



## Vermittlungsprovisionen

StG 49 I lit. c

### 1. ALLGEMEINES

Durch den Abschluss eines Mäklervertrages erhält der Mäkler den Auftrag, gegen eine Vergütung Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen (**Nachweismäkelei**) oder den Abschluss eines Vertrages zu vermitteln (**Vermittlungsmäkelei**) (OR 412 I). Der Mäklerlohn (= Provision, Vermittlungsgebühr) ist verdient, sobald der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Mäklers zustande gekommen ist (OR 413 I). Wird der Betrag der Vergütung nicht festgesetzt, so gilt, wo eine Taxe besteht, diese und in Ermangelung einer solchen der übliche Lohn als vereinbart (OR 414).

In der Regel wird der Provisionsvertrag zwischen Veräusserer und Vermittler abgeschlossen (**Verkaufsprovision**). Der Vertrag kann aber auch (selten) zwischen dem Erwerber und dem Vermittler abgeschlossen werden (**Erwerbsprovision**). Es ist möglich, dass der Vermittler für ein und denselben Verkauf sowohl vom Veräusserer als auch vom Erwerber eine Provision erhält (**Doppelprovision**). Als Nebenkosten der Veräusserung kann nur die Verkaufsprovision anerkannt werden, wogegen die Erwerbsprovision durch den Erwerber erst bei einer allfälligen Weiterveräusserung (als Nebenkosten der Erwerbung) geltend gemacht werden kann.

Die **steuerliche Anerkennung** einer Provision setzt kumulativ voraus, dass (vgl. BGer 29.5.2009, 2C\_119/2009, E. 2.3; M. Zweifel/S. Hunziker/O. Margraf/St. Oesterhelt, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich/Basel/Genf 2021, § 10 N 166):

- tatsächlich ein zivilrechtlich gültiger Mäklervertrag im Sinne von OR 412 abgeschlossen worden ist, wobei ein solcher Vertrag auch durch konkludentes Verhalten zustande kommen kann,
- der Mäkler eine zum Verkauf/Erwerb führende Tätigkeit entfaltet hat,
- die Provision tatsächlich geleistet worden ist und
- dass die Provisionsleistung an einen Dritten erfolgte; nur Mäklerprovisionen an Drittpersonen werden steuerlich anerkannt.

**Eigenprovisionen**, nämlich Entschädigungen für eigene Kaufs- und Verkaufsbemühungen, sind nicht anrechenbar. Als solche gelten auch im Namen einer dem Steuerpflichtigen gehörenden Einzelfirma erstellte Provisionsrechnungen. Werden **Angehörige als Provisionsempfänger** bloss vorgeschoben (Ehegatte, Nachkommen etc. ohne berufliche Tätigkeit im Immobiliensektor), erfolgt ebenfalls keine Anerkennung (VGer BS 24.8.2005, publ. in: StR 2006, S. 515). **Provisionszahlungen des Alleinaktionärs an die von ihm beherrschte Gesellschaft** sind dann als Eigenprovisionen nicht anzuerkennen, wenn die Gesellschaft über kein Personal verfügt, somit Identität zwischen dem handelnden Organ und dem veräussernden Aktionär besteht.

**Provisionen an ausländische Gesellschaften** bzw. an **Personen mit Wohnsitz im Ausland** werden nur unter folgenden, kumulativen Voraussetzungen anerkannt:

- Der an einer Gesellschaft wirtschaftlich Berechtigte wird hinsichtlich seiner Identität zweifelsfrei ausgewiesen. Liegt Identität zwischen dem wirtschaftlich Berechtigten und dem Veräusserer vor, erfolgt keine Anerkennung (Eigenprovision).
- Die zum Verkauf/Erwerb führende Tätigkeit der Gesellschaft bzw. der Person wird durch geeignete Unterlagen (z. B. Prospekte, Inserate) belegmässig nachgewiesen.

## 2. PROVISIONSHÖHE

Berücksichtigt werden müssen nur die **üblichen Provisionen** und Vermittlungsgebühren, womit die Höhe dieser abzugsfähigen Leistungen in gewissem Sinne objektiviert werden. Höhere als die üblichen Provisionen sind auch dann nicht anzuerkennen, wenn diese tatsächlich geleistet worden sind.

Es können folgende **maximalen Provisionsansätze** noch als üblich anerkannt werden

- 5% des beurkundeten Kaufpreises für unüberbautes Bauland;
- 3% des beurkundeten Kaufpreises für übrige Grundstücke.

Die **Mehrwertsteuer** auf der Provision kann zusätzlich zu den genannten Ansätzen anerkannt werden. **Andere Auslagen** des Vermittlers (z. B. Inserate- und Werbekosten, Fahrkosten) können ebenfalls zusätzlich zur Provision berücksichtigt werden.

Handelt es sich beim Vermittler um einen **gewerbsmässigen Liegenschaftenhändler**, können auch die Ansätze des SVIT, Sektion Graubünden, als üblich anerkannt werden.

## 3. ANFORDERUNGEN AN PROVISIONSBELEG UND MELDUNG

Akzeptiert werden nur Provisionen, welche durch Rechnung/Quittung zweifelsfrei hinsichtlich Empfänger und Vermittlungsobjekt ausgewiesen sind.

Es erfolgt eine Meldung\*, und zwar über den ganzen Provisionsbetrag, selbst wenn nicht der gesamte Betrag im Grundstückgewinnsteuerverfahren als Provision anerkannt werden kann.

\* Zuständiger Steuerkommissär bzw. Steuerrevisor (wenn Empfänger im Kanton Wohnsitz bzw. Sitz hat), ausserkantonale Steuerbehörde (wenn Empfänger ausserhalb des Kantons Wohnsitz bzw. Sitz hat).