

Newsletter Steuern Luzern  
8 / 2023 Steuer+Praxis

19.09.2023

---

**Grundstückgewinnsteuer: Praxisänderung Abzug Mäklerprovisionen**

**Gemäss einem neuen Entscheid des Kantonsgerichts sind Mäklerprovisionen, die aufgrund eines zwischen unabhängigen Dritten abgeschlossenen Mäklervertrags bezahlt wurden, ungekürzt zum Abzug zuzulassen.**

Nach dem Wortlaut von § 13 Abs. 1 Ziff. 2 und 19 Abs. 1 Ziff. 3 GGStG sind nur die üblichen Mäklerprovisionen abzugsfähig. Gemäss der Rechtsprechung des Kantonsgerichts (KGE vom 29.06.2023 i.S. S./Praxisänderung) ist als üblich nicht ein maximaler Prozentsatz, wie dies die bisher in Kraft gestandenen Weisungen zu § 13 Abs. 1 Ziff. 2 GGStG vorgesehen haben, sondern das im Einzelfall zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Entgelt zu verstehen, sofern dieses einem Drittvergleich standhält. Massgebend ist somit, ob der vereinbarte Mäklerlohn (Prozentsatz vom Verkaufspreis oder Pauschalbetrag) unter unbeteiligten Dritten in der entsprechenden Höhe abgeschlossen worden ist (marktkonformes Entgelt gemäss dem «Dealing at arm's length»-Prinzip). Demnach sind Mäklerprovisionen, die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse (z.B. aufgrund eines persönlichen bzw. wirtschaftlichen Abhängigkeitsverhältnisses oder eines Nahestehenden-Verhältnisses wie insbesondere eine verwandtschaftliche Beziehung zwischen den Vertragsparteien) geleistet worden sind, zu kürzen, soweit jene über den marktüblichen Ansätzen (maximal 3% für überbaute, maximal 4% für unüberbaute Grundstücke zuzüglich Mehrwertsteuer) liegen. Bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Mäklerhonorar unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse vereinbart wurde, darf hingegen keine Kürzung vorgenommen werden, d.h. sowohl das vereinbarte und bezahlte Mäklerhonorar wie auch allfällige zusätzlich in Rechnung gestellte Kosten im Zusammenhang mit der Mäklertätigkeit (z.B. für Inserate, Verkaufsdokumentation, Verkehrswertschätzungen) sind steuerlich anzurechnen.

Eigenprovisionen (Sachverhalte gemäss LU StB Bd. 3 Weisungen GGStG § 13 Abs. 1 Ziff. 2 Randnote 9: [https://steuerbuch.lu.ch/index/band\\_3\\_weisungen\\_ggstg\\_grundstueckgewinnsteuer\\_maeklerprovisionen.html](https://steuerbuch.lu.ch/index/band_3_weisungen_ggstg_grundstueckgewinnsteuer_maeklerprovisionen.html)) sind weiterhin nicht abzugsberechtigt.

**Autor/Kontakt**

Lukas Habermacher, Recht + Aufsicht  
041 228 56 47, [lukas.habermacher@lu.ch](mailto:lukas.habermacher@lu.ch)

Finanzdepartement  
**Dienststelle Steuern**  
Buobenmatt 1  
Postfach 3464  
6002 Luzern