

Aus der Praxis

Wenn der Sitz entscheidet

Bundesrat schlägt Neuerungen beim Besteuerungsort von Immobilienmaklern vor

Maklerprovisionen aus Grundstücksvermittlungen sollen künftig ausschliesslich am Wohnsitz oder am Sitz des Vermittlers besteuert werden. Dies bringt den Maklern nicht nur administrative Erleichterungen, sondern auch die Möglichkeit, mit der Sitzwahl Steuern zu sparen. Der Bundesrat schlägt in seiner Botschaft vom 17. Juni 2016 an das Parlament vor, den Besteuerungsort von Immobilienmaklern zu vereinheitlichen. Beseitigt werden so Besteuerungsunterschiede bei Maklern.

Die Vorlage war in der Vernehmlassung unbestritten. Es wird deshalb erwartet, dass das Parlament der Gesetzesänderung zustimmen wird. Diesem Geschäft wird in Bern zurzeit jedoch nicht die höchste Priorität eingeräumt. Die Gesetzesänderungen treten deshalb voraussichtlich erst am 1. Januar 2019 in Kraft.

Das geltende Recht sieht vor, dass natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz für die vereinnahmten Maklerprovisionen am Grundstücksort besteuert werden. Für juristische Personen mit Sitz in der Schweiz fehlt im interkantonalen Verhältnis eine gesetzliche Regelung. Zwar sieht die Bundesverfassung seit 1874 vor, dass der Bundesgesetzgeber die Kompetenz hat, die Doppelbesteuerung durch die Kantone zu beseitigen und die kantonalen Steuerhöhen auf dem Weg der Gesetzgebung einzuschränken. Der Bundesgesetzgeber hat jedoch bis heute kein entsprechendes Gesetz erlassen, da er die vom Bundesgericht gestützt auf das verfassungsrechtliche Doppelbesteuerungsverbot entwickelte Praxis für zweckmässig erachtete.

Höchstrichterliche Vorgabe

Das Bundesgericht hat diese Lücke gefüllt und bereits im Jahr 2002 entschieden, dass sich Maklerkommissionen als Immobilienertrag qualifizieren, da Makler wirtschaftlich betrachtet am Grundstückskauf partizipieren. Deshalb seien von juristischen Personen vereinnahmte Provisionen – wie auch bei natürlichen Personen – ausschliesslich am Grundstücksort steuerbar. Folglich müssen Makler, die auch ausserhalb ihres Sitzkantons Grundstücke vermitteln, grundsätzlich nicht nur im Sitz-, sondern auch im Liegenschaftskanton eine Steuererklärung einreichen. Für viele Makler war diese administrative Hürde ein Grund, nicht in einem anderen Kanton tätig zu werden.

Eine Mehrheit der Kantone (so auch der Kanton Zürich) hat jedoch diese Vorgaben aus Gründen der Praktikabilität nicht umgesetzt und Maklerkommissionen ausschliesslich am Sitz des Maklers besteuert bzw. im Gegenzug als Liegenschaftskanton auf den Besteuerungsanspruch verzichtet.

Aufgrund der uneinheitlichen Rechtsanwendung mussten Makler in der Vergangenheit, wenn sie in einem anderen Kanton Grundstücke vermittelten, stets klären, welche Regelung nun Anwendung findet bzw. ob sie im Liegenschaftskanton eine Steuererklärung einreichen müssen. Da viele Kantone die geplante Neuerung beim Besteuerungsort für Makler faktisch umgesetzt und damit vorweggenommen haben, war die Vorlage in der Vernehmlassung nicht umstritten.

Mit den geplanten Änderungen werden administrative Hürden für Makler beseitigt. Da die Maklerprovisionen künftig ausschliesslich am Sitz des Maklers besteuert werden, entfällt die Pflicht des Maklers, in jedem anderen Kanton, in welchem er vermittelnd tätig ist, eine Steuererklärung einzureichen. Dies entlastet die Makler vom Verwaltungsaufwand und bringt ihnen auch Klarheit bezüglich der anzuwendenden Besteuerungsregelungen.

Mit der künftigen Besteuerung der Maklerprovisionen am Sitz bzw. Wohnsitz des Maklers gewinnt die Sitz- bzw. Wohnsitzwahl an Bedeutung. Je tiefer die Steuerbelastung am Sitz des Maklers, desto höher wird sein Gewinn ausfallen. Es wird aber für Makler schwieriger, den Balanceakt zwischen dem steueroptimierten Sitz und der lokalen Präsenz erfolgreich zu meistern. Wenn nämlich ein Makler in einem anderen Kanton eine Geschäftsstelle unterhält, begründet er dort eine Betriebsstätte und wird im Betriebsstätte- und nicht im Sitzkanton für die dort vereinnahmten Provisionen besteuert.

Die geplante Gesetzesänderung wirkt sich grundsätzlich nur zwischen den Kantonen aus. Es stellt sich deshalb die Frage, inwieweit die Kantone auch ihre jeweiligen Vorschriften zur interkommunalen Steuerauscheidung dieser Gesetzesvorlage anpassen werden. Viele Kantone wenden bereits heute interkommunal im Grundsatz die Regeln der interkantonalen Steuerauscheidung an oder verweisen auf diese. Sie haben keinen Anpassungsbedarf.

Andere Regel für Makler im Ausland

Wenn man das Ziel der Vorlage – ein einheitlicher Besteuerungsort für Makler – umsetzen will, wäre es wünschenswert, wenn die übrigen Kantone diese neuen Regelungen auch im interkommunalen Bereich übernehmen. Verpflichtet dazu sind sie aber nicht.

Makler mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland, welche Grundstücke in der Schweiz vermitteln, werden anders als Schweizer Makler weiterhin ausschliesslich am Grundstücksort besteuert. Sie begründen dort eine beschränkte Steuerpflicht und werden für den dort erzielten Gewinn besteuert.

Bei der Besteuerung ist zwischen der Vermittlung und dem eigentlichen Grundstückshandel zu unterscheiden. Liegenschaftshändler bleiben demnach weiterhin am jeweiligen Ort des Grundstücks steuerpflichtig. So oder so sind Makler mit Blick auf die Gesetzesvorlage gut beraten, wenn sie ihren Geschäftssitz in steuerplanerischer Voraussicht wählen.

Samuel Ramp

Samuel Ramp ist Rechtsanwalt, diplomierter Steuerexperte