

Grundstückgewinn: Nur übliche Provision abzugsfähig

Die Kantone bestimmen, in welchem Umfang Maklerprovisionen von der Grundstückgewinnsteuer abziehbar sind. Wohnungsverkäufer sollten also nicht davon ausgehen, dass sie diese Kosten in jedem Fall voll abrechnen können.

► Ein Ehepaar hatte für eine 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung in der Region Zürichsee im Jahr 2006 rund 1 Million Franken bezahlt. 2015 verkaufte das Paar die Wohnung zum Preis von 1,4 Millionen Franken. Die Gemeinde legte den Grundstückgewinn auf 291 722 Franken fest. Bei der Berechnung liess sie bei den abzugsfähigen Anlagekosten eine Maklerprovision von 2 Prozent des Kaufpreises plus Mehrwertsteuer zu. Das Ehepaar wehrte sich. Denn es hatte Maklerkosten von 2,75 Prozent plus Mehrwertsteuer bezahlt. Doch es blitzte vor allen Instanzen ab.

Laut Bundesgericht dürfen die Kantone selber bestimmen, ob und in welchem Umfang sie bei der Grundstückgewinnsteuer Maklerprovisionen zum Abzug zulassen. Gemäss Steuergesetz des Kantons Zürich sind nur «übliche» Makler-

provisionen abzugsfähig. Das Bundesgericht ging von der langjährigen Zürcher Praxis aus, wonach für das ganze Kantonsgebiet eine Maklerprovision von 2 Prozent des Kaufpreises und bei schwer verkäuflichen Objekten von bis zu 3 Prozent üblich seien.

Das Paar argumentierte vergeblich, in der Region Zürichsee werde üblicherweise eine Provision von 2,5 bis 3,5 Prozent verlangt. Zudem machte es erfolglos geltend, seine Wohnung sei aufgrund eines Bauprojekts auf dem Nachbargrundstück schwer verkäuflich gewesen. Die Bundesrichter kamen aber zum Schluss, das sei nicht der Fall gewesen. Ursache des harzigen Verkaufs der Liegenschaft sei vielmehr der anfänglich zu hoch angesetzte Verkaufspreis gewesen. **bw**

Bundesgericht, Urteil 2C_891/2017 vom 21. August 2019



Bundesgericht: Überlässt die Festlegung der abzugsfähigen Anlagekosten den Kantonen

► Neue Urteile



Gültiges Testament trotz Morphium und Cannabis

Ein wohlhabender Mann aus dem Kanton Thurgau litt an Lungenkrebs und damit verbundenen Lähmungen und Sprachstörungen. Krebsableger fanden sich auch im Hirn. Der Mann konsumierte wegen der starken Schmerzen Cannabis und Morphium. Er und sein Freund liessen ihre Partnerschaft im Register eintragen. Zwei Wochen später liess er beim Notar ein Testament beurkunden. Er setzte seinen Partner als Alleinerben ein. Ein halbes Jahr später starb er.

Die beiden Schwestern des Verstorbenen klagten vor dem Bezirksgericht Frauenfeld. Das Testament sei als ungültig zu erklären. Der Bruder sei wegen der Krankheit,

den Lähmungen und dem Medikamenten- und Drogenkonsum zum Zeitpunkt der Aufsetzung des Testaments nicht urteilsfähig gewesen.

Alle Instanzen bis zum Bundesgericht wiesen die Klage ab. Krebsableger im Hirn, Morphium und Cannabis würden ein Testament nicht automatisch ungültig machen. Die Zivilstandsbeamtin habe nicht an der Urteilsfähigkeit gezweifelt. Auch ein Video der Hochzeitzereemonie lasse keine Zweifel aufkommen. Zudem hätten Arztberichte den Patienten immer als urteilsfähig beurteilt. **kk**

Bundesgericht, Urteil 5A_763/2018 vom 1. Juli 2019

Anwältin haftet nicht für mündliche Auskunft

Ein Unternehmer aus dem Kanton Aargau hatte einen Prozess vor dem Bezirksgericht Kulm AG verloren. Er wurde verpflichtet, der Gegenpartei 105 000 Franken zu zahlen. Der Mann akzeptierte das Urteil. Später warf er seiner Anwältin vor, sie habe ihn nicht richtig über die Chancen eines Weiterzugs aufgeklärt. Seine Erfolgchancen seien nämlich nicht schlecht gewesen. Die Anwältin bestritt, falsch informiert zu haben.

Der Klient forderte von der Anwältin 105 000 Franken Schadenersatz. Das Bezirksgericht Muri AG hiess die Klage gut. Das Obergericht Aargau und das Bundesgericht sahen es anders. Der Mann könne nicht beweisen, dass die Anwältin einen Fehler gemacht habe. Die Beratung über den Weiterzug des Urteils war mündlich erfolgt. **kk**

Bundesgericht, Urteil 4A_550/2018 vom 29. Mai 2019