

Makler müssen nicht über steuerrechtliche Folgen aufklären



W&W Standort in Stuttgart

© Wüstenrot & Württembergische AG

Makler sind im Normalfall nicht verpflichtet, ihre Kunden auf die steuerrechtlichen Auswirkungen des von ihnen vermittelten Grundstückskaufvertrags hinzuweisen. Die Wüstenrot Immobilien GmbH (WI) weist auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (I ZR 152/17) hin.

Im entschiedenen Fall vermittelte ein Makler den Verkauf eines Anwesens mit acht vermieteten Wohnungen. Da der erzielte Kaufpreis um 125.000 Euro höher war, als die Eigentümerin beim Kauf vor knapp zehn Jahren gezahlt hatte, musste sie den Veräußerungsgewinn versteuern. Sie verklagte den Makler, ihr die gezahlte Steuer von knapp 50.000 Euro zu ersetzen, da er sie nach ihrer Auffassung auf diese steuerrechtliche Auswirkung hätte hinweisen müssen. Sie hätte dann den Verkauf um einige Monate zurückgestellt, bis die steuerrechtlich relevante Frist von zehn Jahren seit dem Kauf verstrichen war.

Damit kam sie vor Gericht jedoch nicht durch. Laut dem Urteil steht der Makler zu seinem Auftraggeber zwar in einem besonderen Treueverhältnis und muss diesen deshalb über alle ihm bekannten relevanten Umstände aufklären. Dies gelte jedoch im Normalfall nicht für die steuerrechtlichen Auswirkungen des vermittelten Verkaufs. Hier könne der Makler zunächst einmal davon ausgehen, dass sich seine Kunden ausreichend anderweitig informiert haben. Ausnahmsweise müsse jedoch ein Makler auch auf steuerrechtliche Auswirkungen hinweisen, wenn er mit dieser Kompetenz werbe oder erkenne, dass sich der Auftraggeber offensichtlich über die steuerlichen Nachteile im Unklaren ist. Außerdem bestünden gesteigerte Beratungs- und Aufklärungspflichten eines Maklers, wenn er den Auftraggeber zu einem riskanten Vorgehen oder überstürzten Vertragsabschluss verleite. Da diese Konstellationen im entschiedenen Fall nicht vorlagen, wurde die Klage der Eigentümerin abgewiesen.

KONTAKT

Laura Jopp

Wüstenrot & Württembergische AG

KK Externe Kommunikation

Telefon: +49 (7141) 16-751459

Telefax: +49 (711) 662-824668

E-Mail: laura.jopp@ww-ag.com

Internet: <http://www.ww-ag.com>