



Makler-
provision

Maklerprovision bei Verkaufsobjekten

Seit dem 23. Dezember 2020 regelt das Bestellerprinzip (Maklercourtagegesetz) die Verteilung der Provision für Immobilienmakler zwischen dem Verkäufer und Käufer. Es schreibt vor, dass der **Käufer von Ein/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen bei der Immobilienvermittlung nicht mehr bezahlen darf als der Verkäufer**, was in der Praxis in der Regel zur Provisionsteilung führt. Bis zur Gesetzeseinführung gab es keine bundeseinheitliche Regelung. In den meisten Bundesländern fiel die gesamte Maklerprovision in der Regel auf den Käufer.

Die Neuregelung zur Provisionsteilung gilt

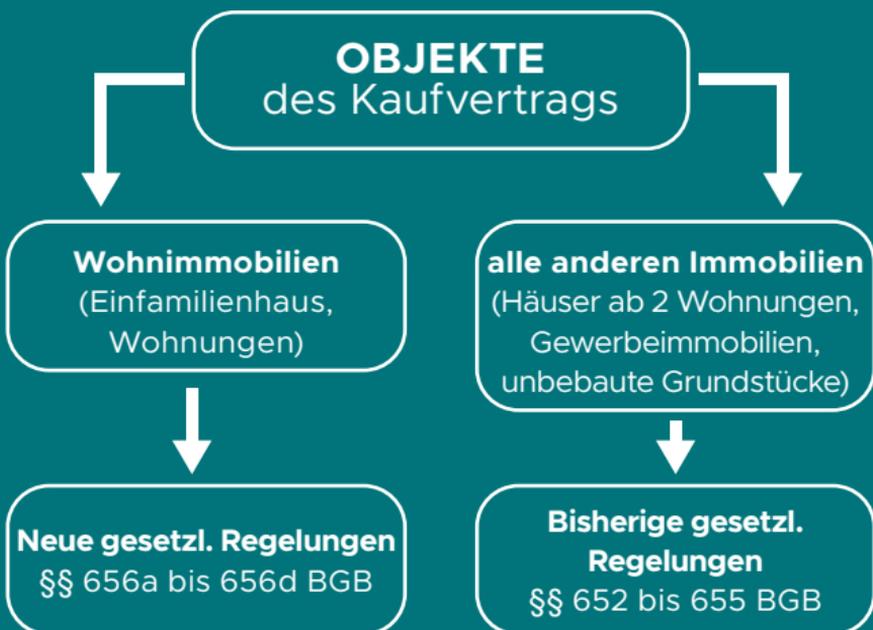
- › für alle Kaufverträge über eine Wohnung oder ein Ein/Zweifamilienhaus, die nach dem genannten Stichtag geschlossen wurden (an Privatpersonen)
- › wenn der Käufer ein Verbraucher ist (§ 656b BGB)

Die Provisionsteilung gilt nicht für Kaufverträge von Mehrfamilienhäusern und Grundstücke.

Das Bestellerprinzip soll bei selbstgenutzten Immobilien greifen.

Die Provisionshöhe ist in Deutschland nicht gesetzlich geregelt und kann zwischen den Parteien frei verhandelbar. Eine aktuelle Studie zeigt, dass viele Makler in Deutschland eine Provision von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises für ihre Dienstleistung jeweils vom Verkäufer und Käufer erhalten. Provisionshöhen für Gewerbeimmobilien sind generell frei verhandelbar. Diesbezüglich sind individuelle Vereinbarungen ausschlaggebend.

Bei einer Immobilienvermarktung lesen Sie häufig die Begriffe Außen- und Innenprovision. Die Außenprovision bezeichnet die Provision, die der Käufer einer Immobilie an den Makler zahlt. Sie wird im Exposé der Immobilie ausgewiesen. Unter Innenprovision ist die Provision zu verstehen, die die Verkäuferin an den Makler zahlt. Sie ist Teil des Exposés und wird von den Parteien auch im Maklervertrag festgehalten.



Quelle: Helge Ziegler, bvfi

Maklerprovision bei Vermietungen

Für eine Vermietung von Wohnungen oder Häusern ist seit 2015 das sogenannte Bestellerprinzip gültig. Demzufolge muss die Partei für die Bezahlung der Maklerprovision aufkommen, die den Immobilienmakler bestellt hat. Stellt ein Vermieter die Vermarktung des Wohnraums einem Makler gegenüber in Auftrag, muss der Vermieter auch für die damit verbundenen Kosten aufkommen. Nimmt ein Mieter das Angebot der Immobilienexperten an, müssen die Interessenten den Makler nicht bezahlen. In diesem Fall dürfen die Vermieter die Vermittlungsprovision auch nicht im Nachhinein von den Mietern durch unwirksame Entgeltvereinbarungen zurückfordern (Wohnraumvermittlungsgesetz).

Die Konditionen zum Vertragsabschluss zwischen einem Immobilienmakler sowie Mieter und Vermieter sind ebenfalls klar geregelt. Ein Vertrag mit einem Makler muss gemäß § 126 BGB in Textform vorliegen. Diesbezüglich sind formlose Schriftstücke als Brief, Fax, E-Mail oder SMS ausreichend. Gemäß Wohnraumvermittlungsgesetz darf bei der Vermittlung eines Mietobjekts **ein Maximum von zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer nicht überschritten** werden. Ein anderer Fall liegt vor, wenn Vermieter von gewerblichen Flächen den Immobilienmakler beauftragt haben. In diesem Fall kann die Höhe der Maklercourtage frei verhandelt werden. Da das Bestellerprinzip nur eine Vermietung von privatem Wohnraum betrifft, sind Vermietungen von Gewerbeobjekten nicht von dieser Regelung betroffen.

Was sind die Voraussetzungen für die Maklerprovision und wann werden diese bezahlt?

Damit ein Makler die Provision als Vergütung für seine Arbeit bekommt, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- › vorheriger Abschluss eines gültigen Maklervertrags; mündliche Form reicht nicht mehr aus
- › Nachweis der Maklertätigkeit (§ 652 BGB)
- › Es liegt ein notariell beglaubigter Kaufvertrag oder ein Mietvertrag vor
- › Der Vertragsabschluss kommt eindeutig durch die Maklertätigkeit zustande.

Wann die Maklerprovision zu zahlen ist, geht in der Regel aus den AGB des Maklers hervor. Meist legen die Immobilienvermittlerinnen bei der Maklerprovision eine Zahlungsfrist von zwei Wochen nach erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrags für die Immobilie fest. Gemäß § 652 BGB muss der Pacht-, Miet- oder Kaufvertrag rechtskräftig abgeschlossen sein.

In der Regel läuft das Erbbaurecht 50 bis 99 Jahre lang. Der Vertrag bedarf zudem immer der notariellen Beglaubigung.



Ist die Maklerprovision von der Steuer absetzbar?*

In einigen Fällen haben Kunden der Immobilienmakler die Möglichkeit, die Maklerkosten steuerlich abzusetzen. Beispielsweise dürfen Vermieter die Provision für einen Makler als einkommensmindernd steuerlich anrechnen lassen. Müssen Mieter aus beruflichen Gründen einen Wohnortwechsel vollziehen, können die Maklercourtage sowie andere damit verbundene Ausgaben als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Auch wenn die Optionen für eine Steuerabsetzung nicht für jeden Auftraggeber gelten, ist die Beauftragung eines Immobilienmaklers eine große Entlastung und die Entscheidung für ein Höchstmaß an Sicherheit. Wer sich großen Aufwand und viel Zeit sparen möchte, trifft bei einer geplanten Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien über ein professionelles Maklerbüro eine gute Wahl.



*Bitte beachten Sie, dass es sich bei unserem Ratgeber nicht um eine steuerliche Beratung handelt. Für Fragen wenden Sie sich an Ihren Steuerberater.

||| datos

IMMOBILIEN

Wir, die "datos Immobilien GmbH" in Osnabrück als langjähriger Spezialist rund um das Thema Immobilie, entlasten unseren Kunden und geben Sicherheit. Unsere Kunden ersparen sich wertvolle Zeit und erhalten sowohl den besten Service als auch den besten Preis für Ihre Immobilien. Doch dieser Service kostet Geld. Immer wieder stellen sich Käufer, Verkäufer, Mieter und Vermieter die Frage, wie hoch die Maklerprovision denn sein darf. Zudem muss eine Antwort auf die Frage gefunden werden, wer für die Bezahlung der Maklergebühr verantwortlich ist. Rund um diese Zahlungsverpflichtung bestehen feste Richtlinien, Regeln und Verordnungen, die sich hauptsächlich darauf beziehen, ob ein Kauf- oder Mietobjekt vermarktet wird. Für alle Immobilien gilt, dass die Maklerprovision erst nach einem erfolgreichen Abschluss des Vertrags gezahlt wird.

datos Immobilien GmbH

Lotter Straße 81
49078 Osnabrück

T 0541 40660

E info@datos-immobilien.de

Öffnungszeiten

Mo-Do: 09:00-17:30

Fr: 09:00-16:30

Gerne stehen wir auch außerhalb der Öffnungszeiten für Sie zur Verfügung. Vereinbaren Sie einfach einen Termin mit uns!

