

## Willensfreiheit oder neurologischer Determinismus

Eine Grenzüberschreitung

Anpassung des Zinsaufschlags  
Fremdwährungskredite

Exekution als  
Unlautere Behinderung?

Europäische Vollstreckungstitel  
Aussetzung der Vollstreckung

Sicherstellungsanspruch  
Umgründungen

Übertragung von GmbH-Anteilen  
Ermittlung des Übernahmepreises

Immobilienbesteuerung im  
Verlassenschaftsverfahren

# Die Immobilienertragsteuer – neue Verpflichtungen für Parteienvertreter! (III)

*Im Teil III<sup>59)</sup> werden die ab 1. 1. 2013 geltenden Pflichten der Parteienvertreter, also der Rechtsanwälte und Notare, dargestellt. Eine Reihe von Unklarheiten ergeben sich daraus, dass es Fälle gibt, in denen die Selbstberechnungspflicht unklar ist. Dies kann zu Haftungsrisiken führen.*

ROMAN THUNSHIRN / SABINE STUDERA

## E. Pflichten der Parteienvertreter

### 1. Allgemeines

Rechtsgrundlage ist § 30 c Abs 2 iVm § 30 b Abs 1 EStG. Demnach haben Parteienvertreter, die eine Abgabenerklärung (§ 10 GrEStG) bzw eine Selbstberechnung (§ 11 GrEStG vornehmen), gleichzeitig

1. dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gem § 2 Abs 3 Z 1 bis 3 oder 7 erzielt werden (Meldepflicht), und

2. die Immobilienertragsteuer aufgrund der Angaben des Steuerpflichtigen selbst zu berechnen (Selbstberechnungspflicht).

§ 30 c Abs 1 EStG stellt generell auf Einkünfte (und nicht auf „private Grundstücksveräußerungen“) ab. Die Melde- und Selbstberechnungspflicht des § 30 c EStG gilt nicht nur für Verkäufe, sondern auch für alle anderen Formen, die zu einer Realisierung führen, wie zB Tausch, Sacheinlage (s Kap 2). Die Verpflichtungen knüpfen daran an, dass eine Verpflichtung gem § 10 bzw § 11 GrEStG besteht. Sie gelten für sämtliche Grundstückstransaktionen, die gleichzeitig unter die Meldepflicht des § 10 GrEStG (novelliert!) fallen, also auch für nicht begünstigte Veräußerungen (§ 30 a Abs 2 EStG) und nicht nur bloß für solche, die dem begünstigten Steuersatz unterliegen. Die Meldepflichten gelten teilweise auch im Bereich des KStG.<sup>60)</sup> Nicht darunter fallen die Nachversteuerung gem § 28 Abs 7 EStG (Einkünfte aus VuV) und Veräußerungen durch „normale“ Kapitalgesellschaften (§ 7 Abs 3 KStG-Ermittler).

Für Grundstücksveräußerungen nach dem 31. 3. 2012 und vor dem 1. 1. 2013 können gem § 124 b Z 218 EStG Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung gem § 11 GrEStG vornehmen, (freiwillig) einen Betrag in Höhe der ImMESt gem § 30 b Abs 1 EStG selbst berechnen und entrichten. Mit der Entrichtung gilt die ESt als abgegolten. IdF sind § 30 b Abs 4, § 30 c Abs 2 Z 2 und Abs 3 EStG sinngemäß anzuwenden.

Ist die BMG null (weil kein Gewinn vorliegt) oder nach § 30 Abs 2 befreit, muss der Vorgang vom Parteienvertreter gem § 30 c Abs 1 und 2 EStG uE trotzdem gemeldet werden. Dies leitet sich aus § 30 c Abs 4 ab, wo für iSd § 30 Abs 2 befreite und andere

Vorgänge zwar die Meldepflicht durch den Parteienvertreter, aber keine Selbstberechnungspflicht vorgesehen ist.<sup>61)</sup> § 30 c Abs 4 ist uneindeutig formuliert: „Die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer gemäß Abs 2 Z 2 kann auch bei Vornahme einer Selbstberechnung gem § 11 des GrEStG unterbleiben, soweit die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft nach § 30 Abs 2 befreit sind, der Zufluss voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft erfolgt oder bei der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens, die stillen Reserven gemäß § 12 übertragen oder einer Übertragungsrücklage zugeführt werden.“ In diesen Fällen ist in der Mitteilung anzugeben, warum die Selbstberechnung unterbleibt. Andererseits lautet § 30 c Abs 2 wie folgt: „Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung gemäß § 11 des GrEStG vornehmen, haben gleichzeitig (1.) dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gemäß § 2 Abs 3 Z 1 bis 3 oder 7 erzielt werden, und diesfalls (...)“. Daraus würde wörtlich folgen, dass – wenn keine Einkünfte erzielt wurden (Verlust) – keine Meldepflicht besteht. Dies ist unverständlich, da ja die Meldepflicht als Kontrollmechanismus zu verstehen ist und auch steuerfreie Verkäufe zu melden sind. Unter Einkünfte sind generell auch Negativeinkünfte denkbar. Daher erscheint im Falle der Vornahme einer Selbstberechnung nach dem GrEStG eine (Null)-Meldung zwingend.

Der Steuerpflichtige selbst muss davon abweichend bei einer Befreiung oder wenn keine Einkünfte erzielt wurden, weil etwa ein Verlust vorliegt, keine Meldung erstatten. Im Fall der Befreiung oder der BMG = null ist auch keine Vorauszahlung zu entrichten bzw mangels gegenteiliger gesetzlicher Regelungen auch sonst keine Erklärung der Verkäufers erforderlich, da keine Selbstberechnungsabgabe iSd BAO

WP und StB Dr. Roman Thunshirn ist Partner, WP und StB Mag. Sabine Studera Geschäftsführerin der Merkur Treuhand Steuerberatung GmbH in Wien.

59) Teil I, s ecolex 2012, 724; Teil II, ecolex 2012, 815.

60) Kap 3.4.

61) Studera/Thunshirn, Handbuch der Besteuerung von Grundstücks- und Immobilientransaktionen (in Druck) Rz 604.

vorliegt. Den Käufer trifft keine Meldepflicht nach dem EStG (aber nach § 10 GrEStG).

## 2. Bemessungsgrundlage

Die BMG ist nicht ausdrücklich definiert. UE ist stets der nach § 30 bzw § 4 Abs 3 a EStG berechnete Gewinn unter Anwendung der dort angeführten Kriterien (Inflationsabschlag, Berücksichtigung Instandsetzungsaufwendungen, pauschaler Ansatz der fiktiven Anschaffungskosten für den Altbestand) zu ermitteln.<sup>62)</sup> Werden gleichzeitig mehrere Grundstücke verkauft und wird bei einem Verkauf ein Verlust erzielt, so darf keine Zusammenrechnung erfolgen.

## 3. Vorauszahlungspflicht durch den Veräußerer

Wird außer in den Fällen des § 30 c Abs 4 Teilsatz 1 und 3 EStG keine Immobilienertragsteuer entrichtet, ist vom Steuerpflichtigen (dem Verkäufer) eine auf volle Euro abzurundende besondere Vorauszahlung iHv 25% der BMG zu entrichten. Die Vorauszahlung ist spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu leisten. Die Vorauszahlung beträgt immer 25%, auch wenn etwa der besondere Steuersatz gar nicht zur Anwendung kommt (§ 30 a Abs 3 EStG).

Die Teilsatz 1 und 3 des § 30 c Abs 4 EStG betreffen steuerbefreite Vorgänge (Teilsatz 1) sowie Verkäufe, wenn darauf gem § 12 EStG stille Reserven übertragen werden (Teilsatz 3). Die Vorauszahlung hat daher mangels Selbstberechnung durch den Parteienvertreter insb in folgenden Fällen vom Verkäufer zu erfolgen:<sup>63)</sup>

- Zufluss voraussichtlich später als ein Jahr nach Veräußerungsgeschäft (§ 30 c Abs 4 Teilsatz 2 EStG).
- Wenn zwar ertragsteuerlich eine Veräußerung vorliegt, jedoch kein Grunderwerbsteuerpflichtiger Tatbestand vorliegt, wie etwa<sup>64)</sup>
  - Entnahme aus dem Betriebsvermögen bzw „Entwidmung“ aus dem SBV uä Vorgänge;
  - Eintritt eines neuen Gesellschafters in eine Personengesellschaft;
  - Veräußerung von nicht dem GrEStG unterliegenden Rechten (Bergbaurechte, Gewinnungsrechte, Fischereirechte etc);
  - bei nachträglichen Einkünften aus Immobilienverkäufen;
  - wenn kein Parteienvertreter eingeschaltet ist, weil dies etwa nicht erforderlich ist (zB ausländisches Grundstück);
  - Veräußerung eines Anteils an einer Personengesellschaft (keine Grunderwerbsteuererklärung);
  - Übergang einer betrieblichen in eine vermögensverwaltende Personengesellschaft bzw andere realisierende Änderungen einer Personengesellschaft (ESt, aber keine GrESt).
- Wenn der Parteienvertreter die Selbstberechnung verweigert. Der Parteienvertreter erstellt zwar die Abgabenerklärung (§ 10 GrEStG, dann aber Meldepflicht!), aber nicht die Selbstberechnung (§ 11 GrEStG).
- Bei Veräußerung durch Treuhänder (die Veräußerung wird ertragsteuerlich dem Treugeber zuge-

rechnet, dh, Veräußerer iSd GrESt und iSd ESt fallen auseinander).

- Wenn der Vorgang von der GrESt befreit ist und folglich keine Selbstberechnung nach § 11 GrEStG erfolgt.
- Wenn die Selbstberechnung aus welchen Gründen immer sonst unterbleibt.
- Wenn die Abgabenerklärung gesetzwidrig unterbleibt. Die Verletzung des § 30 b EStG ist ein Abgabendelikt.

Weiters gibt es Fälle, die zu keiner ESt führen, wohl aber zu einer GrESt, zB Umwandlung einer GesBR zu gleichen Quoten in eine OG (ist auch ESt-frei), Auflösung einer Treuhandschaft.

Unklar ist, wie vorzugehen ist, wenn die Steuer schon entstanden ist, weil etwa aufgrund einer Punctuation die GrESt und die ESt schon entstanden sind. Es liegt wohl auch hier eine Verpflichtung nach § 30 c EStG vor, es sei denn, es wird vorher eine Selbstanzeige erstattet.

Keine Vorauszahlung ist gem § 30 b Abs 4 zu leisten, wenn der Zufluss voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft erfolgt oder nach dem Entwurf zum AbgAG 2012 der Veräußerungserlös in Form einer Rente geleistet wird.

## 4. Meldepflicht

Die Bestimmung gilt ab 1. 1. 2013. § 10 GrEStG wird mit Wirkung ab 1. 1. 2013 ebenfalls neu gefasst. Somit ist abweichend von der jetzigen Textierung des § 10 GrEStG nur mehr ein (involvierter) „Parteienvertreter iSd § 11 GrEStG“ verpflichtet. Die Mitteilungspflicht des § 30 c EStG besteht auch dann, wenn der Grunderwerb nach dem GrEStG steuerfrei ist.<sup>65)</sup> Eine Meldepflicht nach dem GrEStG wie auch nach dem EStG für sonstige Beteiligte (Vertragspartner, involvierte Berater wie Rechtsanwälte, Steuerberater) besteht zufolge der Neufassung des § 10 GrEStG nicht. Die Meldepflicht besteht auch bei von der Ertragsteuer befreiten Veräußerungen und Realisierungen.

Die Meldepflicht besteht weiters auch bei Veräußerungen durch eine Personengesellschaft.<sup>66)</sup> Fraglich ist, ob hier die Verhältnisse der Gesellschafter, und wenn ja, in welcher Weise, zu berücksichtigen sind. § 30 b Abs 4 EStG spricht vom „Steuerpflichtigen“. Dieser ist bei Personengesellschaften der Gesellschafter und nicht die Gesellschaft. Die Gesellschaft bzw der Geschäftsherr wird daher den Gesellschaftern und dem Parteienvertreter den Sachverhalt mitteilen müssen, um ihnen die Erfüllung der Verpflichtungen nach § 30 b und c EStG ermöglichen zu können.

Unklar ist, ob auch bei einer verkaufenden Kapitalgesellschaft, an der eine atypisch stille Gesellschaft

62) Zust *Bodis/Schlager*, RdW 2012, 175.

63) Im Detail *Studeral/Thunshirn*, Handbuch der Besteuerung von Grundstücks- und Immobilientransaktionen (in Druck) Rz 607.

64) GrESt und ESt-Zurechnung laufen nicht immer ident, vgl im Detail *Studeral/Thunshirn*, aaO Kap 3.4.8.10 Vorauszahlungs- und Meldepflicht, Selbstberechnungserklärung, Veranlagungsoption und Regelbesteuerungsoption.

65) *Studeral/Thunshirn*, aaO Rz 619.

66) *Studeral/Thunshirn*, aaO Rz 620 und ausf 901 ff.

mit natürlichen Personen besteht, der Parteienvertreter von der Verpflichtung nach § 30 b und c EStG tangiert wird. Nach dem Transparenzprinzip werden die Einkünfte idF dem atypisch Stillen als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugerechnet. Stammen Einkünfte aus einer „privaten Grundstücksveräußerung“, so ist fraglich, ob die im Rahmen der Tangente zugewiesenen Einkommensbestandteile unter § 30 bzw § 30 a bis c EStG fallen. Es bleibt abzuwarten, ob es hier noch erlassmäßige Klarstellungen geben wird.

### 5. Selbstberechnungspflicht

Die Bestimmung gilt ab 1. 1. 2013. Die Selbstberechnungspflicht und die sich daraus ergebende Mitteilungspflicht ist nur für denjenigen Parteienvertreter verpflichtend, der iZm dem Rechtsgeschäft eine Selbstberechnung der GrESt gem § 11 GrEStG vornimmt. § 30 c Abs 2 EStG lautet: *Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987 vornehmen, haben gleichzeitig (...).* Die grunderwerbsteuerliche Selbstberechnungspflicht ist nach dem GrEStG nicht zwingend (§§ 10–12 GrEStG dzt F: *„Rechtsanwälte und Notare [Parteienvertreter] sind nach Maßgabe der §§ 12, 13 und 15 befugt“*). Nimmt der Parteienvertreter keine Selbstberechnung nach § 10 GrEStG vor, so besteht keine Meldepflicht. Jedoch wird § 10 GrEStG ab 1. 1. 2013 geändert. § 10 Abs 2 GrEStG (§ 10 Abs 2 [neu] GrEStG lautet: *„Die Abgabenerklärung ist durch einen Parteienvertreter im Sinne des § 11 vorzulegen“*). Nimmt der Parteienvertreter eine Selbstberechnung der GrESt vor, so ist er (dh nur jener, der eine GrESt-Selbstberechnung vornimmt!) ab 1. 1. 2013 verpflichtet, eine Selbstberechnung und Meldung der Immobiliensteuer vorzunehmen. § 30 c Abs 2 (wirksam ab 1. 1. 2013) lautet:

*„(2) Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987 vornehmen, haben gleichzeitig*

*1. dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gemäß § 2 Abs 3 Z 1 bis 3 und 7 erzielt werden, und diesfalls*

*2. die Immobilienertragsteuer gemäß § 30 b Abs 1 auf Grund der Angaben des Steuerpflichtigen selbst zu berechnen. Dabei hat der Steuerpflichtige dem Parteienvertreter die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben schriftlich zu bestätigen.*

*Die Mitteilung gemäß Z 1 hat die am Veräußerungsgeschäft beteiligten Parteien unter Angabe ihrer Steuernummer und die für die Selbstberechnung der Steuer notwendigen Daten zu enthalten.“*

### 6. Steuerabfuhrpflicht

Derjenige Parteienvertreter, der eine Selbstberechnung gem § 11 GrEStG und folglich dadurch zwingend auch eine Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer vornimmt, ist verpflichtet, die Immobilienertragsteuer fristgerecht an das FA abzuführen. § 30 c Abs 3 EStG lautet: *„3) Die Parteienvertreter haben die selbstberechnete Immobilienertragsteuer gemäß § 30 b Abs 1 zu entrichten und haften für deren Entrichtung. Ist die Fälligkeit noch nicht eingetreten, erlischt die Ver-*

*pflichtung zur Entrichtung nach einem Jahr ab Vornahme der Mitteilung nach Abs 2 Z 1. Zusätzlich haften die Parteienvertreter für die Richtigkeit der Immobilienertragsteuer nur, wenn diese wider besseren Wissens auf Grundlage der Angaben des Steuerpflichtigen berechnet wird.“* Wer zur Abfuhr der Immobilienertragsteuer verpflichtet ist, könnte strittig sein, da es in Abs 3 lautet: *„die Parteienvertreter“*. Es kann aber wohl nur derjenige gemeint sein, der konkret die Selbstberechnung durchführt. Unklar ist, wie dann vorzugehen ist, wenn der Verkäufer die Immobilienertragsteuer nach § 30 b Abs 4 EStG bereits vorher in Form einer Vorauszahlung entrichtet hat.

Die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer kann auch bei Vornahme einer Selbstberechnung gem § 11 GrEStG unterbleiben, wenn (§ 30 c Abs 4 EStG)

- die Einkünfte aus dem Veräußerungsgeschäft nach § 30 Abs 2 befreit sind oder
- der Zufluss voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft erfolgt oder
- bei der Veräußerung von Grundstücken des Betriebsvermögens, die stillen Reserven gem § 12 übertragen oder einer Übertragungsrücklage zugeführt werden;
- nach dem Entwurf des AbgÄG 2012 zusätzlich, wenn der Veräußerungserlös in Form einer Rente geleistet wird.

In diesem Fall ist in der Mitteilung gem Abs 2 Z 1 anzugeben, warum die Selbstberechnung unterbleibt.

### 7. Haftung der Parteienvertreter und der Vertreter einer Personengesellschaft

Jene Parteienvertreter, welche eine Selbstberechnung vornehmen, haften für die Richtigkeit der ImmoEST, wenn diese *„wider besseren Wissens“* auf Grundlage der Angaben des Steuerpflichtigen berechnet wird. Der Begriff *„wider besseren Wissens“* bedeutet *Wissentlichkeit* (§ 33 Abs 2 FinStrG; § 5 Abs 3 StGB). *Wissentlich* handelt jemand, der den Umstand oder den Erfolg, für den das Gesetz *Wissentlichkeit* voraussetzt, nicht bloß für möglich, sondern ein Vorliegen oder Eintreten für gewiss hält. *„wissen müssen“* reicht uE nicht aus. Es spricht viel dafür, dass diese Haftungsbeschränkung nicht nur für die Selbstberechnung, sondern auch für die Mitteilung nach § 30 c Abs 1 gilt, da dem Parteienvertreter ja keine unsachgemäße Haftung auferlegt werden kann und er immer nur auf die Informationen der Vertragsparteien angewiesen ist. Es empfiehlt sich aber für den Parteienvertreter bereits bei Auftragsannahme mit allen Vertragspartnern zu vereinbaren, dass diese ausreichende Informationen vorlegen und für deren Richtigkeit haften. Die Verpflichtung gegenüber dem Parteienvertreter betrifft die (sämtliche) am Veräußerungsgeschäft beteiligten Vertragspartner. Abgeleitet von der Steuerklärungspflicht trifft bei der Personengesellschaft die Verpflichtung zur Mitteilung an den Parteienvertreter gem §§ 119 ff BAO den gesetzlichen Vertreter (§ 80 BAO) bzw die zur Führung der Geschäfte (§ 81 BAO) berechtigten Personen (§ 188 BAO). Die Gesellschafter trifft keine Verpflichtung, ausgenommen, es besteht keine zur Führung der Geschäfte bestellte



Person (§ 81 BAO). Haftungsansprüche gegen Parteienvertreter und gesetzliche Vertreter könnten in Verzugs- oder Steuerausfallsschäden bestehen. Daneben besteht eine schadensunabhängige Verpflichtung nach der BAO und dem FinStrG. Die Verpflichtung zur Offenlegung der steuerlichen Einkommens gem §§ 119 ff BAO betrifft nur die verkaufende Personengesellschaft. Die Erläuterungen enthalten einige Beispiele:

Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäfts betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. IdZ ist er auch mit der Durchführung der Selbstberechnung gem § 11 GrEStG beauftragt. Dadurch ist er verpflichtet, dem für die Erhebung der ESt des Veräußerers zuständigen FA Mitteilung zu machen und die Selbstberechnung der ImmoESt vorzunehmen. Der Veräußerer legt dem Parteienvertreter den Kaufvertrag vom seinerzeitigen Wohnungserwerb im Jahr 2005 vor und bestätigt schriftlich die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben. Auf Basis der darin genannten Anschaffungskosten ermittelt der Parteienvertreter die Einkünfte gem § 30 Abs 3 und entrichtet die ImmoESt. Es besteht keine Haftung des Parteienvertreters für die Richtigkeit der ImmoESt.

Ein Parteienvertreter ist wiederum mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäfts betreffend eine Eigentumswohnung beauftragt. Für Zwecke der Selbstberechnung wird vom Veräußerer der seinerzeitige Kaufvertrag sowie ein Meldezettel, in dem die Wohnung als Hauptwohnsitz des Veräußerers ausgewiesen wird, vorgelegt, und er bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben, dass die Voraussetzungen für die Hauptwohnsitzbefreiung vorliegen. Da für den Stpfl eine Steuerbefreiung zur Anwendung kommt, kann die Selbstberechnung unterbleiben. Dies wird durch den Parteienvertreter in der Mitteilung gem § 30 c Abs 2 Z 1 angemerkt. Es kommt zu keiner Haftung des Parteienvertreters.

Es liegt der gleiche Sachverhalt wie in Bsp 2 vor. Allerdings ist dem Parteienvertreter bekannt, dass die Wohnung dem Stpfl nicht als Hauptwohnsitz dient. Nimmt der Parteienvertreter eine Selbstberechnung gem § 11 GrESt vor und berechnet und entrichtet dennoch wider besseren Wissens keine ImmoESt, haftet der Parteienvertreter für die Richtigkeit der ImmoESt. Darüber hinaus besteht auch in diesem Fall eine Steuerklärungspflicht des Veräußerers gem § 42 Abs 1 Z 5.

Ein Parteienvertreter ist mit der Abwicklung eines Grundstücksgeschäfts betreffend ein unbebautes Grünlandgrundstück beauftragt. IdZ ist er mit der Durchführung der Selbstberechnung gem § 11 GrEStG beauftragt. Für die Ermittlung der ImmoESt bestätigt der Stpfl durch den Grundbuchsauszug sowie durch eine schriftliche Erklärung, dass das Grundstück seit Generationen im Besitz seiner Familie ist und dass seit 1988 auch keine Umwidmung vorgenommen wurde. Der Parteienvertreter berechnet die ImmoESt auf Basis des § 30 Abs 4 Z 2. Es kommt zu keiner Haftung des Parteienvertreters.

Es liegt derselbe Sachverhalt wie in Bsp 4 vor. Allerdings ist dem Parteienvertreter bekannt, dass das Grünlandgrundstück des Veräußerers vor kurzem umgewidmet wurde, um den Bau eines Einkaufszentrums zu ermöglichen. Ermittelt der Parteienvertreter dennoch auf Basis der Angaben des Stpfl die ImmoESt, kommt es zur Haftung des Parteienvertreters für die Richtigkeit der ImmoESt.

Schwierig wird die Verpflichtung nach § 30 b und c EStG, wenn der Verkaufserlös etwa infolge einer Hypothek oder bei Konkurs/Ausgleich nicht ausreicht, um die Steuer zu entrichten. Diesbezügliche

„Rezepte“ sind im Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht fundiert bekannt. Weiters führt die Steuerabfuhr im Falle von Tauschgeschäften zu schwierigen Ermittlungsproblemen für die Verkäufer wie auch für die Berater, da in der Folge die Gegenleistung häufig schwer zu beurteilen ist.

## 8. Vorauszahlung und Meldepflichten bei Personengesellschaften als Verkäufer

Im Falle der Veräußerung durch eine Personengesellschaft ist unklar, wie vorzugehen ist. Hier unterliegt nicht die Gesellschaft, sondern deren Gesellschafter der ESt. § 30 c EStG berücksichtigt diese Divergenz nicht. Die Regelungen des § 30 c EStG lauten nämlich: „Gem § 30 c Abs 1 EStG („Meldepflicht“) haben Parteienvertreter zunächst im Rahmen einer Abgabenerklärung gem § 10 Abs 1 GrEStG mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gem § 2 Abs 3 Z 1 bis 3 oder 7 EStG erzielt werden. Die Mitteilung hat andererseits die am Veräußerungsgeschäft beteiligten Parteien unter Angabe ihrer Steuernummer und die Höhe der nach den Angaben des Steuerpflichtigen zu entrichtenden besonderen Vorauszahlung gem § 30 b Abs 4 zu enthalten.“ Der Veräußerer „Personengesellschaft“ fällt nicht unter die ESt, sondern allenfalls nur deren Gesellschafter. § 30 c spricht widersprüchlich einerseits von „Einkünften“ und andererseits nur von „beteiligten Parteien“, unter denen wohl eher die verkaufende Personengesellschaft und nicht deren Gesellschafter zu verstehen ist.

## F. Finanzstrafrechtliche Folgen

Die Verletzung der Verpflichtungen nach § 30 b und c EStG kann eine vorsätzliche oder fahrlässige Abgabenhinterziehung iSd §§ 33 ff oder eine Finanzordnungswidrigkeit nach § 49 FinStrG darstellen. Dies kann auch für Berater im Falle ihrer Mitwirkung gelten (§ 34 Abs 3 FinStrG). Im Falle eines Urkundenbetrugs oder Scheingeschäfts (zB unrichtiger Kaufpreis) liegt ab Erreichen der strafgerichtlichen Zuständigkeiten (§ 53 FinStrG > € 100.000,- und Vorsatz) Abgabebetrag iSd § 39 FinStrG vor. IdZ ist festzuhalten, dass keine Strafbarkeit vorliegt, wenn der Sachverhalt dem zuständigen FA bekanntgegeben, die Steuer jedoch nicht entrichtet wurde (§ 49 Abs 1 lit a FinStrG).

### SCHLUSSSTRICH

*Die neue Immobilienbesteuerung bindet die rechtsberatenden Berufe (Rechtsanwälte und Notare) in eine komplexe, schwierige und haftungsträchtige Administration der Immobilienertragsteuer ein. Die Komplexität ist jener der Kapitalertragsteuer vergleichbar. Die Parteienvertreter haften ab 1. 1. 2013 für die Abfuhr der 25% Immobilienertragsteuer an das Finanzamt.*