

Haftet der Rechtsanwalt für eine falsch errechnete Immobilienertragsteuer?

Im Jahr 2012 hat der Gesetzgeber die Besteuerung von privaten Grundstücken grundlegend geändert. Zuvor war grundsätzlich eine steuerfreie Veräußerung nach Ablauf der sog. Spekulationsfrist von 10 Jahren für unbebaute und von 15 Jahren für bebaute Grundstücke möglich. Das damals neue Gesetz sah vor, dass für Grundstücksanschaffungen vor dem 31.3.2002, bei denen zum 31.3.2012 die Spekulationsfrist bereits abgelaufen ist, eine pauschale Besteuerung zur Anwendung gelangt.

In § 30 Abs. 4 EStG ist geregelt, dass in solchen Fällen grundsätzlich 4,2 % des Veräußerungserlöses als Steuer abzuführen ist. Im Falle einer Umwidmung von Grünland in Bauland ab dem 1.1.1988 sind im Fall der späteren Veräußerung 18 % des Erlöses als Immobilienertragsteuer (ImmoESt) fällig (60 % x 30 %). Der Verkäufer hat im Rahmen des Veräußerungsvorgangs einen Parteienvertreter (z.B. einen Rechtsanwalt) mit der Berechnung und der Abfuhr der Steuer beauftragen. Der Steuerpflichtige muss diesem allerdings alle erforderlichen Unterlagen und Informationen vorlegen.

Die Parteienvertreter haften dann für die Abfuhr der ImmoESt. Hinsichtlich der Richtigkeit haften diese dem Gesetz entsprechend nur, wenn die ImmoESt wider besseren Wissens auf Grundlage der Angaben des Steuerpflichtigen berechnet wird. Im gegenständlichen Fall hat der Rechtsanwalt im Zuge des Verkaufes des Grundstückes im Dezember 2015 den niedrigeren Steuersatz für die Ermittlung der ImmoESt angesetzt, da der Verkäufer davon ausgegangen ist, dass das Grundstück bereits seit jeher als Bauland galt. Das Finanzamt war jedoch der Ansicht, dass eine steuerrechtlich relevante Umwidmung erst im September 2015 stattgefunden hat und nicht schon, wie vom Verkäufer eingewendet, die Baulandwidmung seit jeher aufgrund des bestehenden Bebauungsplans vorgelegen ist, womit 18 % des Veräußerungserlöses als ImmoESt abzuführen wären. Im Jahr 2016 hat das Finanzamt den Rechtsanwalt mittels Bescheids zur Haftung dieses höheren Betrages herangezogen.

Das Bundesfinanzgericht stimmte dem Finanzamt zu. Der Verwaltungsgerichtshof (GZ Ro 2022/15/0004 vom 9.2.2022) wies jedoch darauf hin, dass im Falle einer zu niedrig ermittelten ImmoEST der Grundstücksverkäufer Steuerschuldner ist. Daneben haftet der Rechtsanwalt (Parteienvertreter) gemäß § 30c Abs. 3 EStG dann für die Richtigkeit der Immobilienertragsteuer, wenn er die ImmoEST wider besseres Wissen auf Grundlage der Angaben des Steuerpflichtigen zu niedrig berechnet hat. Das BFG und das Finanzamt haben in ihren Bescheiden die wesentliche Frage, ob diese gesetzlichen Voraussetzungen für eine Haftung des Rechtsanwalts überhaupt vorliegen, nicht behandelt. Aufgrund dieser Verkennung der Rechtslage hat der VwGH den Haftungsbescheid wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufgehoben.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass ein Rechtsanwalt nicht automatisch, aber in gewissen Fällen, für eine zu gering berechnete ImmoEST haftet. In der Praxis wird daher häufig auf die Expertise eines Steuerberaters zurückgegriffen, um auch bei komplexen Sachverhalten eine korrekte Ermittlung der ImmoEST zu gewährleisten.

Bild: © Adobe Stock - Shisu_ka