

Sind Kosten zur Berechnung der Immobilienertragsteuer abzugsfähig?

Ein Steuerpflichtiger hatte im Jahr 2014 eine Liegenschaft (Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft) aus dem Privatvermögen verkauft und hatte hierauf die Immobilienertragsteuer abzuführen. Da es sich um ein sogenanntes "Altgrundstück" handelte, wurde die Berechnung unter Berücksichtigung der Pauschalmethode des § 30 Abs. 4 Z 2 EStG ermittelt, wonach die Anschaffungskosten mit 86 % des Veräußerungserlöses angesetzt wurden. Wegen geringer Einkünfte im Veranlagungsjahr wurde für die Abfuhr der Steuer ein Regelbesteuerungsantrag beantragt. Zudem wollte der Steuerpflichtige u.A. die Selbstberechnungskosten für die Immobilienertragsteuer, welche von einem Notar berechnet wurde, von der Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer abziehen. Für die Berechnung der Immobilienertragsteuer kam wegen der Regelbesteuerung nicht der besondere Steuersatz, sondern der Tarifsteuersatz, zur Anwendung.

Das BFG (GZ RV/1100044/2020 vom 17.2.2023) führte aus, dass in der damaligen Rechtslage des Einkommensteuergesetzes ein generelles Abzugsverbot für Ausgaben nach § 20 Abs. 2 EStG gegolten hat, welche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit Einkünften stehen, die dem besonderen Steuersatz i.Z.m. der ImmoEST unterliegen. Voraussetzung für das Abzugsverbot war damals also lediglich die mögliche Anwendbarkeit des besonderen Steuersatzes, sodass selbst bei Anwendung der Regelbesteuerungsoption die Aufwendungen im konkreten Fall nicht abgezogen werden durften. In der aktuellen Fassung nach dem StRefG 2015/2016 gilt das Abzugsverbot nur, wenn der besondere Steuersatz auch tatsächlich zur Anwendung gelangt. Da der Beschwerdeführer aber auch einen Eventualantrag stellte, musste sich das BFG auch mit der Frage beschäftigen, ob die Selbstberechnungskosten der ImmoEST (dh, die durch den Notar angefallenen Kosten) als Steuerberatungskosten Sonderausgaben darstellen und steuerlich abzugsfähig sind.

Steuerberatungskosten sind grundsätzlich als Sonderausgaben abzugsfähig, sofern sie keine Werbungskosten darstellen und die Zahlung an berufsrechtlich

befugte Personen geleistet wird. Das BFG hält in diesem Zusammenhang fest, dass bei Steuerberatungskosten auf die Veranlassung abzustellen ist. Für die Frage der Abzugsfähigkeit von Steuerberatungskosten als Betriebsausgabe bzw. Werbungskosten oder als Sonderausgaben ist entscheidend, ob sie der Sphäre der Einkommenserzielung oder der Einkommensverwendung zuzuordnen sind. Die Abzugsfähigkeit der Steuerberatungskosten ist dem Grunde nach nicht auf bestimmte Steuerarten beschränkt. Da die Steuerberatungskosten im konkreten Fall mit Einkünften aus Grundstücksveräußerungen zusammenhängen, sind sie der Einkommensverwendung zuzuordnen und stellen somit Sonderausgaben dar. Voraussetzung für den Abzug ist weiters, dass sie an berufsrechtlich befugte Personen geleistet werden, wobei hierzu auch Notare und Rechtsanwälte gehören. Folglich waren die gegenständlichen Selbstberechnungskosten des Notars als Sonderausgaben abzugsfähig. Die übrigen geltend gemachten Aufwendungen, welche auch dem Abzugsverbot nach § 20 Abs. 2 EStG unterlagen, waren mangels Steuerberatungscharakter nicht als Sonderausgaben zu klassifizieren.

Bild: © Adobe Stock - chinnarach