



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für ANWÄLTE

Wien, Mai 2014

## HAFTUNG DES VERTRAGSERRICHTERS WEGEN UNTERLASSENER STEUERLICHER AUFKLÄRUNG<sup>©</sup>

In seiner Entscheidung 3 Ob 159/12x v 19.12.2012 sprach der OGH in Fortführung seiner bisherigen Rsp aus, dass der Rechtsanwalt, welcher als **Vertragserrichter für beide Vertragsparteien** tätig wird, allerdings nur mit dem Käufer in einem Mandatsverhältnis steht, dem **unvertretenen Verkäufer** auch für unterlassene **umsatzsteuerliche Aufklärung haftet**.

Vertragserrichter werden häufig als auch von dem Vertragspartner des eigenen Mandanten konkludent beauftragt anzusehen sein, sodass die Interessen beider Vertragsteile wahrzunehmen sind. Doch auch für den Fall, dass keine konkludente Beauftragung vorliegt, werden Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber dem Vertragspartner des Mandanten angenommen. Wie weit die **Belehrungs- und Aufklärungspflichten** gehen, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Gleichzeitig wird von der Rsp betont, dass die den Vertragserrichter gegenüber allen Vertragspartnern treffenden Belehrungs- und Aufklärungspflichten nicht überspannt werden dürfen.

An den Vertragserrichter werden im Bereich der **steuerlichen Aufklärung** und Beratung zusehends höhere Anforderungen zu stellen sein. Nicht zuletzt durch die Neuerungen und Änderungen bei der **Besteuerung von Immobilien** durch das Stabilitätsgesetz 2012 werden steuerliche Aspekte in der Vertragserrichtung regelmäßig eine wichtigere Rolle spielen und vom Vertragserrichter detaillierte Kenntnisse des Steuerrechts erwartet. Dies betrifft etwa die **Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer** durch Parteienvertreter, die Verlängerung des **Vorsteuerberichtigungszeitraums** für Immobilien auf 20 Jahre und die Einschränkung der **Umsatzsteuroption** bei Vermietung und Verpachtung.

**Tipp:** Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne den ausführlichen Artikel von RA Philipp Merzo aus der *ecolex*.

web [www.stingl.com](http://www.stingl.com)  
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0  
adr Laxenburger Straße 83  
A-1100 Wien

© Philipp Merzo auszugsweise aus *ecolex* 2014, 269f (20.05.2014)  
s:\daten\_topaudit\info\info für rechtsanwälte und notare\haftung des vertragserrichters wegen unterlassener steuerlicher aufklärung.dotx

Seite 1 von 1

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.