



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

# Info für RECHTSANWÄLTE / NOTARE

Wien, Mai 2019

## FALSCHES STEUERLICHE AUSKUNFT<sup>©</sup>

Im Zuge eines Liegenschaftsverkaufes wurde seitens des **Vertragsanwaltes** dem Verkäufer schriftlich versichert, dass **keine Steuer** anfallen würde.

Gemäß einer Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes (BGF 20.11.2018, RV/2300012/2016) wurde die Meinung vertreten, dass es sich um eine **ungewöhnlich** und auffallend **sorgfaltswidrig falsche Auskunft** handelt, der Rechtsanwalt demnach **grob fahrlässig** im Sinne des § 34 Abs 1 **FinStrG** gehandelt hatte.

**Ergebnis:** Eine Geldstrafe in Höhe von 15% des Strafrahmens, im konkreten Fall wurden € 7.000,-- mit Kostenersatz von € 500,-- ausgesprochen.

Das besonders problematische an dieser Causa bestand noch darin, dass mit dem Verkaufserlös einer Liegenschaft die offenen Bankschulden, sowie Darlehensverbindlichkeiten des Verkäufer-Ehepaares abgedeckt worden waren, die Pensionisten **mittellos** wären und aus dem Verkaufserlös kein Geld erhalten hätten. Demgegenüber wurde Immobilienertragsteuer im Zuge der Außenprüfung des Finanzamtes iHv € 45.000,-- vorgeschrieben. Seitens des Vertragsrichters wurde diese bei der Finanzverwaltung nicht angezeigt.

Der Kaufvertrag wurde im **Dezember 2012** abgeschlossen, der Kaufpreis im **Jänner 2013** bezahlt, mit Stichtag **1.1.2013** trat **§ 30 c EStG** in Kraft, der eine Mitteilung der Selbstberechnung der ImmoESt durch Parteienvertreter vorsieht.

**Tipp:** Die Veräußerung von Grundstücken wurde (auch für „Altvermögen“) ab 1.4.2012 steuerpflichtig. Aus unserer Sicht war der Vertragsrichter zwar über die Neuregelung informiert, offensichtlich jedoch noch in der steuerfreien Sphäre verankert. UE eine fahrlässige, aber doch verständliche bzw irrtümliche Handlung. Zumindest konnte im Zuge der Verhandlung das BFG überzeugt werden, dass keinesfalls eine vorsätzliche Abgabenverkürzung für den Klienten bewirkt werden sollte. Das Höchstgericht fordert in seiner Urteilsbegründung jedoch einen „rechtstreuen, gewissenhaften und besonnenen Rechtsanwalt“. Zumindest in einem Nebensatz kommt das Gericht zur Einsicht, dass „auf Grund des im Dezember 2012 vorhandenen Zeitdrucks der Vertragsgestaltung der RA versehentlich noch im alten Konzept, ohne Einrechnung der ImmoESt, verfangen war. Die Vielfalt an Geschäftsfällen, die mit der Immobilienertragsteuer-Einführung im Zusammenhang standen und noch immer stehen, führen zwangsläufig zu Irrtümern und Versehen, die unseres Erachtens keineswegs zu diesen finanzstrafrechtlichen Konsequenzen führen sollten!“

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