aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

Kapitel 3
Die ImmoESt-Regelung

3.1 Steuerpflichtige Tatbestände

3.1.1 Allgemeines

Mit Einführung der ImmoESt unterliegen seit dem 1. April 2012 sämtliche Immobilienveräußerungen – unabhängig von der Behaltedauer – der Steuerpflicht. Die Spekulationsfrist von 10 bzw 15 Jahren wurde abgeschafft und private und betriebliche Veräußerungen wurden weitgehend gleichgestellt. Ausgenommen von der Besteuerung sind nur jene Veräußerungen, die unter einen der Befreiungstatbestände fallen (*siehe Pkt 3.3*).

Zu unterscheiden sind jene Immobilienveräußerungen, die unter das Regime der ImmoESt fallen und die damit mit dem besonderen **Steuersatz von 30%** (bis 31.12.2015 25%) besteuert werden und jene Veräußerungen, die abweichend davon der **Regelbesteuerung** unterliegen (Besteuerung zum laufenden Tarif).

Das Regime der ImmoESt umfasst einerseits **private Grundstücksveräußerungen**, dh Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, die keinem Betriebsvermögen angehören; andererseits ist es auch auf **betriebliche Einkünfte** aus der Veräußerung, Zuschreibung oder Entnahme von Grundstücken anzuwenden. Dies gilt auch für die Veräußerung von Grundstücken durch pauschalierte Land- und Forstwirte.

Das ImmoESt-Regime kommt jedoch **nicht zur Anwendung**,

- wenn das Grundstück (im Zeitpunkt der Veräußerung) dem Umlaufvermögen zuzurechnen ist (Grundstückshandel – siehe Rz 6685 EStR),
- wenn ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken liegt (gewerblich tätige Immobilienentwicklungsgesellschaften – siehe Rz 6686 EStR),
- soweit der Buchwert durch eine vor dem 1. April 2012 vorgenommene Teilwertabschreibung (noch) gemindert ist – siehe Rz 6687 EStR,
- soweit stille Reserven übertragen wurden, die vor dem 1. April 2012 aufgedeckt worden sind (dies gilt nicht, soweit übertragene stille Reserven durch eine Auflösung der Bewertungsreserve bereits steuerlich erfasst wurden) – siehe Rz 6688 EStR, oder
- wenn der Veräußerungserlös in Form einer Rente geleistet wird und nach Maßgabe des § 4 Abs 3 oder § 19 EStG zu Einkünften führt – siehe Rz 6689 EStR.

Von der Ausnahme bei **Veräußerungen gegen Rente** sind jene Grundstücksveräußerungen erfasst, bei denen die in Form einer Rente zufließenden Einkünfte nach Maßgabe des Zu- und Abflussprinzips zu erfassen sind. Dies betrifft Einkünfte aus

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

privaten Grundstücksverkäufen und aus betrieblichen Grundstücksverkäufen durch einen Einnahmen-Ausgaben-Rechner.

Als Richtwert für die Beurteilung, ob ein **Schwerpunkt** der betrieblichen Tätigkeit in der **gewerblichen Überlassung und Veräußerung von Grundstücken** liegt, können 20% der betrieblichen Tätigkeit – insbesondere bezogen auf den Umsatz – angenommen werden. Ist ein solcher Schwerpunkt gegeben, ist für sämtliche Grundstücksveräußerungen des gesamten Betriebes keine ImmoESt zu entrichten.

Nach § 24 Abs 3 Z 4 KStG sind die Bestimmungen über die Entrichtung von ImmoESt durch den Parteienvertreter oder in Form von besonderen Vorauszahlungen durch den Steuerpflichtigen für **Körperschaften** iSd § 1 Abs 2 und Abs 3 Z 1 KStG (insbesondere GmbHs und AGs), die nach § 7 Abs 3 KStG Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen, nicht anwendbar. Ebenso kommen die Vorschriften über die Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch Parteienvertreter nicht zur Anwendung.

Seit der Einführung der ImmoESt mit dem 1. StabG 2012, welches mit 1.4.2012 in Kraft getreten ist, wurden die **Bestimmungen der §§ 30, 30b und 30c EStG** (Private Grundstücksveräußerungen, Mitteilung und Selbstberechnung der ImmoESt, Abfuhr, besondere Vorauszahlung etc) bereits mehrfach geändert. Die wichtigste Änderung – die Erhöhung des besonderen Steuersatzes von ursprünglich 25% auf 30% – erfolgte mit dem StRefG 2015/16, welches mit 1.1.2016 in Kraft getreten ist. Zur Einordnung, welche Rechtslage anzuwenden ist, ist stets auf den Zeitpunkt der Veräußerung und damit auf das Verpflichtungsgeschäft abzustellen (*siehe dazu Pkt 3.2*). Der Zeitpunkt der tatsächlichen Übertragung des Besitzes oder des Eigentums (Einverleibung im Grundbuch), der Beginn von Gewährleistungsfristen oder Fälligkeitstermine und Zahlungsfristen sind insoweit nicht maßgeblich.

3.1.2 Der Grundstücksbegriff

Der Begriff der „Grundstücke“ iSd § 30 Abs 1 EStG umfasst

- Grund und Boden,
- Gebäude und
- grundstücksgleiche Rechte.

Auch Eigentumswohnungen fallen unter den Grundstücksbegriff.

3.1.2.1 Grund und Boden und Gebäude

Steuerlich wird unter **Grund und Boden** grundsätzlich nur der nackte Grund und Boden gezählt. Selbständig bewertungsfähige Wirtschaftsgüter sind, auch wenn sie mit Grund und Boden fest verbunden und zivilrechtlich Zubehör der Liegenschaft sind, einkommensteuerlich nicht zu Grund und Boden zu rechnen. Dazu zählen insbesondere Gebäude.

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

BEISPIEL 9: HAUPTWOHNSITZBEFREIUNG MIT TOLERANZFRIST

X hat am 8.8.2019 eine Eigentumswohnung gekauft. Mit Fertigstellung der Renovierungsarbeiten ist er am 10.6.2020 in diese Wohnung eingezogen und hat dort seinen Hauptwohnsitz begründet.

a) Die Wohnung wird am 11.8.2021 veräußert.

b) Die Wohnung wird am 11.8.2022 veräußert und gleichzeitig der Hauptwohnsitz aufgegeben.

c) Die Wohnung wird am 11.8.2022 verkauft, der Hauptwohnsitz wurde aber bereits am 1.5.2022 aufgegeben.

d) Die Wohnung wird am 11.8.2021 verkauft, der Steuerpflichtige behält aber im Einvernehmen mit dem Erwerber seinen Hauptwohnsitz bis zum tatsächlichen Auszug am 30.6.2022.

Lösung:

a) Die Steuerbefreiung greift nicht, weil der Hauptwohnsitz nicht zwei Jahre bestanden hat.

b) X hat den Hauptwohnsitz innerhalb der Toleranzfrist von einem Jahr nach der Anschaffung begründet und bis zur Veräußerung mehr als zwei Jahre später beibehalten. Die Steuerbefreiung ist daher anwendbar.

c) X hat seinen Hauptwohnsitz nicht mindestens zwei Jahre in dieser Wohnung gehabt. Die Befreiung greift daher nicht.

d) Die Steuerbefreiung greift nicht, da die Toleranzfrist nach der Veräußerung bei der Fristenberechnung nicht mitgezählt werden darf. Zwischen Begründung des Hauptwohnsitzes und der Veräußerung sind keine zwei Jahre verstrichen, weshalb die Hauptwohnsitzfrist nicht erfüllt ist.

Steht bei Abschluss des Kaufvertrages die Absicht, den Hauptwohnsitz zu wechseln, bereits fest, ist der neue Hauptwohnsitz aber **noch nicht bezugsfertig** (insbesondere aufgrund von Umständen, die nicht in der Einflusssphäre des Veräußerers liegen), kann die Toleranzfrist im Einzelfall auch über ein Jahr hinausgehen (VwGH 1.6.2017, Ro 2015/15/0006).

Eine **bloße Einschränkung des Hauptwohnsitzes** ohne Aufgabe des Hauptwohnsitzes (zB Abtrennung einer verbundenen Wohnung und Veräußerung des abgetrennten Teils bei weiterhin aufrechtem Hauptwohnsitz in der restlichen Wohnung) genügt nicht.

Mietet sich der Veräußerer **dauerhaft** in den vorher veräußerten Hauptwohnsitz ein, kommt die Befreiung jedenfalls nicht zur Anwendung. Die Beibehaltung des veräußerten Grundstücks als **Nebenwohnsitz** ist hingegen nicht befreiungsschädlich, wenn die Hauptwohnsitzeigenschaft des neuen Wohnsitzes eindeutig dokumentiert ist.

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

Kapitel 4
Die Berechnung

4.1 Alt- oder Neuvermögen

4.1.1 Allgemeines

Da die ImmoESt-Regelung zur Besteuerung von Grundstücksveräußerungen auch Grundstücke umfasst, die nach der Altregelung bis 2012 bereits außerhalb der damaligen Spekulationsfrist liegen oder damals gar nicht besteuert wurden und daher nach der Rechtslage vor dem 1. StabG 2012 nicht steuerverhangen waren, würde die Besteuerung mit normaler ImmoESt für diese Fälle eine besondere Härte darstellen. Aus diesem Grund wurde eine begünstigte Besteuerung in Form einer **Pauschalregelung für sogenanntes „Altvermögen"** eingeführt.

Unter den Begriff des „**Altvermögens**" fallen dabei all jene Grundstücke, die zum 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht (mehr) steuerverhangen waren. Dies sind

- **private Immobilien,** die schon **vor dem 1. April 2002** (10-jährige Spekulationsfrist) bzw **vor dem 1. April 1997** (15-jährige Spekulationsfrist, wenn innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung Herstellungsaufwendungen in Teilbeträgen gem § 28 Abs 3 EStG geltend gemacht wurden) angeschafft wurden,
- **Grund und Boden im Betriebsvermögen**, wenn der Gewinn nach § 4 Abs 1 oder Abs 3 EStG ermittelt wird bzw wurde (freiwillige Bilanzierung, Einnahmen-Ausgaben-Rechnung oder einkommensteuerliche Pauschalierung) und das Grundstück schon **vor dem 1. April 2002** angeschafft wurde sowie
- sonstige Immobilien, deren Veräußerung **nach der Altregelung keine Steuerpflicht ausgelöst** hat (zB bestimmte Immobilien von Körperschaften öffentlichen Rechts oder gemeinnützigen Körperschaften) und die noch vor dem 1. April 2012 angeschafft wurden.

Zur Altregelung bis 2012 siehe Kapitel 2.

Maßgeblich ist dabei nur die **abstrakte Steuerbarkeit**. Ob im Falle der Veräußerung am 31.3.2012 tatsächlich ein steuerpflichtiger Spekulationsgewinn (oder -verlust) entstanden wäre oder der Vorgang aufgrund einer Befreiung nicht steuerpflichtig gewesen wäre, ist nicht von Relevanz (vgl VwGH 18.10.2018, Ro 2016/15/0013).

Unter **„Neuvermögen"** werden im Umkehrschluss zu dem in § 30 Abs 4 EStG geregeltem Altvermögen Grundstücke verstanden, die am 31. März 2012 noch steuerverhangen waren. Mit anderen Worten handelt es sich um

- **private Immobilien**, die erst **nach dem 31. März 2002** (10-jährige Spekulationsfrist) bzw **nach dem 31. März 1997** (15-jährige Spekulationsfrist) angeschafft wurden,

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

4.2 Bemessungsgrundlage

4.2.1 Allgemeines

Die Immobilienertragsteuer wird vom Veräußerungsgewinn berechnet. Dieser bestimmt sich durch die

Differenz zwischen
Veräußerungserlös und
Anschaffungskosten.

Während der **Veräußerungserlös** stets in tatsächlicher Höhe anzusetzen ist, ist bei den **Anschaffungskosten** zwischen Alt- und Neuvermögen zu unterscheiden. Während bei Neuvermögen die tatsächlichen Anschaffungskosten, die gegebenenfalls noch zu adaptieren sind, abgezogen werden (Regeleinkünfteermittlung), kann bei Altvermögen ein pauschaler Wert herangezogen werden.

Vom ermittelten Veräußerungsgewinn können **Werbungskosten oder Betriebsausgaben** nur in sehr begrenztem Ausmaß abgezogen werden. Der Ansatz eines Inflationsabschlages ist für Veräußerungen nach dem 31.12.2015 nicht mehr möglich (Details dazu in den folgenden Absätzen).

4.2.2 Neuvermögen

4.2.2.1 Veräußerungserlös

Der **Veräußerungserlös** ist bei Neu- wie auch bei Altvermögen immer in tatsächlicher Höhe anzusetzen. Als Veräußerungserlös sind dabei Geldleistungen, Sachleistungen, übernommene Verbindlichkeiten oder Kosten sowie sämtliche sonstigen geldwerten Vorteile anzusetzen.

Werden **Verbindlichkeiten** übernommen, sind diese nach Rz 6655 EStR unabhängig von der Laufzeit der Verbindlichkeit nicht abzuzinsen.

Bei Vereinbarung einer **Gesamtschuldnerschaft** ist ohne Vereinbarung einer Regressregelung im Innenverhältnis davon auszugehen, dass sich ein Schuldner bis zur Hälfte der Schuld bei dem anderen Schuldner regressieren kann. Daher ist nur die Hälfte der Schuld dem Veräußerungserlös hinzuzurechnen. Ist hingegen eine Regressregelung im Innenverhältnis vereinbart, ist als Gegenleistung nur der Teil der Gesamtschuld anzusetzen, die vom Erwerber endgültig zu tragen ist (siehe Rz 6625a EStR).

Als Übernahme einer Verbindlichkeit und damit als Gegenleistung zählt auch die **Übernahme einer Alleinschuldnerschaft statt einer Solidarschuldnerschaft**. Dadurch kommt es zu einer Ausweitung der Schuldnerstellung, weil jegliche Regressmöglichkeiten im Innenverhältnis wegfallen und der nunmehrige Alleinschuldner nicht nur rechtlich (wie schon vorher), sondern nun auch wirtschaftlich für die

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

Beispiel 25: Altvermögen mit Umwidmung (Verkauf nach 2015)

Angaben wie im vorigen Beispiel, jedoch wird das Grundstück erst im Sommer 2016 veräußert.

Lösung:

Wie im vorigen Beispiel handelt es sich um Altvermögen, bei dem die Anschaffungskosten pauschal mit 40% des Veräußerungserlöses angesetzt werden. Der Saldo von 60% ist nach der Rechtslage seit dem StRefG 2015/16 mit dem besonderen Steuersatz von 30% zu erfassen. Die effektive Steuerbelastung beträgt somit 18% vom Veräußerungserlös, das sind € 5.400,--.

Beispiel 26: Altvermögen mit Umwidmung und Herstellerbefreiung

Ein Grundstück befindet sich seit Generationen im Familienbesitz. Die ursprünglichen Anschaffungskosten sind nicht mehr bekannt. Im Jahr 2001 wird das Grundstück in Bauland umgewidmet. Im Sommer/Herbst 2003 wird auf dem Grundstück eine Ferienvilla errichtet; es handelt sich um ein selbst hergestelltes Gebäude, das nicht zur Erzielung von Einkünften genutzt wird. Die Errichtungskosten für die Ferienvilla belaufen sich auf € 400.000,--. Im Sommer 2022 wird das Grundstück samt Ferienvilla um € 600.000,-- veräußert (€ 500.000,-- entfallen auf die Ferienvilla, € 100.000,-- auf Grund und Boden).

Lösung:

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes ist zwischen Grund und Gebäude zu unterscheiden. Der auf den Grund entfallende Veräußerungserlös (€ 100.000,--) ist effektiv mit 18% des Veräußerungserlöses zu versteuern; die Immobilienertragsteuer beträgt € 18.000,--. Der auf das selbst hergestellte Gebäude entfallende Veräußerungserlös (€ 500.000,--) unterliegt nicht der Besteuerung, weil die Steuerbefreiung für selbst hergestellte Gebäude zur Anwendung gelangt.

Beispiel 27: Altvermögen mit teilweiser Umwidmung

Ein privates Grundstück, das zum 31.3.2012 nicht mehr steuerverfangen war (Altvermögen), soll als Bauland verkauft werden. Ein Teil des Grundstücks wurde bereits vor dem 1.1.1988 in Bauland umgewidmet; für einen anderen Teil des Grundstücks soll vor der Veräußerung des Gesamtgrundstücks noch eine Umwidmung in Bauland erfolgen.

Die pauschale Gewinnermittlung mit dem verringerten Pauschale kommt nur für den von der späteren Umwidmung betroffenen Grundstücksteil zur Anwendung; die spätere Umwidmung von Teilen des Grundstückes führt nicht dazu, dass die gesamten Anschaffungskosten mit nur 40% des Veräußerungserlöses anzusetzen sind. Für den Teil des Grundstücks, der bereits zum 1.1.1988 als Bauland gewidmet war, ist das höhere Pauschale von 86% heranzuziehen. Es hat folglich eine Aufteilung des Veräußerungserlöses nach der Fläche des Grundstücks zu erfolgen.

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

4.4.2 Tausch

Bei **Tauschvorgängen** ist § 6 Z 14 EStG sinngemäß anzuwenden. Danach liegt für beide Vertragspartner jeweils eine Anschaffung und eine Veräußerung vor. Als Veräußerungserlös (des hingegebenen Wirtschaftsguts) und als Anschaffungskosten (des erworbenen Wirtschaftsguts) ist jeweils der gemeine Wert des hingegebenen Wirtschaftsgutes anzusetzen. Damit fällt bei einem Tausch grundsätzlich zweimal GrESt und zweimal ImmoESt an; und zwar jeweils vom Verkehrswert der Tauschobjekte.

Durch **Ausgleichszahlungen** vorgenommene Wertauf- oder -abstockungen sind nur für die Ermittlung der Anschaffungskosten (zB für eine spätere Veräußerung), nicht jedoch für die Ermittlung des Veräußerungserlöses zu berücksichtigen. Die Anschaffungskosten des erhaltenen Grundstückes setzen sich demnach aus dem gemeinen Wert des hingegebenen Grundstückes zuzüglich der geleisteten Aufzahlung zusammen. Beim Tauschpartner sind die Anschaffungskosten des erhaltenen Grundstückes der Wert des von ihm hingegebenen Grundstücks abzüglich der erhaltenen Aufzahlung.

BEISPIEL 32: TAUSCH VON GRUNDSTÜCKEN

Das Grundstück X stellt Altvermögen des Herrn A mit Anschaffungskosten von € 50.000,-- dar. Der gemeine Wert beträgt € 70.000,--. Das Grundstück Y stellt Neuvermögen des Herrn B dar. Es hat Anschaffungskosten von € 80.000,-- und einen gemeinen Wert von € 120.000,--. A und B tauschen die Grundstücke, sodass Grundstück X im Eigentum von B und Grundstück Y im Eigentum von A steht. A zahlt außerdem an B eine Ausgleichszahlung von € 50.000,--. Es fallen keine Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung an (vereinfachende Annahme).

Lösung:

Die **Einkünfte** ermitteln sich wie folgt:

A: A erzielt aus diesem Tauschvorgang Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen iSd § 30 EStG. Als Veräußerungserlös ist der gemeine Wert des hingegebenen Grundstücks und damit ein Betrag von € 70.000,-- anzusetzen. Nach Abzug der pauschal ermittelten Anschaffungskosten (86% von 70.000 = 60.200), verbleibt ein Veräußerungsgewinn von € 9.800,--. Davon berechnet sich die 30%ige ImmoESt € 2.940,--).

B: Auch für B kommt es zu Einkünften aus Grundstücksveräußerungen iSd § 30 EStG. Als Veräußerungserlös ist der gemeine Wert des hingegebenen Grundstücks und damit ein Betrag von € 120.000,-- anzusetzen. Nach Abzug der Anschaffungskosten von € 80.000,-- verbleibt ein Veräußerungsgewinn von € 40.000,--. Davon berechnet sich die 30%ige ImmoESt (€ 12.000,--).

Die **Anschaffungskosten** ermitteln sich wie folgt:

A: Die Anschaffungskosten für das Grundstück Y berechnen sich aus dem gemeinen Wert des hingegebenen Grundstückes X (€ 70.000,--) zuzüglich der Ausgleichszahlung von € 50.000,--, die A als zusätzliches Entgelt bezahlt hat. Insgesamt somit € 120.000,--.

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

Kapitel 5
Einhebung und Abfuhr – Die Verpflichtungen der Parteienvertreter

5.1 Allgemeines

Die **Erhebung und Abfuhr der ESt** für Grundstücksveräußerungen im privaten sowie im betrieblichen Bereich, die mit dem besonderen Steuersatz von 30% (bis 31.12.2015 25%) berechnet wird, – mit Ausnahme von Veräußerungsgeschäften von Körperschaften iSd § 1 Abs 2 und 3 Z 1 KStG und Privatstiftungen – erfolgt grundsätzlich **durch Parteienvertreter** (Notare oder Rechtsanwälte).

Dafür wurde das System der Mitteilung und Selbstberechnung bei der GrESt um eine ertragsteuerliche Komponente erweitert. Gleichzeitig wurde die **Verpflichtung zur Selbstberechnung der ImmoESt an die Selbstberechnung der GrESt geknüpft**.

Seit 2013 hat der Parteienvertreter in Fällen, in denen er die **GrESt des Erwerbers selbst berechnet**, grundsätzlich auch zwingend die ImmoESt des Veräußerers selbst zu berechnen. Wird die GrESt nicht im Wege der Selbstberechnung ermittelt und abgeführt, kann auch eine Selbstberechnung der ImmoESt unterbleiben.

Wird **keine Selbstberechnung der ImmoESt** vorgenommen oder besteht eine **Ausnahme von der Verpflichtung zur Abfuhr** der ImmoESt durch den Parteienvertreter, ist die Steuer durch den Steuerpflichtigen selbst im Wege der **besonderen Vorauszahlung** zu entrichten.

Für den Parteienvertreter ergeben sich damit **zwei mögliche Vorgehensweisen**:

- Selbstberechnung der GrESt gem § 11 GrEStG und zwingende Selbstberechnung der ImmoESt gem § 30c EStG oder
- Einreichung einer GrESt-Abgabenerklärung iSd § 10 Abs 1 GrEStG und keine Selbstberechnung der ImmoESt.

Bei beiden Varianten hat der Parteienvertreter das **Entstehen von Einkünften aus der Veräußerung** eines Grundstückes an das Finanzamt zu melden und die abzuführende Vorauszahlung zu berechnen. Für den Rechtsanwalt oder Notar bedeutet dies, dass er unabhängig davon, ob er eine Selbstberechnung durchführt oder nicht, jedenfalls die für die ImmoESt relevanten **Daten aus dem Grundstücksgeschäft zu erheben** hat! Der Parteienvertreter hat auch in beiden Fällen die Steuer zu berechnen; entweder als ImmoESt oder als besondere Vorauszahlung!

© dbv-Verlag, Graz

aus "Die Immobilienertragsteuer für Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater", November 2022

5.4 Keine Selbstberechnung

5.4.1 Ablauf des Verfahrens

Wird eine **Abgabenerklärung iSd § 10 Abs 1 GrEStG** eingereicht[20], kommt es bei der ImmoESt für den Parteienvertreter zu folgenden Handlungen:

- Datenerhebung,
- Berechnung der besonderen Vorauszahlung und
- Mitteilung an das Finanzamt im Rahmen der elektronischen GrESt-Erklärung (§ 30c Abs 1 EStG).

Bei dieser Methode wird die **Vorauszahlung vom Steuerpflichtigen selbst entrichtet**. Der Parteienvertreter **haftet nicht** für die Entrichtung! Es kommt zu **keiner Abgeltungswirkung** im Privatbereich; eine Veranlagung ist jedenfalls erforderlich.

5.4.2 Datenerhebung und Vorauszahlungsberechnung

Im Rahmen der elektronischen GrESt-Abgabenerklärung hat der Parteienvertreter dem Finanzamt, wie bei der Selbstberechnung, mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte iSd EStG entstehen (*siehe dazu Pkt 5.2.1*). Dabei ist auch bereits die Höhe der Bemessungsgrundlage für die besondere Vorauszahlung anzugeben.

Bei diesem Verfahren muss der Parteienvertreter zum Zeitpunkt der Mitteilung daher über **alle notwendigen Daten zur Berechnung der besonderen Vorauszahlung** verfügen. Die Datenerhebung wird somit ebenfalls bereits zu Beginn des Ablaufes stehen.

Es stellt sich wie bei der Selbstberechnung die Frage, in welcher **Genauigkeit** die Daten zu ermitteln sind. Da nur eine Vorausberechnung der Vorauszahlung und keine vollständige Selbstberechnung stattfindet, wird der Parteienvertreter bemüht sein, den Datenerhebungsprozess so kurz wie möglich zu halten. Zudem zeigt sich der Verkäufer womöglich nicht sehr kooperativ, wenn keine Selbstberechnung vereinbart ist.

Obwohl bei der Leistung der besonderen Vorauszahlung im Gegensatz zur Selbstberechnung keine Abgeltungswirkung besteht und Fehler in der Berechnung daher jedenfalls bei der Veranlagung berichtigt werden können, sollte die Datenerhebung dennoch so **sorgfältig**, wie im Einzelfall möglich, durchgeführt werden. Auch hier sollten die Angaben des Steuerpflichtigen **schriftlich** festgehalten und einer einfachen **Plausibilitätsprüfung** unterzogen werden. Zu empfehlen ist auch eine **schriftliche Bestätigung** der Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten vom Steuerpflichtigen einzuholen, sofern dies möglich ist.

[20] Das ist seit 2013 nur mehr durch einen Parteienvertreter auf elektronischem Weg möglich.

© dbv-Verlag, Graz