

Praktische Regelungen und Klarstellungen im elektronischen Treuhandbuch, Fassung 2021, bei Liegenschaftskaufverträgen

Bei einer typischen Treuhandabwicklung ist der Vertragsverfasser und Treuhänder auch für die Verkäuferseite tätig. Das betrifft zum Beispiel die Selbstberechnung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer und auch die Lastenfreistellung im Grundbuch.

„Lastenfreistellung“ bedeutet z. B., die Einverleibung der Löschung eines Wohnrechtes im Grundbuch, weil die Wohnberechtigten bereits verstorben sind oder aus anderen Gründen der Löschung zustimmen.

Die für diese anwaltliche Tätigkeit anfallenden Kosten können vom Treuhanderlag in Abzug gebracht werden. Diese praktische Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot von Überweisungen auf das Eigenkonto des Treuhänders ist den Vertragsparteien meistens nicht bekannt und bedarf daher eines gesonderten Aufklärungsgespräches.

In Punkt 8.2.3. des elektronischen Treuhandbuches (Fassung vom 1.1.2021) ist diese Ausnahme geregelt <https://srak.at/website2021/wp-content/uploads/2020/12/srak-statut-fassung-01012021.pdf>, (abgerufen am 16.02.2021).

Praktisch ist diese Regelung deshalb, weil regelmäßig Kosten für

ImmoESt und Lastenfreistellung anfallen. Diese Kosten dürfen abgezogen werden vom Kaufpreis.

Daher bedarf es gegenüber der Verkäuferseite auch der Klarstellung, dass weitere Kosten vom Treuhänder nicht in Abzug gebracht werden, um Unklarheiten über den Umfang des Abzugsrechtes zu vermeiden.

Zu beachten ist, dass ein Maximalbetrag von EUR 5.000,00 in Abzug gebracht werden kann. Meistens wird diese Grenze bei weitem unterschritten, trotzdem steht diese Grenze im Kontoverfügungsauftrag. Auch hier bedarf es eines aufklärenden Gespräches im Rahmen der Beratung, um allfällige Unklarheiten, die allenfalls aufgrund der Formulierungen im Kontoverfügungsauftrag auftreten können, zu bereinigen.

Im Zusammenhang mit der Abwicklung von Treuhandschaften, etwa im Zuge der Errichtung eines Kaufvertrages und der Durchführung im Grundbuch, steht Ihnen meine Kanzlei gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich auch außerhalb der Kanzleiöffnungszeiten, unter der unten angeführten Telefonnummer oder E-Mail.

MMag. Simon Herzog

Rechtsanwalt

Strubergasse 9, 5700 Zell am See

Tel. 0699 / 17 10 76 38

office@rechtsanwalt-herzog.at