

# Informationsschreiben

## Integration der Immobilienverwalter und Gemeinnützigen Bauvereinigungen als berufsmäßige Parteienvertreter in FINANZOnline

### 1 Datenübermittlung durch "Interessensvertretungen"

Voraussetzung für eine Teilnahme der Immobilienverwalter und Gemeinnützigen Bauvereinigungen als berufsmäßige Parteienvertreter in FINANZOnline ist die Übermittlung der Mitgliederdaten durch die jeweilige Interessensvertretung an die Finanzverwaltung gemäß § 16 Abs. 2 FOnV. Der Fachverband der Immobilienverwalter und der Verband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen hat diese Datenübermittlung Anfang Juni 2004 durchgeführt. Zusätzlich wurde zwischen den Fachverbänden und dem BMF ein Vertrag abgeschlossen, der die Details der Datenübermittlung regelt.

### 2 Abbildung der Vollmachtsverhältnisse

#### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für den Umfang der Berechtigung in FINANZOnline bildet für die Immobilienverwalter die Gewerbeberechtigung nach der Gewerbeordnung und für die Gemeinnützigen Bauvereinigungen der Berechtigungsumfang als Vermögensverwalter iSd § 80 Abs. 2 BAO. Aufgrund dieser rechtlichen Vorgaben sind Immobilienverwalter nur bei **Personenvereinigungen** (=Hausgemeinschaften) und bei **Wohnungseigentumsgemeinschaften** zur steuerlichen Vertretung bzw. zur elektronischen Akteneinsicht gem. § 90a BAO berechtigt. Die steuerliche Vertretung natürlicher Personen ist nicht zulässig, da dies zu einer Überschreitung der Vertretungsrechte führen könnte. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn der Steuerpflichtige nicht nur Umsätze / Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sondern auch andere Umsätze / Einkünfte, für die aber keine Vertretungsbefugnis besteht, erzielt. Diese Regelung, gilt sinngemäß auch für die Gemeinnützigen Bauvereinigungen.

## 2.2 Abgabe Klientenliste

Während bei bestimmten berufsmäßigen Parteienvertretern (WTH, RA, NO) die (mündliche) Berufung auf eine Vollmacht deren Nachweis in Papierform ersetzt, ist diese Rechtslage bei den Immobilienverwaltern und Gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht gegeben. Diesen Parteienvertretern steht daher die Funktionalität "Vertretung Einzel" in FINANZOnline nicht zur Verfügung. Die Anmerkung der § 90a BAO - Berechtigung muss somit durch das zuständige Finanzamt erfolgen. Um diese Berechtigungsanmerkung sowie eine aktuelle Vertretungszuordnung in FINANZOnline zu ermöglichen, müssen die Immobilienverwalter und die Gemeinnützigen Bauvereinigungen eine formlose **Liste ihrer aktuell vertretenen Klienten** (Hausgemeinschaften und Wohnungseigentumsgemeinschaften) bei den jeweiligen Klientenfinanzämtern abgeben. Diese Klientenliste muss folgende Informationen enthalten:

- Finanzamtsnummer und Steuernummer der "Kanzlei / GBV"(Pflicht)
- Name der "Kanzlei / GBV" (Pflicht)
- Code des Fachverbandes (wenn bekannt)
- Finanzamtsnummer und Steuernummer der Klienten (Pflicht)
- Name der Klienten (Pflicht)

Die Beilage von Vollmachtsurkunden ist **nicht** erforderlich. Es kann aber dennoch sein, dass am Finanzamt nicht aufliegende Vollmachten angefordert werden.

Diese Regelung ist mit den Interessensvertretungen abgestimmt.

## 2.3 Künftige Änderungen der Vollmachtsverhältnisse

Künftige Änderungen im Bestand der vertretenen Klienten (insbesondere neu übernommene oder zurückgelegte Verwaltungen) sind dem Klientenfinanzamt unverzüglich unter Vorlage der Vollmachtsurkunde mitzuteilen. Im Fall der Endigung einer Vollmacht ist die Meldung des bisherigen Verwalters ausreichend.

## 3 Generelle Fristverlängerung

Für die elektronische Abgabe der Jahreserklärungen 2003 wird die Frist für Immobilienverwalter und Gemeinnützige Bauvereinigungen generell bis 30.9.2004 erstreckt. In diesem Fall gilt die Frist 30.9.2004 auch für die in Papierform einzureichenden Abgabenerklärungen.