

Immobilienverlosung versus Immobilienversteigerung im Privatbereich:

Das BMF hat in einer Aussendung seine Meinung dazu wie folgt dargelegt:

- > Objektverlosungen von privaten Personen (ohne Wiederholungsabsicht) **fallen nicht unter das Glückspielgesetz** und sind demnach **ohne Bewilligung** nach dem Glückspielgesetz zulässig.
- > Bei Objektverlosungen fallen allerdings **Gebühren für Glücksverträge** an. Die Gebühr beträgt **12 % vom Gesamtwert aller nach dem Spielplan bedungenen Einsätze**; darunter ist der Betrag zu verstehen, der sich aus der Gesamtzahl aller aufgelegten Lose multipliziert mit dem Lospreis ergibt. Die Gebührenschild entsteht mit dem Zeitpunkt des (ersten) Losverkaufs.
Achtung: Die Gebührenschild entsteht auch dann in vollem Umfang, wenn nicht alle Lose verkauft werden oder wenn die Verlosung nicht stattfindet!
- > Bei der Objektverlosung von Liegenschaften fällt **Grunderwerbsteuer** an. Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist die **Gegenleistung**. Nach Ansicht des BMF ist dies bei einer Objektverlosung der **Betrag, welcher sich aus der Anzahl aller verkauften Lose multipliziert mit dem Lospreis ergibt**. Die derzeit bekannten Vertragsbedingungen der Objektverlosungen sehen vor, dass die Grunderwerbsteuer vom Objektverloser übernommen wird. Auf die entsprechende Vertragsbedingung ist vor Kauf eines Loses jedenfalls zu achten.
- > Abseits der verkehrsteuerlichen Folgen ist auch noch darauf zu verweisen, dass der Objektverloser auch **einkommensteuerliche Folgen** zu beachten hat, wenn er sich noch innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist des EStG befindet.
- > Im Bereich des Gebührenrechts ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass eine Haftung aller Mitspieler besteht. Einem Loskäufer könnte daher, wenn der Objektverloser nicht die entsprechende Gebühr beim Finanzamt abführt, eine Mithaftung treffen.

Allerdings gibt es bei derartigen (Haus-)Verlosungen noch **Rechtsprobleme anderer Art**, nämlich einerseits Probleme mit den **Geldwäschebestimmungen** und andererseits mit der **strafrechtlichen Einordnung**. § 168 Strafgesetzbuch verbietet nämlich ausdrücklich und ausnahmslos Glücksspiel, bei dem Gewinn und Verlust „ausschließlich oder vorwiegend vom Zufall abhängen“. Ob der vom BMF festgestellte Wegfall der Bewilligungspflicht diese Verlosungen auch strafrechtlich saniert, ist derzeit noch ungeklärt.

Ab **1. Jänner 2009** dürfen nicht nur Gerichte und Notare **Immobilienversteigerungen** durchführen, sondern auch Rechtsanwälte, Auktionshäuser (zB Dorotheum) und Immobilienmakler. Die rechtliche Sicherheit ebenso wie die geringeren Kosten bevorzugen derzeit eindeutig die Auktion. Daneben gibt es auch noch das sogenannte „Bieterverfahren“, eine Art 'Auktion light' auf privater Basis ohne Zuziehung eines Notars beziehungsweise Gerichts. Einen ausführlichen Artikel hierzu finden Sie in der Zeitschrift 'Gewinn', Ausgabe 9/08, oder unter folgendem Link: www.gewinn.com/fileadmin/pdfs/Recht___Steuer/0809_128-132.pdf