

PRESSEINFORMATION

Wien, 2009-01-14

LBG Wirtschaftstreuhand Österreich

Achtung bei Veranstaltung von Hausverlosungen: Rechtsgeschäftsgebühr, Grunderwerbsteuer und Einkommensteuerpflicht beachten! Rechtsgeschäftsgebühr fällt auch bei Scheitern der Hausverlosung an!

Hausverlosungen sind derzeit in aller Munde. Vor allem für Hausbesitzer, die schon seit längerer Zeit und bisher wenig erfolgreich versucht haben, für ihr Objekt einen Käufer zu finden, scheint diese Form der Hausveräußerung attraktiv. Einen Lospreis von z.B. € 99 sind viele bereit zu zahlen, wenn es ein „Traumhaus“ oder eine Villa zu gewinnen gibt, eine Kaufsumme von z.B. € 500.000 können dagegen aber wohl wenige aufbringen. Aufgrund der zum Teil überstürzten Hausverlosungsaktionen wird dabei leider oft übersehen, dass eine Hausverlosung auch erhebliche steuerliche Risiken in sich birgt.

Welche Steuern können grundsätzlich im Zusammenhang mit der Hausverlosung anfallen?

Hausverlosungen können sowohl gebührenrechtliche, Grunderwerbsteuerrechtliche und eventuell auch einkommensteuerrechtliche Folgen haben. Dabei ist zu beachten, dass das Finanzministerium hinsichtlich der Hausverlosung der Auffassung ist, dass hier zwei getrennt zu beurteilende Rechtsgeschäfte vorliegen. Das erste Rechtsgeschäft stellt die Verlosung selbst dar, das zweite Rechtsgeschäft ist schließlich die mittels Übergabevertrag erfolgende Übertragung der Liegenschaft an den glücklichen Gewinner und die Eintragung des neuen Besitzers im Grundbuch. Beide Rechtsgeschäfte sind steuerlich getrennt zu behandeln.

1. Gebührenrecht

Die gebührenrechtliche Frage stellt sich hinsichtlich des ersten Rechtsgeschäfts. Gebührenrechtlich ist die Hausverlosung als Glücksspiel anzusehen, da diese – im Unterschied zu Preisausschreiben – **nicht unentgeltlich** erfolgt, sondern eine Gegenleistung der Teilnehmer in Form des Lospreises zu entrichten ist. Die Hausverlosung verwirklicht somit den Tatbestand der Rechtsgeschäftsgebühr für **Glücksverträge**. Diese beträgt im konkreten Fall **12%**. **Bemessen** wird die Gebühr dabei **vom Wert der Gesamtheit der ausgegebenen Lose** (auch wenn insgesamt nur weniger Lose verkauft werden!), wobei die Gebührenschuld nach Auffassung der Finanzverwaltung spätestens mit dem ersten verkauften Los entsteht und bis zum 20. Tag des Folgemonats an das Finanzamt abzuführen ist.

Bei den Hausverlosungen wird regelmäßig die Klausel eingebaut, dass wenn nicht eine Mindestanzahl an Losen verkauft wird, die Verlosung nicht stattfindet und die bereits verkauften Lose unter Einbehaltung eines bestimmten Geldbetrages wieder an die Teilnehmer rückgezahlt werden. An der Entstehung der Gebührenschuld ändert dies aber nichts: Trotzdem sind 12% des Wertes aller aufgelegten Lose als Gebühr zu entrichten!

Beispiel: Der Veranstalter kalkuliert einen Lospreis von € 65, insgesamt sollen 8.888 Lose ausgegeben werden. Werden nicht zumindest 6.555 Lose verkauft, so findet die Verlosung nicht statt. Der eingenommene Betrag aus den bereits verkauften Losen wird dann unter Abzug eines Betrages von € 15 an die Käufer rückgezahlt.

Lösung: Bemessungsgrundlage der Gebühr ist der Gesamtbetrag der aufgelegten Lose, somit € 577.720 davon 12% ergibt eine Gebührenschuld von € 69.326,40. Diese ist auch dann zu entrichten, wenn zum Beispiel nur 2.000 Lose verkauft werden und das Geschäft rückabgewickelt wird. Zwar wird ein Teil davon durch den rückbehaltenen Betrag von jeweils € 15 abgedeckt, allerdings sind davon auch die Kosten für den Notar, Steuerberater und sonstige Verwaltungsaufwendungen zu begleichen.

Schlimmstenfalls bedeutet dies somit, dass der Veranstalter weiterhin im Besitz des Hauses bleibt und trotzdem eine Gebühr von im obigen Fall rund € 69.000 zu entrichten hat!!

2. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist für das zweite Rechtsgeschäft, nämlich die Übergabe an den Gewinner, relevant. Mit diesem ist ein gesonderter Übergabevertrag zu schließen, aufgrund dessen die Eintragung des neuen Besitzers im Grundbuch ermöglicht wird. Auch dieses Rechtsgeschäft wird als **entgeltlich** angesehen, der Übertragung des Grundstücks steht hier als Gegenleistung die **Gesamtheit der tatsächlich verkauften Lose** und nicht nur der Betrag, den der tatsächliche Gewinner gezahlt hat, gegenüber. Der Betrag, der von den übrigen Teilnehmern eingenommen wird, gilt hier nämlich als sogenanntes „Entgelt von dritter Seite“ angesehen und fließt somit auch in die Bemessungsgrundlage ein. Die **Grunderwerbsteuer** beträgt **3,5%** dieser Bemessungsgrundlage. Zusätzlich muss eine **Eintragungsgebühr von 1%** von selbiger Bemessungsgrundlage für die Eintragung ins Grundbuch entrichtet werden.

In den derzeitigen Vertragsbedingungen wird regelmäßig vereinbart, dass die Grunderwerbsteuer vom Veranstalter, somit vom Hausverloser getragen wird. Es ist aber auch denkbar, dass bei manchen Hausverlosungen dem Gewinner die Verpflichtung zur Entrichtung der Grunderwerbsteuer auferlegt wird. Auf die entsprechende Klausel in den Verlosungsbedingungen ist somit zu achten.

Anders als bei der Gebühr, fällt die Grunderwerbsteuer dann nicht an, wenn nicht genügend Lose verkauft werden und das Geschäft rückabgewickelt wird.

3. Einkommensteuer

Diese kann, sofern bestimmte Bedingungen gegeben sind, den Verloser des Hauses treffen. Einkommensteuer ist von diesem dann zu entrichten, wenn er das Objekt in den letzten 10

Jahren entgeltlich erworben hat und somit den sogenannten Spekulationstatbestand erfüllt. Hat er das Haus geschenkt bzw. vererbt bekommen, so sind die Besitzzeiten des Rechtsvorgängers und des Hausverlosers zusammenzurechnen. Die Spekulationsfrist mindert sich jedoch auf 2 Jahre, wenn der Veranstalter das zu verlosende Objekt selbst mindestens 2 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt hat.

Schließlich soll nochmals kurz anhand des obigen Beispiels dargestellt werden, mit welchen steuerlichen Kosten zu rechnen ist. Anders als im obigen Beispiel wird aber davon ausgegangen, dass die Verlosung stattfindet, da insgesamt 7.000 Lose verkauft werden. Das Objekt wurde vor 6 Jahren gekauft und diente bisher als Ferienhaus, die Anschaffungskosten betragen € 250.000.

Art der Steuer	Berechnung	Steuerbetrag €
Rechtsgeschäftsgebühr	8.888 Lose à 65 x 12%	69.326,40
Grunderwerbsteuer (inkl Eintragsgebühr)	7.000 Lose à 65 x (3,5%+1%)	20.475,00
Einkommensteuer (überschlagsmäßige Berechnung, angenommener Steuersatz 50%)	$(455.000 - 250.000) \times 50\%$	102.500,00
		192.301,40

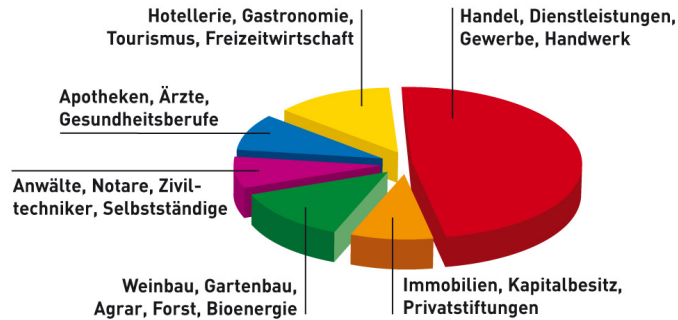
Die Hausverlosung bedarf, um steuerliche, zivilrechtliche und wirtschaftliche Risiken zu minimieren, einer umfassenden Planung und Vorbereitung. Eine seriöse und eingehende Beratung von in diesem Bereich bereits erfahrenen Steuerberatern und Rechtsanwälten ist vor dem Start der Hausverlosung und vor genauer Kalkulation der ausgegebenen Lose bzw. der Lospreise unumgänglich!

Kontakt:

Marina Trimmel, Bakk., Unternehmenskommunikation, LBG Österreich, www.lbg.at
1030 Wien, Boerhaavegasse 6, Tel: 01/53105-426, Fax: 01/53105-414. Email: m.trimmel@lbg.at

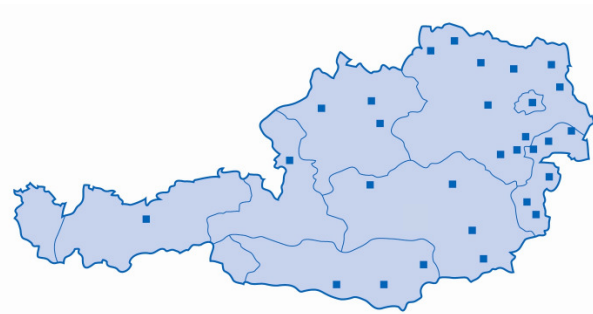
LBG Wirtschaftstreuhand Österreich

ist mit mehr als 400 Mitarbeitern, davon rund 60 Steuerberatern, Unternehmensberatern und Wirtschaftsprüfern, an 30 Standorten in 8 Bundesländern führend in der steuerlichen und wirtschaftlichen Beratung tätig.



LBG Österreich: Kundenstruktur nach Branchen

30 LBG-Standorte in 8 Bundesländern Österreichs!



Wien	Burgenland	Oberösterreich
	Eisenstadt	Linz
Niederösterreich	Großpetersdorf	Ried
Gänserndorf	Mattersburg	Steyr
Gloggnitz	Neusiedl/See	
Gmünd	Oberpullendorf	Salzburg
Hollabrunn	Oberwart	
Horn		Kärnten
Korneuburg		Klagenfurt
Mistelbach	Steiermark	Villach
Neunkirchen	Bruck/Mur	Wolfsberg
St. Pölten	Graz	
Waidhofen/Thaya	Leibnitz	Tirol
Wr. Neustadt	Liezen	Innsbruck

LBG – steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung

- Unternehmensgründung, Unternehmensnachfolge
- Rechtsformwahl, Umgründungen, Steueroptimierung
- Jahres-Budget, Finanz-Plan, Unternehmensbewertung
- Rechnungswesen-Software, Agrar-Software, LBG online - Rechnungswesen im Internet.
- Personalverrechnung, Jahresausgleich, GF-Beratung
- Privatstiftungen für Familienunternehmen
- Bilanz, Zwischenabschlüsse, Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, Buchhaltung, wirtschaftliche Auswertungen
- Steuerplanung, Steuererklärung, Betriebsprüfungen, Internationale Steuerfragen, Steuer-Check bei Verträgen
- Wirtschaftsprüfung, Gutachten, Sonderprüfungen, Beratung bei Unternehmenskauf/-verkauf, Due Diligence
- LBG Akademie: Fachseminare, Trainings, Workshops

Detaillierte Informationen zu unseren Dienstleistungen, Standorten und Ansprechpartner finden Sie auf unserer Website. Praxisnahe Steuer- und Wirtschaftstipps bringt Ihnen unser kostenloser LBG-Newsletter. Registrierung unter www.lbg.at.

LBG – Kontakt

LBG Wirtschaftstreuhand Österreich

Sie finden unsere Berater österreichweit unter www.lbg.at in der Rubrik Standorte.

Geschäftsführung (Vorsitz): Mag. Heinz Harb, Beeideter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Unternehmensberater
Unternehmenskommunikation: Marina Trimmel Bakk., Tel.: 01/ 531 05 – 426, e-mail: m.trimmel@lbg.at