

Hausverlosungen: Gebühr auch bei Nichtzustandekommen!

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 €99 sind viele bereit zu zahlen, wenn es ein Traumhaus zu gewinnen gibt, eine Kaufsumme von €500.000 dagegen können nur wenige aufbringen. Bei den zum Teil überstürzten Hausverlosungsaktionen wird aber oft übersehen, dass eine Hausverlosung auch erhebliche steuerliche Risiken in sich birgt. Hausverlosungen können gebührenrechtliche, grunderwerbsteuerrechtliche und eventuell auch einkommensteuerrechtliche Folgen haben. Dabei ist zu beachten, dass das Finanzministerium hinsichtlich der Hausverlosung der Auffassung ist, dass zwei getrennt zu beurteilende Rechtsgeschäfte vorliegen.

Das erste Rechtsgeschäft stellt die Verlosung selbst dar, das zweite Rechtsgeschäft ist die mittels Übergabevertrag erfolgende Übertragung der Liegenschaft an den Gewinner und die Eintragung des neuen Besitzers im Grundbuch. Beide Rechtsgeschäfte sind steuerlich getrennt zu behandeln.

Gebühr vom Wert der ausgegebenen Lose

Gebührenrechtlich ist die Hausverlosung als Glücksspiel und somit als Ausspielung 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 12%. Bemessen wird die Gebühr dabei vom Wert der Gesamtheit der ausgegebenen Lose (auch wenn insgesamt nur weniger Lose verkauft werden!), wobei die Gebührenschuld 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 pro Los an die Käufer rückgezahlt.

Lösung: Bemessungsgrundlage der Gebühr ist der Gesamtbetrag der aufgelegten Lose, somit €577.720, 12% davon ergibt eine Gebührenschuld von €69.326,40. Diese ist auch dann zu entrichten, wenn etwa 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 rund € 69.000 zu entrichten hat!!

Grunderwerbsteuer von 3,5% der Bemessungsgrundlage

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“ und fließt somit auch in die Bemessungsgrundlage ein. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5% dieser Bemessungsgrundlage. Zusätzlich muss eine Eintragungsgebühr von 1% von dieser 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.

Objekt in den letzten 10 Jahren entgeltlich erworben?

Die Einkommensteuer 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. Hat er das Haus geschenkt oder 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.

Eine 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 und der Lospreise unumgänglich!