

# Hausverlosungen - die Finanz ist kein Spielverderber

In letzter Zeit haben Hausverlosungen durch Privatpersonen Schlagzeilen gemacht und einen vermeintlich erfolgreichen Weg vorgezeigt, trotz schlechter Marktsituation einen attraktiven Erlös für eine Immobilie zu erzielen, welcher durch Verkauf derzeit nicht möglich wäre. Der im Vergleich zum Wert der Immobilie geringe Lospreis und die relativ hohe Gewinnchance (vergleichsweise nur 1 zu 8.145.060 bei Lotto 6 aus 45) stellen für Interessenten entsprechende Anreize dar. Die zum Teil nicht eindeutigen **glücksspielrechtlichen, steuerlichen und strafrechtlichen Konsequenzen** für den Objektverlosenden und für den Gewinner müssen allerdings berücksichtigt werden.

Das **BMF** hat in einer Mitteilung **klargestellt**, dass **Hausverlosungen durch Privatpersonen** unter bestimmten Voraussetzungen **nicht** gegen das Glücksspielgesetz **verstoßen**. Da regelmäßig der Lospreis (Spieleinsatz) über 0,5 EUR pro Spiel liegt, ist es notwendig, dass keine „Auspielung“ vorliegt und auch kein „Bankhalter“ mitwirkt. Die zweite Bedingung ist ohne Zweifel erfüllt, da bei der Verlosung die Spielteilnehmer (Loskäufer) nicht gegen die verlosende Privatperson spielen. Damit keine Auspielung vorliegt ist das **entscheidende Merkmal**, dass die Verlosung von Häusern **nicht unternehmerisch** erfolgt und die Verlosung durch die Privatperson nur **für ein einzelnes Objekt** ohne Wiederholungsabsicht und demnach nicht nachhaltig durchgeführt wird.

Als gebührenrechtliche Folgen treten Grunderwerbsteuer (GrESt), Grundbucheintragungsgebühr und auch eine **Gebühr auf Glücksverträge** ein – die Glücksvertragsgebühr auch dann, wenn es tatsächlich nicht zur Verlosung kommt, beispielsweise weil keine Mindestanzahl an Losen verkauft wurde. Bemessungsgrundlage für die **12%ige Gebühr** ist der Gesamtwert aller nach Spielplan bedungenen Einsätze (Lospreis x Anzahl der **aufgelegten** Lose). Somit müssen zumindest 12% der Einnahmen in Form von Gebühren wieder abgegeben werden! **GrESt** i.H.v. 3,5% bzw. **Grundbucheintragungsgebühr** i.H.v. 1% bemessen sich von dem Ergebnis aus Lospreis multipliziert mit der Anzahl aller **verkauften Lose** bzw. aus dem dreifachen Einheitswert des Objekts, falls dieser höher ist. Wer die GrESt bzw. Grundbucheintragungsgebühr trägt, ist im Einzelfall von den Verlosungsbedingungen abhängig.

Ertragsteuerlich ergeben sich für die verlosende Privatperson keine Konsequenzen, sofern nicht der **Spekulationstatbestand** erfüllt ist. Bestand an dem verlostem Haus länger als zehn Jahre Eigentum bzw. hat es für zumindest **zwei Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz** gedient, fällt keine Steuer an. Der Gewinn des Hauses an sich führt zu keiner Steuerpflicht - lediglich bei Weiterveräußerung oder Weiterverlosung durch den glücklichen Gewinner würde im Rahmen der Spekulationsfrist Steuerpflicht entstehen.

Im Gegensatz zur eindeutigen steuerlichen Behandlung sind mögliche **strafrechtliche Folgen noch unklar** (§ 168 StGB zum Verbot der Abhaltung von Glücksspielen mit einer Strafandrohung von bis zu 6 Monaten Freiheitsstrafe). Sofern der Verlosende die Absicht hat, sich oder einem anderen einen Vermögensvorteil zuzuwenden, kann es bereits heikel werden. Je höher die erzielten Einnahmen über dem eigentlichen Verkehrswert liegen, desto eher liegt eine Verletzung strafrechtlicher Normen vor.

Insgesamt ist somit die Durchführung von **Hausverlosungen** aus mehreren Gründen **nicht ungefährlich**. Der frühere Hausbesitzer erzielt unter Umständen einen deutlich geringeren Wert als erwartet und muss auch noch Fixkosten (Notariatskosten, Glücksvertragsgebühr, etc.) tragen und der Loskäufer erhält, sofern es nicht zur Verlosung kommt, z.B. aufgrund von Bearbeitungsgebühren nicht den vollen Lospreis zurückerstattet.