

VwGH zu Gebühren und Steuern bei Hausverlosungen

Hausverlosungen stellen eine interessante Alternative zum klassischen Verkauf von (Immobilien)Liegenschaften dar, bei denen oftmals überraschend hohe Erlöse erzielt werden können. Der Reiz liegt für Loskäufer - wie allgemein beim Glücksspiel - darin, mit einem relativ geringen Einsatz eine Liegenschaft erwerben zu können. Der **Verwaltungsgerichtshof** hatte sich vor kurzem in **zwei Fällen** mit der abgabenrechtlichen Behandlung von Hausverlosungen zu beschäftigen. Strittig war, ob dabei **Gebühren** anfallen können und wie eine Hausverlosung für Grunderwerbsteuer-Zwecke zu behandeln ist.

Im ersten Fall (GZ 2010/16/0101 vom 29.8.2013) **kam es zu gar keiner Hausverlosung**, da nicht genügend Lose verkauft worden waren. Das zuständige Finanzamt verrechnete dennoch eine **Gebühr** von 190.080 EUR und begründete dies mit dem Hinweis auf einen **gebührenpflichtigen Glücksvertrag**. Schließlich würde die Hoffnung auf einen noch ungewissen Vorteil versprochen. Laut **Ansicht** des **VwGH** übersieht das zuständige Finanzamt dabei jedoch, dass **Rechtsgeschäfte**, die unter anderem unter das **GrEStG** fallen, **keine Gebührenpflicht** auslösen. Bei einer **Hausverlosung** handelt es sich nicht um zwei nacheinander gereichte, getrennte Rechtsvorgänge (Verlosung und Eigentumsübertragung) sondern um ein **einheitliches Rechtsgeschäft**. Der VwGH stellt also klar, dass das **einheitliche Rechtsgeschäft** nicht dem Gebührengesetz bzw. dem Glücksspielgesetz, sondern **der GrESt** unterliegt. Da es in dem konkreten Fall jedoch zu **keiner Hausverlosung** gekommen ist, kann auch **keine Grunderwerbsteuer** anfallen.

Im zweiten Fall (GZ 2012/16/0159 bis 0160 vom 29.8.2013) wurde eine Liegenschaft samt Gebäude verlost. Durch den Verkauf von Losen konnte ein Betrag von 2.177.901 EUR erzielt werden. Das zuständige **Finanzamt** setzte die **GrESt** auf Basis der **Gesamteinnahmen aus den Losverkäufen** fest. Die Verlosenden und die Gewinnerin waren hingegen der Meinung, dass die **Gegenleistung**, welche im Regelfall die **Bemessungsgrundlage für die GrESt** darstellt, **lediglich** den **bezahlten Lospreis** umfasst. Schließlich seien die übrigen Loskäufe keine Gegenleistung der Gewinnerin. Im Übrigen sei die **Verlosung** ein von der Eigentumsübertragung **losgelöstes Rechtsgeschäft** und

daher **mangels Gegenleistung** der **dreifache Einheitswert** als **Bemessungsgrundlage** für die **GrESt** heranzuziehen. Der **VwGH** kam auch hier zu der Entscheidung, dass bei beiden Rechtsgeschäften (Verlosung und Eigentumsübertragung an der Liegenschaft) ein derart **enger Zusammenhang** gegeben ist, dass von einem **einheitlichen Vorgang** auszugehen ist. Da es aber nicht darauf ankommt, ob die komplette Gegenleistung vom Erwerber erbracht wird, ist unter **wirtschaftlicher Betrachtungsweise** auch der Betrag, der durch den **Verkauf der übrigen Lose** erzielt werden konnte, der **Gegenleistung hinzuzurechnen**. Im Zuge einer **Eigentumsübertragung** an den glücklichen Gewinner ist daher für die Bemessung der **Grunderwerbsteuer** auf die **insgesamt** durch den **Losverkauf** erzielten Beträge abzustellen.