

Haus versteigern statt verlosen – Alternativen zum klassischen Immobilienverkauf

Die Verlosung von Häusern stößt noch auf große Aufmerksamkeit, allerdings erscheint diese Variante nicht unproblematisch.

Noch prüfen Finanz und Justiz, ob es denn legal ist, tausende Lose für 99 Euro zu verkaufen, um damit für eine Immobilie einen guten Preis zu erzielen. Es bestehen Bedenken wegen des Wettbewerbs- und Steuerrechts, ebenso nach dem Konsumentenschutz. Auch strafrechtliche Probleme sind gegeben, der Staat sieht sein Glücksspielmonopol in Gefahr.

Viele Experten glauben aber nicht nur aufgrund von rechtlichen Bedenken, dass dieses Modell Schule machen wird. Für künftige Hausverlosungen ist wohl auch bezahlte Werbung nötig, denn wenn die Medien ihr Interesse verlieren, weil ständig Häuser verlost werden, dann ist der Aufwand entsprechend groß. Deshalb wurden vereinzelt bereits angekündigte Hausverlosungen wieder abgesagt. Ein weiterer großer Nachteil ist, dass für den Initianten der Hauslotterie auf jeden Fall 12 % Glücksspielgebühr anfallen, unabhängig davon, ob es mit der Verlosung klappt oder nicht. Und wenn der glückliche Gewinner seinen Gewinn rasch wieder verkauft, so wird ihm vom Finanzamt auch noch die Spekulationssteuer vorgeschrieben.

Deutlich bessere Chancen für einen erfolgreichen Hausverkauf bietet die freiwillige Immobilienauktion und das private Bieterverfahren. Beides sind neue Wege des Immobilienverkaufs und sind bisher im Lichte der Öffentlichkeit beinahe unbemerkt geblieben.

Die freiwillige Versteigerung:

Diese Möglichkeit gibt es in Österreich erst seit Anfang 2009 und sie gewährleistet im Gegensatz zur Lotterie völlige gesetzliche Sicherheit. Die Grundlage bildet das „Feilbietungsrechtsänderungsgesetz“ FRÄG. Die Regeln entsprechen in etwa denen bei einer Zwangsversteigerung, nur dass eben die Versteigerung freiwillig erfolgt. Das wird auch in den Veröffentlichungen der Gerichtsedikte klar so angeführt. Die freiwillige Versteigerung bietet höchste gesetzliche Sicherheit sowie ein höchstes Maß an Ordnung, Transparenz und Schnelligkeit.

Das private Bieterverfahren:

Auch hier wird, wie bei der freiwilligen Versteigerung ausgehend von einer Verkehrswertschätzung ein Mindestpreis festgelegt. Der Bieter, der das Höchstgebot abgibt, erwirbt die Immobilie. Das Bieterverfahren ist der freiwilligen Versteigerung ganz ähnlich, jedoch kostengünstiger und unkomplizierter. Der Vorteil ist, dass keine so starren gesetzlichen Regeln bestehen, der Verkauf erfolgt wie beim klassischen Immobiliengeschäft durch einen notariellen Kaufvertrag. Das Bieterverfahren ist eine faire und transparente Form völlig ohne den Glücksspielcharakter der Hauslotterie.

Welche Objekte eignen sich für die freiwillige Versteigerung oder das private Bieterverfahren?

Grundsätzlich sind alle Objektarten für die neuen Verfahren geeignet: Kauf- und Mietobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien, Neubau- und Gebrauchtimmobilen. Wichtig ist aber auf das einzelne Objekt und die individuelle Situation des Verkäufers einzugehen und zu erkennen, wie der bestmögliche Erfolg erzielt werden kann. Dies setzt ein hohes Maß an Erfahrung und Know-how voraus.

Die Experten des Realbüro Hagen stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Informationen mit Rat und Tat zur Seite.