Sins, 13.01.2025

Betreibungs-Nr. 20239296 / Verwertungs-Nr. 2022901

Steigerungsbedingungen für die Neue öffentliche Versteigerung infolge ausbleibenden Zuschlags

infolge

- Betreuung auf Pfändung
 Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
 Betreuung auf Verwertung eines Grundpfandes (Grundpfandgläubiger 1. Rang)

Schuldner

Tocci Domenico, Oberheischerstrasse 1d, 8915 Hausen am Albis

Pfandeigentümer

dito

Tag und Zeit der Steigerung

~~Freitag, 14. Februar 2025 um 14.00 Uhr~~ --> **Verschoben: Mittwoch, 30. April 2025 um 14.00 Uhr**

Steigerungslokal

Gasthaus zum weissen Kreuz, Hochdorferstrasse 3, 5646 Abtwil

Grundstück

LIG Abtwil / 248, Plan-Nr. 21 mit 580 m²,
Mehrfamilienhaus mit Schopfanbau und Schopf freistehend Nr. 94

Betreibungsamtliche Schätzung

Fr. 1'590'000.00

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Zugehör

-/-

Betreibungsamtliche Schätzung

Fr. -/-

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt

Luzerner Kantonalbank AG, Pilatusstrasse 12, Postfach, 6002 Luzern (1. Rang)

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses *

15. bis 24. Januar 2025

**Da es sich um die zweite Steigerung handelt, ist das für die frühere Steigerung aufgestellte Lastenverzeichnis weiterhin massgebend. Es werden nur die weiterlaufenden Zinsen aufgenommen, ohne dass aber deswegen eine Neuauflage des Lastenverzeichnisses nötig ist (Art. 65 Abs. 1 i.V.m. Art. 102 VZG).*

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom: -/-

Neu aufgelegt am: -/-

1. Das Grundstück wird nach **dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes** zugeschlagen, sofern der **Mindestzuschlagspreis** von **Fr. 10'000.00** geboten wird.
2. Es wird ausdrücklich auf das **Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)** vom 16. Dezember 1983 und auf die **Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV)** vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht. Danach gelten als Personen im Ausland:
 - a) Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
 - b) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
 - c) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
 - d) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen und tatsächlichen Sitz in der Schweiz haben und in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben;
 - e) natürliche und juristische Personen sowie vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die nicht Personen im Ausland nach den Buchstaben a, b und d sind, wenn sie ein Grundstück für Rechnung von Personen im Ausland erwerben.

Ersteigerer von Grundstücken, die aufgrund der vorstehend genannten Kriterien als Personen im Ausland gelten, werden darauf hingewiesen, dass der Grundstückerwerb als solcher grundsätzlich bewilligungspflichtig ist. Keine Bewilligung ist erforderlich, wenn:

- a) das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b) das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c) eine Ausnahme nach Art. 7 BewG vorliegt.

Ersteigert jemand ein Grundstück in einer Zwangsversteigerung, so hat er der Steigerungsbehörde nach dem Zuschlag schriftlich zu erklären, ob er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt.

Besteht Gewissheit über die Bewilligungspflicht und liegt noch keine rechtskräftige Bewilligung vor, oder lässt sich die Bewilligungspflicht ohne nähere Prüfung nicht ausschliessen, so räumt die Steigerungsbehörde dem Erwerber eine Frist von 10 Tagen ein, um:

- a) die Bewilligung oder die Feststellung einzuholen, dass der Erwerber keiner Bewilligung bedarf;
- b) den Kaufpreis sicherzustellen, wobei für die Dauer der Sicherstellung ein jährlicher Zins von 5 % zu entrichten ist;
- c) die Kosten einer erneuten Versteigerung sicherzustellen.

Handelt der Erwerber nicht fristgerecht oder wird die Bewilligung rechtskräftig verweigert, so hebt die Steigerungsbehörde den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an. Vorbehalten bleibt die Beschwerde im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BewG.

Wird bei der erneuten Versteigerung ein geringerer Erlös erzielt, so haftet der erste Ersteigerer für den Ausfall und allen weiteren Schaden.

Im Übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

3. Das Grundstück wird mit allen nach dem **Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen** (Grundpfandrechten, Grundlasten, Dienstbarkeiten und dergleichen) versteigert, sofern und soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. Die **nicht fälligen Pfandforderungen** werden dem Erwerber bis zum Betrag der Zuschlagssumme **überbunden**. Wo mit diesen Belastungen eine **persönliche** Schuldpflicht verbunden ist, geht diese auf den Ersteigerer über (Art. 135 Abs. 1 SchKG). Ist der Gemeinschuldner persönlicher Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief, so wird er sofort frei (Art. 130 Abs. 4 VZG).

4. **Angebote**, die an **Bedingungen oder Vorbehalte** geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.

Schriftliche Angebote vor der Steigerung sind statthaft und können unter den gleichen Bedingungen wie mündliche berücksichtigt werden, sind aber den Teilnehmern an der Steigerung vor deren Beginn bekannt zu geben.

Von Personen, die als **Stellvertreter** in fremdem Namen oder als Organ einer juristischen Person bieten, wird der Nachweis der Vertretungsbefugnis verlangt. Vormünder, die für ihre Mündel bieten, haben immer eine Vollmacht der zuständigen Vormundschaftsbehörde vorzuweisen.

Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen sowie für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.

~~Wird das Grundstück doppelt, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör ausboten, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Ausgebotes.~~

5. ~~Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so kann der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung der Zugehör des Grundstückes verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen.~~

6. **Angebote**, die das vorangehende nicht um mindestens **Fr. 5'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.

7. Bieten **mehrere Personen gemeinsam** und erklären sie nichts anderes, so wird ihnen das Grundstück zu **Miteigentum** zu gleichen Teilen zugeschlagen, und sie haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Zuschlag.

8. Der Ersteigerer hat **auf Abrechnung am Zuschlagspreis** bar zu bezahlen:

- Die **Verwaltungskosten**, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden.
- Die **Verwertungskosten** (mit Einschluss einer allfälligen **Grundstückgewinnsteuer** und/oder **Mehrwertsteuer**, siehe Ziffer 21) sowie die **Verteilungskosten**.
- Die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten **Kapitalforderungen** und die **fälligen Kapitalzinse** mit Einschluss der Verzugszinse und **Betriebskosten**.
- Den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.

9. **Ohne Abrechnung am Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar zu bezahlen:

- Die Kosten der **Eigentumsübertragung** und der in Bezug auf Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten usw. erforderlichen **Löschungen** und **Änderungen im Grundbuch** und in den **Pfandtiteln**. Dazu gehören auch die Kosten der Löschung untergegangener Pfandtitel (Art. 69 VZG) und die Kosten der vorgängigen Eintragung des Schuldners als Eigentümer (Art. 66 Abs. 5 VZG).
- Die im Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht fälligen und deshalb im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten **Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht** (Brandassekuranzsteuern, usw.), ferner die laufenden öffentlich-rechtlichen Abgaben für Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen usw.

10. Hinsichtlich der **laufenden Zinse der dem Ersteigerer überbundenen Kapitalien** wird bestimmt: Die bis zum Steigerungstage laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen (Marchzinse) sind im Zuschlagspreis inbegriffen und im Lastenverzeichnis aufgeführt.

~~Die bis zum Steigerungstag laufenden Zinse der überbundenen Kapitalforderungen werden dem Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis überbunden. Die im Zeitpunkt der Steigerung laufenden, noch nicht fälligen Erträge, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.~~

11. Der frühere Schuldner einer **überbundenen Schuld** aus Grundpfandverschreibung oder Schuldbrief wird erst frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert Jahresfrist, vom Zuschlag an gerechnet, erklärt, ihn beibehalten zu wollen.

12. Die **Barzahlungen** nach Ziffern 8 und 9 hievor sind wie folgt zu leisten:
Fr. 50'000.00 bar oder mit einem auf eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Betreibungsamtes Abtwil ausgestellten Bankscheck (kein Privatscheck), anlässlich der Steigerung, unmittelbar vor dem Zuschlag. Der Rest auf spezielle Aufforderung des Betreibungsamtes hin, welche nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer zehntägigen Zahlungsfrist.
- Wird ein **Zahlungstermin** bewilligt, so ist die gestundete Summe bis zur Zahlung zu 5 % zu verzinsen.
- Das Betreibungsamt behält sich das Recht vor, **neben** der vor dem Zuschlag zu leistenden Barzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag zu verlangen in Form einer Bankgarantie einer Bank mit Sitz in der Schweiz. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin, und es wird durch dreimaliges Ausrufen des nächsttieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).
- Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höherbietenden der Zuschlag erteilt ist.
13. Will der Ersteigerer eine **bar zu bezahlende Forderung** auf andere Weise, z.B. durch **Schuldübernahme oder Neuerung**, tilgen, so ist dem Amt **innerhalb der Zahlungsfrist** eine **schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers** über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
14. Wird die **Frist für die Barzahlung** oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers **nicht eingehalten**, so wird, sofern nicht alle **Beteiligten** mit einer Verlängerung der Frist sich einverstanden erklären, **der Zuschlag sofort aufgehoben** und **eine neue Steigerung** angeordnet. Der frühere Ersteigerer und seine Bürgen haften für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet.
15. Der **Antritt des Steigerungsobjektes** erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).
16. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör **keinerlei Gewährleistung**. Dies gilt betreffend dem Grundstück auch für die **Baurechtskonformität**, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.
17. **Schadenversicherung**
- Die Liegenschaft ist bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) für Feuer und Elementarschäden versichert
- Es wird zudem auf Art. 54 Abs. 2 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht: In Kantonen mit einem Versicherungsobligatorium für Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden bei privaten Versicherungsträgern geht der bestehende Versicherungsvertrag auf den Erwerber über, sofern dieser oder der Versicherer den Vertrag nicht innert 14 Tagen nach der Handänderung kündigen.
18. **Miet-/Pachtverhältnisse / Mobilier**
- Es bestehen nachfolgende Miet-/Pachtverträge, die mit dem Eigentum an der Sache **auf den Erwerber übergehen** (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR). Die Miet-/Pachtverträge werden anlässlich der Eigentumsübertragung dem Erwerber ausgehändigt.
- Das Mobilier in den Miet-/Pachträumen wird **nicht** mitversteigert.
- Das Objekt ist momentan vermietet (2 bestehende Mietverträge: 1x Fr. 1'370.00 inkl. NK, 1x Fr. 1'320.00 inkl. NK).**
19. **Öltankinhalt**
- Der allfällige Öltankinhalt per Steigerungstag wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.

20. Zuschlag

Mit der Übergabe der ausbedungenen Barzahlung an den Steigerungsleiter erwirbt der Meistbietende das Recht auf den Zuschlag. Bei Nichtleistung der Barzahlung wird die Steigerung mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt (Art. 60 VZG).

Der Zuschlag an Ehegatten, welche unter dem neurechtlichen Güterstand der Gütergemeinschaft leben (neu ZGB Art. 221 ff.) und für das Gesamtgut erwerben wollen, kann nur gemeinsam, als Gesamteigentum, erfolgen. Zudem ist der Ehevertrag, welcher die Gütergemeinschaft begründet, vorzulegen.

Der Zuschlag an Ehegatten, welche noch unter dem altrechtlichen Güterstand der Gütergemeinschaft leben (alt ZGB Art. 215 ff.), kann nur gemeinsam, als Gesamteigentum, erfolgen, unter der Bedingung, dass der Ehevertrag, der die Gütergemeinschaft begründet, vorgelegt und ein Auszug aus dem Güterrechtsregister beigebracht wird, aus welchem hervorgeht, dass der Vertrag am 1. Januar 1988 eingetragen war.

Die Ehefrau, welche unter dem altrechtlichen Güterstand der Güterverbindung lebt (alt ZGB Art. 195 ff.) und

- a) auf den eigenen Namen erwerben will, hat schriftlich zu erklären, dass der Erwerb aus ihrem Sondergut erfolge;
- b) für das eingebrachte Gut erwerben will, hat die schriftliche Zustimmung des Ehemannes vorzulegen.

Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich unmittelbar vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft auszuweisen. Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Handelsgesellschaften (Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft, Aktiengesellschaft, Kommanditaktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und Genossenschaften haben zudem unmittelbar vor dem Zuschlag einen Handelsregisterauszug vorzulegen. Vormünder, die für ihre Mündel bieten, haben eine Vollmacht der zuständigen Vormundschaftsbehörde vorzuweisen.

Die erwähnten Erklärungen, Vollmachten und Auszüge sind **vor dem Zuschlag** dem Steigerungsleiter vorzulegen. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Zuschlag nicht erteilt werden, und die Steigerung wird mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt.

21. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

21.1 Grundstückgewinnsteuer

Hinsichtlich der aus dieser Zwangsversteigerung allenfalls entstehender Grundstückgewinnsteuer wird ausdrücklich auf die nachfolgenden Punkte aufmerksam gemacht:

- 21.1.1 Das Grundstück haftet der Gemeinde Abtwil als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208 Steuergesetz und § 194 lit. e EG zum ZGB).
- 21.1.2 Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss § 216 Abs. 1 Steuergesetz in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2 ZGB im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss § 71 der Verordnung zum Steuergesetz am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.
- 21.1.3 Mit Entscheid vom 6. Januar 1996 (BGE 122 III 246 ff.) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung in der Betreuung auf Grundpfandverwertung anfallende Grundstückgewinnsteuer im Sinne von Art. 157 Abs.1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) als Verwertungskosten zu betrachten sind. Diese sind vom Bruttosteigerungserlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettosteigerungserlös im Sinne von Art. 157 Abs. 2 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 4 SchKG) an die Gläubiger verteilt wird.

21.1.4 Verfahren nach erfolgter Verwertung

- a) Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt das Steueramt Abtwil an, ihm innert einer Frist von 10 Tagen den aus der Verwertung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder ihm innert der gleichen Frist bekannt zu geben, dass aus der Zwangsverwertung keine Grundstückgewinnsteuer entstanden ist.

- b) Steht fest, dass eine Grundstücksgewinnsteuer entstanden ist, wird der mitgeteilte Betrag im Sinne des oben erwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG).
- c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an - (mit Kopie an das Steueramt) -, **innerhalb 30 Tagen** nach der Handänderung dem Gemeindesteuernamt eine Steuererklärung einzureichen (§ 226 Steuergesetz i.V.m. § 70 der Verordnung zum Steuergesetz).
- d) Grundstücksgewinnsteuerforderungen, welche dem Betreibungsamt nicht innerhalb der erwähnten Frist eingegeben werden, oder zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilte höhere Beträge, als ursprünglich angemeldet, werden nicht mehr in die Verteilung einbezogen. Der Ersteigerer wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstücksgewinnsteuern der Gemeinde Abtwil als Pfand haftet.
- e) Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
- f) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstücksgewinnsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung des Steueramtes eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat das Steueramt den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag - zuzüglich Zins - dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

21.2 Mehrwertsteuer

21.2.1 Mit Entscheid vom 10. Januar 2003 (BGE 129 III 200 ff.) stellte das Bundesgericht fest, dass die Mehrwertsteuer, die bei der Verwertung eines Grundstücks im Konkurs anfällt, aus dem Erlös des betreffenden Grundstücks vorab zu decken ist. In Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass sowohl im Konkurs (BGE 120 III 153 E. 2b S. 156) als auch in der Grundpfandbetreibung (BGE 122 III 246 E. 5b S. 248) die Grundstücksgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört (BISchK 2003, S. 74 Ziff. 3.1), gilt dies bezüglich der Mehrwertsteuer auch in der Verwertung infolge Grundpfandbetreibung.

21.2.2 Verfahren nach erfolgter Verwertung

- a) Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Abteilung Revisorat (Sektion Steuereinzug) Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, an, ihm innert einer Frist von 10 Tagen mitzuteilen, ob aus der Zwangsverwertung eine Mehrwertsteuer angefallen ist, oder nicht.
- b) Steht fest, dass eine Mehrwertsteuer entstanden ist, wird im Sinne des oben erwähnten Bundesgerichtsentscheides vor der Verteilung des Steigerungserlöses an die Pfandgläubiger vom Bruttosteigerungserlös die Mehrwertsteuer in Abzug gebracht, ungeachtet der für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises, resp. Deckungsprinzipes geltenden Bestimmungen (Art. 142a i.V.m. 126 Abs. 1 SchKG und Art. 53 i.V.m. Art. 102 VZG sowie Art. 157 i.V.m. Art. 144 SchKG). Der vom Zuschlagspreis berechnete Steuerbetrag beträgt zurzeit **8.1 %** (Art. 36 Abs. 3 Mehrwertsteuergesetz [MWSTG]).
- c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an (mit Kopie an die Eidgenössische Steuerverwaltung), die Mehrwertsteuer im Sinne von Art. 45 und 46 MWSTG mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung abzurechnen. Nach Erhalt der rechtskräftigen Steuerveranlagung hat die steuerpflichtige Person dem Betreibungsamt umgehend den geschuldeten Steuerbetrag mitzuteilen.
- d) Die Überweisung des Steuerbetrages an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach rechtskräftiger Steuerveranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.

- e) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Mehrwertsteuer geschuldet gewesen wäre, obwohl aufgrund der Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung eine solche in der Verteilung mitberücksichtigt worden ist, oder wird nachträglich der seinerzeitige Steuerbetrag reduziert, hat die Eidgenössische Steuerverwaltung den gesamten Steuerbetrag, resp. Differenzbetrag - zuzüglich Zins - dem Betreibungsamt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nachverteilung zurückzuerstatten (BGE 129 III 246 ff.).

21.3 Geltungsbereich

Die in Ziffern 21.1 und 21.2 aufgeführten Bestimmungen gelten nicht nur für das Verwertungsverfahren infolge Grundpfandbetreibung, sondern finden auch Anwendung in der Zwangsverwertung von Grundstücken infolge Pfändung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen betreffend dem Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises u.E. nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Dies vor allem auch deshalb, indem im revidierten SchKG in Art. 157 Abs. 1 (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) neu bestimmt wird, dass aus dem Erlös vorweg u.a. die Kosten der Verwertung bezahlt werden. Der Grundpfandgläubiger muss sich somit bei der Verteilung einen allfälligen „Eingriff“ in den erzielten Mindestzuschlagspreis gefallen lassen.

22. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 15. bis 24. Januar 2025 bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Muri, Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter, Seetalstrasse 8, 5630 Muri, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Muri, Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter, Seetalstrasse 8, 5630 Muri, als Beschwerde zu erfolgen.

Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Diese Steigerungsbedingungen und allfällige Beweismittel sind beizulegen. Stillschweigen gilt als Verzicht auf eine Beschwerde.

Freundliche Grüsse
Betreibungsamt Abtwil

Sandrina Keller

Versand am: 13. Januar 2025