

**Betreibungs- und Konkursamt
Schaffhausen**

Münsterplatz 31
CH-8200 Schaffhausen
www.schkg.sh.ch



Telefon 052 632 54 60
Fax 052 632 94 85
bash@ktsh.ch
IBAN CH6009000000820001176

Schaffhausen, 05. November 2020

Betreibung Nr. 201917035
Gruppe Nr.

Steigerungsbedingungen

infolge

- ☐ Betreibung auf Pfändung
- ☐ Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes
- ☒ Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes

Schuldner

Lukaschek Albert Otto, geb. 01.06.1945, Zelgstrasse 15, 8212 Neuhausen

Pfandeigentümer

Lukaschek Albert Otto, Zelgstrasse 15, 8212 Neuhausen

Tag und Zeit der Steigerung

Donnerstag, 10. Dezember 2020 um **14.30 Uhr**

Steigerungslokal

Betreibungs- und Konkursamt Schaffhausen, Münsterplatz 31, 8200 Schaffhausen

Grundstück

Im Grundbuch Neuhausen Nr. 646, Gebäudegrundfläche und Umgelände, Lagebezeichnung uf der Zelg, Wohn- und Geschäftshaus, Vers-Nr. 157 (Einzelobjekt), Zelgstrasse 15

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung

CHF 1'075'000.00

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Zugehör

Keines

Betreibungsamtliche Schätzung

CHF -

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt

Grundpfandgläubiger an 1. und 2. Pfandstelle

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses

Montag, 09. November 2020 bis Mittwoch, 18. November 2020 im Büro Nr. 5, Termin nach Absprache

Abgeändert durch Beschwerdeentscheid vom:

Neu aufgelegt am:

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern dieses den Mindestzuschlagpreis von CHF **0.00** übersteigt.
2. **Angebote**, die das vorangehende nicht um mindestens **CHF 1'000.00** übersteigen, bleiben unberücksichtigt.
3. **Angebote**, die an **Bedingungen oder Vorbehalte** geknüpft sind oder nicht auf eine bestimmte Summe lauten, werden nicht berücksichtigt.
4. **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.
5. 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. 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 (vgl. Art. 832 Abs. 2 ZGB), Art. 135 Abs. 1 SchKG).
6. Jeder Bieterin hat ihren Namen sowie den Namen ihrer allfälligen Vollmachtgeberin bekannt zu geben. Von Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, kann vor dem Zuschlag der Nachweis der Vertretungsbefugnis und ein Handelsregistrauszug verlangt werden. Von Beiständen/gesetzlichen Vertretern/Vorsorgebeauftragten, die für ihre verbeiständete/vertretene Person bieten, wird die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung (Art. 416 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB) der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde verlangt. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Zuschlag nicht erteilt werden, und die Steigerung wird mit dem nächsttieferen Angebot fortgesetzt. Angebote für nicht mit Namen bezeichnete oder erst später zu bezeichnende Personen oder für noch nicht bestehende juristische Personen werden nicht angenommen.
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. ~~Wird das Grundstück **doppelt**, mit und ohne Anzeige einer Last oder mit und ohne Zugehör ausgebaut, so bleibt der beim ersten Ausgebot Meistbietende bei seinem Angebot behaftet bis nach Schluss des letzten Angebotes (Art. 142 SchKG i.V.m. Art. 56 VZG).~~
9. ~~Wenn **Zugehörgegenstände** mit dem Grundstück zu verwerthen 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 (Art. 57 VZG).~~
10. Für Ersteigerer von Grundstücken, die als **Personen im Ausland** gelten (vgl. hinten Ziff. 19) ist der Grundstückserwerb als solcher bewilligungspflichtig. Die Steigerungsbehörde verfährt in diesen Fällen nach Art. 19 BewG:
 - a) Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft oder der Europäischen Freihandelsassoziation, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben;
 - a^{bis}) Staatsangehörige anderer ausländischer Staaten, die nicht das Recht haben, sich in der Schweiz niederzulassen;
 - b) juristische Personen oder vermögensfähige Gesellschaften ohne juristische Persönlichkeit, die ihren statutarischen oder tatsächlichen Sitz im Ausland haben;
 - c) 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;
 - d) 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.

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 (Art. 19 BewG).

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.

Weitere Informationen sind im Merkblatt des Bundesamts für Justiz unter <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf> abrufbar.

B. Kosten und Zahlung

11. Der Ersteigerer hat **auf Abrechnung am Zuschlagspreis** bar zu bezahlen:
 - a) die nach Ausweis des Lastenverzeichnisses fälligen, durch vertragliches oder gesetzliches Pfandrecht gesicherten Kapitalforderungen und die fälligen Kapitalzinse mit Einschluss der Verzugszinse und Betreuungskosten;
 - b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgen Deckung finden, und die Verwertungskosten;
 - c) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös;
 - d) die aus dieser Verwertung allenfalls resultierende Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuer.
12. **Zusätzlich zum Zuschlagspreis** hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. bar zu bezahlen:
 - a) 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).
 - b) 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.
- ~~13. 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.~~
14. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche **Anzahlung** von CHF **100'000.00** zu leisten:
 - a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen unterstehenden Bank, zugunsten des Betreibungsamtes Schaffhausen, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlages stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
 - b) bis maximal CHF 100'000.00 in bar, oder sofern Anzahlung über CHF 100'000 bis maximal CHF 100'000.00 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG)

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt im Voraus mittels Überweisung (**IBAN CH16 0078 2006 0038 8810 1 lautend auf Betreibungsamt Schaffhausen, Vermerk: Anzahlung Versteigerung GB Neuhausen Nr. 646**) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000.00 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Steigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben be-

schrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert zwei Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung, unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 100.00, zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wurde.

Wird diese Summe nicht bezahlt, so wird das letzte Angebot nicht berücksichtigt, sondern die Steigerung durch Aufruf des nächst tieferen Angebotes fortgesetzt. Wird dabei dieses Angebot nicht von einem anderen Gantteilnehmer überboten, welcher die geforderte Zahlung leistet, so erfolgt der Zuschlag an den vorletzten Bietenden.

Jeder Bietende bleibt bei seinem Angebot behaftet, bis der Zuschlag an einen höher Bietenden erfolgt ist.

Die **Restzahlung** ist auf spezielle Aufforderung des Amtes hin zu leisten, welche spätestens **10** Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer **5-tägigen Zahlungsfrist**. Liegt das Total der Anzahlung, der Sicherstellung und des Restkaufpreises über CHF 100'000.00, so ist der Teil der Restzahlung, der (inkl. Anzahlung) diesen Betrag übersteigt, über einen Finanzintermediär nach dem Geldwäschereigesetz vom 10. Oktober 1997 abzuwickeln.

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 Anzahlung noch **Sicherheit** für den gestundeten Betrag durch Bürgschaft oder Hinterlage von Wertpapieren zu verlangen. Kann oder will der Bieter einer solchen Aufforderung an der Steigerung keine Folge leisten, so fällt sein Angebot dahin und wird durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).

15. Will der Ersteigerer die Restzahlung durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, leisten, so ist dem Betreibungsamt innerhalb der Zahlungsfrist eine schriftliche Erklärung des betreffenden Gläubigers über seine anderweitige vollständige Befriedigung vorzulegen.
16. Wird die Frist für die Zahlung oder Beibringung des Ausweises über anderweitige Befriedigung eines Gläubigers nicht eingehalten, so wird, sofern sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist einverstanden erklären, der Zuschlag sofort aufgehoben und eine neue Steigerung angeordnet. Der frühere Ersteigerer haftet für den Ausfall und allen weiteren Schaden. Der Zinsverlust wird hierbei zu 5 % berechnet. Die gemäss Ziff. 14 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.
17. Der Antritt der Steigerungsobjekte erfolgt mit der Anmeldung des Eigentumsüberganges zur Eintragung im Grundbuch. Für diese Anmeldung gelten die Vorschriften der Art. 66 und 67 VZG. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

18. Das Amt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. Dies gilt auch für die **Baurechtskonformität**, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

D. Wichtige Hinweise

19. Schadenversicherung

Es wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht, wonach für das Grundstück bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Erwerber übergehen. Dieser hat das Recht, den Übergang durch schriftliche Erklärung gegenüber der Versicherung innert 30 Tagen seit der Handänderung abzulehnen.

20. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobilar

Es bestehen nachfolgende Mietverträge, die, unter Vorbehalt des Lastenbereinigungsverfahrens, mit dem Eigentum an der Sache **auf den Erwerber übergehen** (Art. 50 VZG, Art. 261, 261b und 290 lit. a OR).

- 3- Zimmerwohnung vermietet an Rosario Payano Lleydri, monatlicher Mietzins CHF 650.00.
- 4- Zimmerwohnung vermietet an Milenkovic Djurdja, monatlicher Mietzins CHF 650.00.

Das Mobilar in den Miet-/Pachträumen wird **nicht** mitversteigert.

21. ~~Öltankinhalt~~

~~Der allfällige Öltankinhalt pro Steigerungstag wird mitversteigert und ist im Zuschlagspreis inbegriffen.~~

22. Besondere Hinweise

Bewohnt der Schuldner die Liegenschaft selbst, kann er gem. Art. 19 VZG bis zur Verwertung des Grundstückes weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet, noch zu deren Räumung genötigt werden. Anlässlich der Verwertung erwirbt der Ersteigerer das Eigentum unmittelbar durch den Zuschlag des Steigerungsgegenstandes. Der Ersteigerer kann danach gestützt auf Art. 641 ZGB die Räumung des Objektes verlangen.

Eine allfällige Ausweisung des Schuldners und Räumung der Liegenschaft ist ausschliesslich Sache des Ersteigerers. Dieser ist ermächtigt, bereits vor dem Grundbucheintrag des Zuschlags auf eigene Kosten und Gefahr notwendige Schritte einzuleiten (BGE 128 III 82).

23. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

23.1 Grundstückgewinnsteuer

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

23.1.1 Das Grundstück haftet der Gemeinde Neuhausen als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, Art. 191 Steuergesetz und Art. 119 EG zum ZGB).

23.1.2 Die Grundstückgewinnsteuerforderung, welche gemäss Art. 110 Abs. 1 Steuergesetz in Verbindung mit Art. 656 Abs. 2 ZGB im Zwangsverwertungsverfahren von Grundstücken erst im Zeitpunkt des Zuschlages entsteht und gemäss Art. 175 Steuergesetz am 90. Tag nach der Handänderung fällig wird, ist aus diesen Gründen im Lastenverzeichnis nicht aufgeführt.

23.1.3 Mit Entscheid vom 6. Januar 1996 (BGE 122 III 246 ff.) befand das Bundesgericht, dass die bei der Verwertung in der Betreibung 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.

23.1.4 Verfahren nach erfolgter Verwertung

- a) Nach erfolgter Verwertung fragt das Betreibungsamt das Steueramt Neuhausen 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 Grundstückgewinnsteuer 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) Grundstückgewinnsteuerforderungen, 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 Grundstückgewinnsteuern der Gemeinde Neuhausen als Pfand haftet.
- d) Die Überweisung des Steuerbetrages an das Steueramt erfolgt nach rechtskräftiger Steueranlagung. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Steuerbetrag vom Betreibungsamt zurückbehalten.
- e) Ergibt sich erst nach erfolgter Verteilung des Verwertungserlöses, dass keine Grundstückgewinnsteuer 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.).

23.2 Mehrwertsteuer

23.2.1 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 Grundstückgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört (BISchK 2003, S. 74 Ziff. 3.1), gilt dies bezüglich der Mehrwertsteuer auch in der Verwertung infolge Grundpfandbetreibung.

23.2.2 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. Deckungsprinzips 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 7,7 %.
- 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.).

23.3 Geltungsbereich

Die in Ziffern 23.1 und 23.2 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.

24. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 09.11.2020 bis 18.11.2020 bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht des Kantons Schaffhausen, Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der kantonalen Aufsichtsbehörde, Obergericht des Kantons Schaffhausen, Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter, Frauengasse 17, 8200 Schaffhausen, 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.

Betreibungsamt Schaffhausen

Beata Zielinski