Gemeindeammann- und Betreibungsamt Pfäffikon ZH
Hochstrasse 65 8330 Pfäffikon ZH Telefon 043 288 70 90 Postkonto 80-31213-4

Briefadresse:
Postfach 368
8330 Pfäffikon ZH

I. Kojic

Betreibung Nr. diverse
Pfändung Nr. diverse

Steigerungsbedingungen für Grundstücke

Gestützt auf

☒ Betreibung auf Pfändung
☐ Verwertungsauftrag des Betreibungsamtes (Rechtshilfeauftrag)
☐ Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes

Schuldner/Pfandeigentümer:
Mati Stefan, Bruggasse 4, 8484 Weisslingen

Tag und Zeit der Steigerung:
Mittwoch, 31. Mail 2023 um 09.00 Uhr

Steigerungslokal (Adresse und Ort der Steigerung):
Dorfsaal Chesselhuus, Tumbelenstrasse 6, 8330 Pfäffikon ZH

Grundstück (Steigerungsobjekt):
In der Gemeinde Weisslingen, Grundbuch-Blatt 275, Kataster-Nr. 92, Plan 2 Burg, Wohnhaus mit Nebengebäude und Hausumschwung, Burggasse 4, 8484 Weisslingen

Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks:
CHF 857'200.00

Für weitere Angaben zum Grundstück wird auf das Lastenverzeichnis verwiesen.

Gläubiger, auf dessen Begehren die Verwertung erfolgt:
diverse Pfändungsgläubiger

Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses:
25. April 2023 bis 04. Mai 2023

A. Angebote und Zuschlag

1. Das Grundstück wird nach dreimaligem Aufruf des höchsten Angebotes zugeschlagen, sofern der Mindestzuschlagspreis von CHF 479'623.22 geboten wird und die Anzahlung gemäss Ziff. 12 geleistet worden ist. Andernfalls wird in Fortsetzung der Steigerung das nächst tiefere Angebot nochmals dreimal ausgerufen und, wenn es nicht überboten wird und die Anzahlung gemäss Ziff. 12 geleistet worden ist, daraufhin der Zuschlag erteilt. Die Steigerung nimmt in dieser Weise ihren Fortgang, bis der Zuschlag erteilt werden kann. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.

2. Das Grundstück wird mit allen nach dem Lastenverzeichnis darauf haftenden Belastungen (vorgemerkte persönliche Rechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte 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).

3. 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.

   Jede bietende Person hat ihren Namen und allenfalls den Namen der vertretenen Person bekannt zu geben. Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft bzw. Vertretungsmacht auszuweisen (Handelsregisterauszug, amtlich beglaubigte Vollmacht). Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Beistände/gesetzliche Vertreter/Vorsorgebeauftragte, die für hilfsbedürftige Personen bieten, haben die Ernennungsurkunde sowie die Zustimmung der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde vorzuweisen.

   Hinweise zur Vertretereigenschaft und Vertretungsbefugnis:

   a) Handelsgesellschaften und Genossenschaften haben unmittelbar vor dem Zuschlag einen neuen, beglaubigten Handelsregisterauszug vorzulegen, woraus die Vertretereigenschaft ersichtlich ist. Vertreter von Vereinen und Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften haben sich durch Vorlegen der Beschlüsse der zuständigen Organe über ihre Vertretungsbefugnisse auszuweisen. Sind sie im Handelsregister eingetragen, so haben sie ebenfalls einen neuen, beglaubigten Handelsregisterauszug vorzulegen. Andernfalls haben sie ihre Existenz anderweitig nachzuweisen. Vertretungsverhältnisse sind mittels beglaubigter Spezialvollmacht zu belegen.

   b) Ehegatten haben sich mit beglaubigter Vollmacht zu vertreten. Die gesetzliche Vertretung im Sinne von Art. 166 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ist ungenügend. Ein Erwerb ins Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft der Ehegatten ist nur unter Vorlage eines entsprechenden Ehevertrages möglich. Bei der altrechtlichen allgemeinen Gütergemeinschaft ist zusätzlich ein Auszug aus dem Güterrechtsregister vorzulegen, wonach der Ehevertrag im Güterrechtsregister eingetragen ist.

   c) Liegen die erforderlichen Ausweise nicht vor, kann die Steigerungsleitung das Angebot dahinfallen lassen und durch dreimaliges Ausrufen des nächst tieferen Angebots die Steigerung fortsetzen. Jeder Bieter bleibt bei seinem Angebot so lange behaftet, als nicht dem Höchstbietenden der Zuschlag erteilt ist.

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

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

4. Wenn Zugehörgegenstände mit dem Grundstück zu verwerten sind, so können der Schuldner und jeder betreibende Gläubiger und Pfandgläubiger vor der Steigerung zunächst getrennte und hernach gemeinsame Ausbietung von Zugehör und Grundstück verlangen. Übersteigt dabei das Ergebnis des Gesamtrufes die Summe der Einzelangebote, so gilt der Zuschlag an die Einzelangebote als dahingefallen (Art. 57 VZG).

5. Angebote, die das vorangehende nicht um mindestens CHF 5'000.00 übersteigen, bleiben unberücksichtigt.

6. 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.

7. Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) vom 16. Dezember 1983 und auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV; SR 211.412.411) vom 1. Oktober 1984 aufmerksam gemacht.

   Nach Art. 5 BewG gelten als Personen im Ausland:

   a) die folgenden Personen, sofern sie ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz nicht in der Schweiz haben:
      Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der Europäischen Freihandelsassoziation;
      1. Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs von Grossbritannien und Nordirlands, die von Artikel 22 Ziffer 2 des Abkommens vom 25. Februar 2019 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Vereinigten Königreich von Grossbritannien und Nordirland über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens erfasst werden;

   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, a^{bis} und c 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 bewilligungspflichtig ist.

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, 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; oder
b) das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes (im Sinne seines Lebensmittelpunktes) 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

a) er eine Person im Ausland ist, namentlich ob er auf Rechnung einer Person im Ausland handelt und falls ja, ob ihm
b) das Grundstück der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dient oder
c) das Grundstück ihm als natürliche Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient.

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 unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter eine Frist von zehn Tagen ein, um:

a) die Bewilligung für den Erwerb 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 Prozent 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 unter Mitteilung an den Grundbuchverwalter den Zuschlag auf und ordnet eine neue Versteigerung an (Art. 19 Abs. 3 BewG). 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 (Art. 19 Abs. 5 BewG).

Im Übrigen gelten die Zahlungsbedingungen nach Massgabe dieser Steigerungsbedingungen.

Erfolgt dagegen ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG (Betriebsstätte), so verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn:

a) der Ersteigerer nachweist, dass das Grundstück für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient;
b) er bei einem Grundstück, das nicht überbaut ist, schriftlich erklärt, es zu diesem Zwecke zu überbauen;
c) die Landreserven für einen Ausbau des Unternehmens einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen.

Ebenso verzichtet die Steigerungsbehörde auf die Verweisung des Ersteigerers an die Bewilligungsbehörde zur Abklärung der Bewilligungspflicht, wenn ein Erwerb nach Art. 2 Abs. 2 lit. b BewG (Hauptwohnung) erfolgt, sofern:

a) der Ersteigerer eine gültige Aufenthaltsbewilligung zur Wohnsitznahme (Ausländerausweis B, Art. 5 Abs. 2 BewV) oder eine andere entsprechende Berechtigung (Art. 5 Abs. 3 BewV) vorlegt;
b) er schriftlich erklärt, das Grundstück als Hauptwohnung zu erwerben;
c) die Fläche des Grundstücks 3'000 m2 nicht übersteigt.

Im Übrigen wird auf das Merkblatt des Bundesamtes für Justiz
https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-d.pdf
verwiesen."

B. Kosten und Zahlung

8. Der Ersteigerer hat auf Anrechnung am Zuschlagspreis 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 Betreibungskosten;

   b) die Verwaltungskosten, soweit sie nicht aus den eingegangenen Erträgnissen Deckung finden;

   c) die Verwertungskosten (mit Einschluss einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer und/oder Mehrwertsteuer, siehe Ziffer 19) sowie die Verteilungskosten;

   d) den allfälligen den Gesamtbetrag der grundversicherten Forderungen übersteigenden Mehrerlös.

9. Zusätzlich zum Zuschlagspreis hat der Ersteigerer zu übernehmen bzw. zu bezahlen:

   a) die Kosten des Eigentumsübergangs im Grundbuch 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 (Gebäudeversicherungsprämien und dergleichen), ferner die laufenden 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 (Marchzinsen) 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 Erträgnisse, hängenden und stehenden Früchte sowie nicht fälligen Miet- und Pachtzinse fallen dem Ersteigerer zu.~~

11. ~~Der Schuldner einer überbundenen Schuld aus Grundpfandverschreibung oder aus Schuldbrief wird frei, wenn ihm der Gläubiger nicht innert einem Jahr nach dem Zuschlag erklärt, ihn beibehalten zu wollen (vgl. Art. 832 Abs. 2 ZGB), Art. 135 Abs. 1 Satz 2 SchKG.~~

12. Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von CHF 85'000.00 (gemäss den Ziffern 8 und 9 hiervor) wie folgt zu leisten:

a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank zugunsten des Betreibungsamtes Pfäffikon ZH, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder

b) sofern Anzahlung bis CHF 100‘000.00 in bar
oder sofern Anzahlung über CHF 100‘000.00:
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 Pfäffikon ZH im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH59 0900 0000 8003 1213 4, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung in der Betreibung divers für den Fall des Zuschlags) oder bis zum Maximalbetrag von CHF 100‘000.00 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto des Betreibungsamtes hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung und die Hinterlegung in bar spätestens am Arbeitstag vor der Versteigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 10 Arbeitstagen nach der Grundstücksteigerung [Optional: unter Verrechnung einer Gebühr von CHF 0.00], zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

Die Restzahlung auf spezielle Aufforderung des Betreibungsamtes hin, welche spätestens zwanzig Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlages erlassen wird, unter Ansetzung einer zehntägigen 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 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 nächst tieferen Angebotes die Steigerung fortgesetzt (Art. 60 Abs. 2 VZG).

13. Will der Ersteigerer die Restzahlung auf andere Weise, z.B. durch Schuldübernahme, Neuerung oder Verrechnung, 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 sich nicht alle Beteiligten mit einer Verlängerung der Frist 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. Die gemäss Ziffer 12 geleisteten Beträge und Sicherheiten haften auch für eine allfällige Ausfallforderung im Sinne von Art. 72 VZG.

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 (VZG). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Grundstück auf Rechnung und Gefahr des Ersteigerers in der Verwaltung des Betreibungsamtes (Art. 137 SchKG).

C. Gewährleistung

16. Das Betreibungsamt übernimmt bezüglich des Grundstückes und der Zugehör keinerlei Gewährleistung. In Bezug auf das Grundstück gilt dies auch für die Baurechtskonformität, insbesondere bezüglich der bestehenden Nutzungen.

D. Wichtige Hinweise

17. Schadenversicherungen

Betreffend privaten Versicherungsverträgen wird auf Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) aufmerksam gemacht. Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrags durch eine Erklärung schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht, kündigen. Der Vertrag endet frühstens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrserhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28-32 VVG sinngemäss.

Dem Betreibungsamt sind keine privaten Schadenversicherungen bekannt.

18. Miet-/Pachtverhältnisse / Mobiliar

Dem Betreibungsamt sind keine Miet- und Pachtverträge bekannt.

Das Steigerungsobjekt wird zurzeit durch den Schuldner und seine Familie benutzt. Gemäss Art. 19 VZG kann der Schuldner 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. Sämtliche Kosten, die durch eine allfällige Ausweisung, Räumung (inklusive Entsorgung beweglicher Sachen) und Reinigung des Steigerungsobjektes entstehen, gehen zulasten des Ersteigerers.

Das Mobiliar in den Miet-/Pachträumen wird nicht mitversteigert.

19. Grundstückgewinnsteuer / Mehrwertsteuer

19.1 Grundstückgewinnsteuer

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

19.1.1 Das Grundstück haftet der Gemeinde Weisslingen als Pfand für die aus dieser Versteigerung allenfalls entstehende Grundstückgewinnsteuer (Art. 836 ZGB, § 208 Steuergesetz und § 194 lit. e EG zum ZGB).

19.1.2 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.

19.1.3 Mit Entscheid vom 6. Juni 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.

19.1.4 Verfahren nach erfolgter Verwertung

a) Nach erfolgter Verwertung ersucht das Betreibungsamt das Steueramt Weisslingen, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen den aus der Verwertung angefallenen mutmasslichen Steuerbetrag mitzuteilen, oder diesem innert der gleichen Frist bekannt zu geben, dass aus dieser Zwangsverwertung keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist.

b) Steht fest, dass eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, wird der mitgeteilte Betrag im Sinne des obenerwähnten 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 von 30 Tagen nach der Handänderung dem Gemeindesteueramt eine Steuererklärung einzureichen (§ 226 Steuergesetz i.V.m. § 70 der Verordnung zum Steuergesetz).

d) 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 der Gemeinde Weisslingen als Pfand, auch für solche nicht aus dem Steigerungserlös bezahlte Grundstückgewinnsteuern 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 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.).

19.2 Mehrwertsteuer

19.2.1 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 ff.) als auch in der Grundpfandbetreibung (BGE 122 III 246 ff.) die Grundstückgewinnsteuer zu den Verwertungskosten gehört (BlSchK 2003, S. 74 Ziff. 3.1), gilt dies bezüglich der Mehrwertsteuer auch in der Verwertung infolge Grundpfandbetreibung.

19.2.2 Verfahren nach erfolgter Verwertung

a) Nach erfolgter Verwertung ersucht das Betreibungsamt die Eidgenössische Steuerverwaltung, Hauptabteilung Mehrwertsteuer, Schwarztorstrasse 50, 3003 Bern, dem Betreibungsamt innert einer Frist von 10 Tagen mitzuteilen, ob aus der Zwangsverwertung eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, oder nicht.

b) Steht fest, dass eine Mehrwertsteuer geschuldet ist, wird die Mehrwertsteuer im Sinne des obenerwähnten 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). Die Steuer wird vom Zuschlagspreis berechnet.
Der Steuersatz beträgt zurzeit 7.7 % (vgl. Art. 25 Abs. 1 MWSTG [SR 641.20]).

c) Gleichzeitig weist das Betreibungsamt die steuerpflichtige Person (Schuldner) mit separater Verfügung an (mit Kopie an die Eidgenössische Steuerverwaltung), die Mehrwertsteuer 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.).

19.3 Geltungsbereich

Die in den Ziffern 19.1 und 19.2 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 das Deckungsprinzip, resp. für die Berechnung des Mindestzuschlagspreises nur für den Steigerungszuschlag gelten und bei der Verteilung des Steigerungserlöses nicht zur Anwendung kommen. Dies vor allem auch deshalb, da in Art. 157 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 144 Abs. 3 SchKG) 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 Mindestzuschlagspreis gefallen lassen.

20. Öltankinhalt

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

21. Weitere besondere Hinweise (zwingend aufzuführen, wo sie anwendbar sind)

- Art. 60a VZG: Vorkaufsrechte

E. Rechtsmittel

22. Beschwerdefrist

a) Anfechtung der Steigerungsbedingungen

Eine allfällige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen ist innerhalb der zehntägigen Auflagefrist, d.h. vom 25. April 2023 bis 04. Mai 2023 bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Pfäffikon ZH, Hörnlistrasse 55, 8330 Pfäffikon ZH, einzureichen.

b) Anfechtung des Steigerungszuschlages

Eine allfällige Anfechtung des Steigerungszuschlages hat innerhalb von 10 Tagen nach der Steigerung bei der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde, Bezirksgericht Pfäffikon ZH, Hörnlistrasse 55, 8330 Pfäffikon ZH, 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.

Pfäffikon ZH, 24. April 2023

Betreibungsamt Pfäffikon ZH

Ivana Kojic
Pfändungsbeamtin

Beilagen:
- Lastenverzeichnis