

Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr



RA Mag. Karl Weilhartner¹

Partner, Bruckmüller Rechtsanwalts GmbH

Seit 1. April gilt eine temporäre Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für Immobilienkäufe. Die Befreiung gilt nicht jedenfalls, sie ist an ganz bestimmte Voraussetzungen geknüpft.

1. Befreiungstatbestände

Befreit sind die Eintragung zum Erwerb eines *Eigentums* oder *Baurechts* an einer Liegenschaft mit einem (bereits errichteten oder noch zu errichtenden) Gebäude, das der Befriedigung eines *dringenden Wohnbedürfnisses* (sohin Unterstützung der Anschaffung von Wohnimmobilien für die eigene Nutzung) dient, bis zu einer Bemessungsgrundlage von *500.000 Euro* sowie die Eintragung von *Pfandrechten* zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden.²

2. Temporäre Befreiung

Die Gebührenbefreiung gilt einerseits nur für *Rechtsgeschäfte*, die nach dem 31.3.2024 geschlossen wurden und andererseits nur für *Anträge* auf Eintragung des jeweiligen Rechts, die nach dem 30.6.2024, aber vor dem 1.7.2026 beim Grundbuchsgericht einlangen. Die Befreiungsmaßnahme ist somit grundsätzlich auf *zwei Jahre* befristet. Die Eintragung selbst kann aber nach dem 1.7.2026 erfolgen (nur der Antrag ist vorher zu stellen) und der Bezug der Wohnstätte selbst kann noch bis zu *fünf Jahren* nach der Eintragung nachgewiesen werden. Wird die Wohnsitznahme in dieser Zeit nicht nachgewiesen, dann kann die Gebühr nachträglich fällig werden. Weiters kann die Gebühr nachträglich fällig werden, wenn der Wohnsitz innerhalb von fünf Jahren wieder aufgegeben wird.³

3. Zweckwidmung des gesicherten Betrags bei der Eintragung eines Pfandrechts

Die Gebührenbefreiung betreffend die Eintragung eines Pfandrechts ist daran gekoppelt, dass der gesicherte Betrag ausschließlich oder doch über 90 Prozent entweder zum Erwerb der Liegenschaft aufgenommen wurde oder zur Errichtung oder Sanierung des darauf befindlichen Gebäudes, das der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient. Die Kreditsumme darf also nur zum Erwerb jener Liegenschaft aufgenommen werden, auf der sich das Wohngebäude befindet oder errichtet werden soll und es darf damit nur die Errichtung oder Sanierung des auf der erworbenen Liegenschaft befindlichen Wohngebäudes finanziert werden. Bis zu einem Zehntel der Kreditsumme kann freilich für andere Zwecke aufgenommen werden, etwa für den Erwerb von Einrichtungsgegenständen.⁴

4. Befreiungsbeschränkung

Die Gebührenbefreiung gilt nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von *500.000 Euro*. Für einen Liegenschaftswert oder einen Pfandbetrag, der darüber liegt, ist die Gebühr vorzuschreiben. Wenn allerdings die Bemessungsgrundlage mehr als *2.000.000 Euro* beträgt („*Luxusimmobilie*“), besteht überhaupt keine Gebührenbefreiung (also auch nicht für den unter *500.000 Euro* liegenden Teil).⁵

Befreit ist zudem nur der *entgeltliche* rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums, nicht etwa der Erwerb durch Erbanfall oder Schenkung.⁶

5. Einsparungspotenzial

Bei der Eintragungsgebühr führt die neue Regelung – bei Ankauf einer Immobilie zu einem Kaufpreis von mindestens 500.000,00 Euro und einer 100-prozentigen Fremdfinanzierung – zu einem maximalen Einsparungspotenzial in der Höhe von 11.500 Euro. Dieses Potenzial ergibt sich aus dem Entfall der Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes im üblichen Ausmaß von 1,1 Prozent und dem Entfall der Eintragungsgebühr für ein Pfandrecht im üblichen Ausmaß von 1,2 Prozent. Derjenige, der den Immobilienkauf zur Gänze aus Eigenmitteln finanziert, dem steht immerhin ein maximales Einsparungspotenzial in der Höhe von 5.500 Euro offen.

6. Dringendes Wohnbedürfnis

Zentrale Voraussetzung der Begünstigung ist, dass das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude einem *dringenden Wohnbedürfnis* des einzutragenden Eigentümers dient. Sihin muss der Eigentümer eine natürliche Person sein, denn nur einer natürlichen Person kann ein dringendes Wohnbedürfnis zukommen. Der Begünstigte muss nicht der Alleineigentümer der Liegenschaft sein: Auch der Miteigentümer ist begünstigt, wenn die Wohnung, die mit seinem Miteigentumsanteil verbunden ist, der Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Es ist auch eine teilweise Begünstigung denkbar, die nur den Miteigentümer betrifft, der ein dringendes Wohnbedürfnis nachweisen kann. Erwirbt jemand mehrere abgegrenzte Wohneinheiten gleichzeitig, dann erstreckt sich die Gebührenbefreiung nur auf die Wohneinheit, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient.⁷

7. Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses

Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine *Meldebestätigung* nachgewiesen werden. Liegt der Nachweis im Zeitpunkt der Fälligkeit der Gebühr noch nicht vor, weil die Wohnung noch nicht bezogen werden konnte, kann der Nachweis nachträglich erbracht werden.

Das dringende Wohnbedürfnis ist nicht als zeitliches, sondern als qualitatives Kriterium zu verstehen: Das Wohnbedürfnis ist dringend, wenn der Eintragungswerber die neue Wohnstätte als Wohnung verwenden will und dabei die bisherige Wohnstätte aufgibt.⁸ Im Falle der Selbstberechnung kann daher die Gebühr vorerst mit „0“ angegeben werden. Die Meldebestätigung ist samt eines Nachweises darüber, dass die Wohnrechte an der bisherigen Wohnstätte (Wohnung oder Eigenheim) aufgegeben wurden, innerhalb von *drei Monaten* ab Übergabe oder Fertigstellung der neuen Wohnstätte beim Grundbuchsgericht einzureichen. Spätestens *fünf Jahre* nach der Grundbucheintragung ist der Nachweis zu führen. Wird der Nachweis nicht rechtzeitig innerhalb dieser Frist erbracht, so ist die Gebühr vorzuschreiben. Der Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte ist entweder durch eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers zu

erbringen, oder durch den Nachweis, dass die bisherige Eigentumswohnung verkauft, für zumindest fünf Jahre vermietet oder sonst übertragen wurde.⁹

Da in der Regel aus dem Kreditvertrag nicht ohne Weiteres hervorgeht, für welche Zwecke der durch das Pfandrecht zu sichernde Betrag aufgenommen wurde, ist der Nachweis, dass der Kreditbetrag zum Erwerb oder zur Schaffung des Wohnraums aufgenommen wurde, durch eine Bestätigung der Bank zu erbringen.¹⁰

8. Wegfall der Gebührenbefreiung

Die Gebührenbefreiung fällt nachträglich weg, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Übergabe oder Fertigstellung der Wohnstätte entweder das Eigentumsrecht daran aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt. In diesem Fall ist die Gebühr nachzuerheben.¹¹ ■

- 1 Mag. Karl Weihartner ist Rechtsanwalt und Partner der Bruckmüller Rechtsanwalts GmbH in Linz. Seine Beratungs- und Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Immobilien-, Unternehmens- sowie im Steuer- und Abgabenrecht. Er hält laufend Fachvorträge und ist Autor zahlreicher Publikationen, insbesondere in den Bereichen Immobilien-/Wohnrecht und Maklerrecht.
- 2 AB 2497 BlgNR 27. GP 1.
- 3 AB 2497 BlgNR 27. GP 1.
- 4 AB 2497 BlgNR 27. GP 2.
- 5 AB 2497 BlgNR 27. GP 1.
- 6 AB 2497 BlgNR 27. GP 3.
- 7 AB 2497 BlgNR 27. GP 2.
- 8 Vgl. dazu schon zum Grunderwerbsteuergesetz: Bodis in Arnold/Bodis, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987/18 Rz 163 zu § 3 GrEStG.
- 9 AB 2497 BlgNR 27. GP 2 und 3.
- 10 AB 2497 BlgNR 27. GP 3.
- 11 AB 2497 BlgNR 27. GP 2 und 3.

Resümee

Die temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr ist im Sinne einer Erleichterung für die Anschaffung einer Wohnimmobilie zur Eigennutzung treffsicher. Ein Anleger kommt nicht in den Genuss der Begünstigung. Störend ist, dass mit der Geltendmachung der Befreiung ein nicht unerheblicher Aufwand einhergeht, etwa im Zusammenhang mit dem Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses, der in zeitliche Hinsicht weit über den Zeitpunkt des Abschlusses der Rechtsgeschäftes hinausgehen kann. Das Erfordernis einer strafbewehrten schriftlichen Erklärung des Erwerbers, etwa in der Vertragsurkunde, dass der Erwerb einem dringenden Wohnbedürfnis dienen wird, wäre meines Erachtens ausreichend gewesen.