

## EINTRAGUNGSGEBÜHREN FÜR GRUNDBUCHS- UND PFANDRECHTSEINTRAGUNGEN AUSGESETZT

Der Nationalrat hat am 20.03.2024 Teile des angekündigten Wohn- und Baupakets beschlossen. Unter anderem wurde auch die Aussetzung der Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrechten und Pfandrechten im Grundbuch beschlossen. Dies gilt bereits für Verträge, die ab dem 01.04.2024 abgeschlossen werden.

Um die Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte leistbarer zu machen werden die Grundbucheintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 und etwaige Pfandrechts- eintragungsgebühren in der gleichen Höhe vorübergehend entfallen. Voraussetzung dafür ist, dass die neu gebaute oder angeschaffte Wohnimmobilie selbst genutzt wird und der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Die Gebührenbefreiung gilt schon für nach dem 31.03.2024 abgeschlossene Rechtsgeschäfte und kann (vorläufig) zwischen Juli 2024 und Juli 2026 – also für zwei Jahre befristet – beantragt werden.

Nicht von der Gebührenbefreiung erfasst sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Zentrale Voraussetzung der Begünstigung ist, dass das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude einem **dringenden Wohnbedürfnis des einzutragenden Eigentümers** dient. Es muss also der Eigentümer eine natürliche Person sein, denn nur eine solche kann ein dringendes Wohnbedürfnis haben.

Der Begünstigte muss allerdings 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.

Auch das Baurecht ist als "Liegenschaft" zu verstehen, weshalb auch der Bauberechtigte begünstigt ist.

Befreit werden soll:

- 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 des Erwerbers dient und zwar bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 sowie
- die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden.

Newsletter

Die Gebührenbefreiung gilt nur, wenn der besicherte Kredit ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % entweder zum Erwerb der Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts oder des Superädifikats) aufgenommen wurde, oder zur Errichtung oder Sanierung des darauf befindlichen Gebäudes, das der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient, wobei bis zu 10 % der Finanzierung auch für andere Zwecke (zB für Einrichtungsgegenstände) verwendet werden dürfen.

Zur Wahrung der Frist reicht es, wenn bis spätestens 30.06.2026 zumindest eine Vormerkung zum Erwerb des Eigentums beantragt wurde; die gebührenfreie Eintragung der Rechtfertigung kann dann noch nach dem 01.07.2026 beantragt werden.

Dasselbe gilt für die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung und für die Einverleibung des Eigentums im Falle einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 4 WEG). Auch diese müssen bis zum 30.06.2026 beantragt werden, die Eintragung kann später erfolgen.

Ist die Bemessungsgrundlage höher als EUR 500.000,00 dann wird für den darüberhinausgehenden Betrag die Gebühr vorgeschrieben, allerdings gilt die Befreiung der ersten EUR 500.000,00 nur, wenn die Bemessungsgrundlage nicht insgesamt mehr als EUR 2 Millionen beträgt ("Luxusimmobilie"). Liegt die Bemessungsgrundlage über EUR 2 Millionen besteht überhaupt keine Befreiung.

Das dringende Wohnbedürfnis soll durch eine **Meldebestätigung** nachgewiesen werden, was bei einem späteren Bezug auch nachträglich nachgewiesen werden kann.

Wenn der Nachweis im Zeitpunkt der Fälligkeit der Gebühr noch nicht vorliegt, weil die Wohnung noch nicht bezogen werden konnte, kann der Nachweis nachträglich innerhalb von drei Monaten ab Übergabe oder Fertigstellung der neuen Wohnstätte beim Grundbuchsgericht erbracht werden, spätestens allerdings fünf Jahre nach der Grundbucheintragung, ansonsten kommt es zu einer Nachversteuerung.

Da in der Regel aus dem Kreditvertrag nicht ohne weiteres hervorgeht, für welche Zwecke der Kredit aufgenommen wurde, soll der Nachweis, dass der Kreditbetrag zum Erwerb oder zur Schaffung des Wohnraums aufgenommen wurde, durch eine **Bestätigung der Bank** erbracht werden.

[Dr. Franz Guggenberger](#)

[Dr. Bernhard Steindl](#)

[Dr. Christian Hafner](#)