

Gebührenbefreiung beim Erwerb von Liegenschaften



Präs.-Stv.

Mag. Nikolaus Nonhoff, LL.M.

In der Plenarsitzung des Nationalrates vom 20.03.2024 wurde eine Änderung des Gerichtsgebührengesetzes beschlossen. Bei Verträgen, die nach dem 01.04.2024 abgeschlossen werden und nach dem 01.07.2024 beim Grundbuch einlangen, sind bei der Eintragung zum Erwerb des Eigentums oder eines Baurechts an einer Liegenschaft, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbes dient sowie bei der Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder der Sanierung solcher Liegenschaften samt Gebäuden aufgenommen werden, keine Eintragungsgebühren zu bezahlen. Diese Regelung gilt für zwei Jahre bis zum 30.06.2026.

Voraussetzung für die Befreiung von der Eintragungsgebühr ist, dass das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude einem dringenden Wohnbedürfnis des einzutragenden Eigentümers dient. Von der Gebührenbefreiung können demnach nur natürliche Personen profitieren. Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine Meldebestätigung nachzuweisen. Der Nachweis kann auch nachträglich erbracht werden, wenn das Gebäude etwa zum Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht fertiggestellt und demnach noch nicht bezogen werden kann. In diesem Fall muss der Nachweis binnen drei Monaten ab Fertigstellung bzw. Übergabe, längstens aber fünf Jahre nach der Grundbucheintragung, erbracht werden. Fällt innerhalb von fünf Jahren ab Übergabe bzw. Fertigstellung das dringende Wohnbedürfnis wieder weg, entfällt rückwirkend die Gebührenbefreiung und ist die Gebühr nachträglich zu entrichten.

Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage (Liegenschaftswerte, Pfandrecht) bis zu EUR 500.000,-. Mehrere Pfandrechte sind zusammenzurechnen. Die Gebühr wird für den EUR 500.000,- übersteigenden Teil vorgeschrieben. Liegt die Bemessungsgrundlage über EUR 2 Millionen entfällt die Befreiung vollständig.