

INFOBLATT ZUR AKTUELLEN BEFREIUNG VON NEBENGEBÜHREN*



Mit der Änderung des Gerichtsgebührengesetzes wird eine befristete Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr erfüllt. Die Gebührenbefreiung ist auf 2 Jahre befristet und gilt bis 30. Juni 2026.

BEDINGUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAHME

Generell gilt, dass nur die Kund:in selbst die Bedingungen für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung erfüllen kann. Bei Nichterfüllen der Bedingungen wird das Grundbuchsgericht die Grundbucheintragungsgebühr vorschreiben, die die Kund:in zu bezahlen hat.

- Kund:in ist eine **natürliche Person**.
- Kund:in benötigt den Kredit, um eine **Wohnstätte oder Liegenschaft zu erwerben** oder um auf der ab 1. April 2024 erworbenen Liegenschaft eine Wohnstätte zu errichten oder zu sanieren.
- Kaufvertrag über den **Erwerb der Wohnstätte/Liegenschaft, Kreditvertrag und Pfandurkunde** wurden **ab dem 1. April 2024** abgeschlossen. Relevant ist das Datum der Kreditannahme/Unterschrift durch die Kund:in bzw. das Datum der Unterschrift der Pfandurkunde – nicht das Datum der Ausstellung.
- Für die Gebührenbefreiung muss der **Antrag auf Eintragung** des Pfandrechtes zwischen dem **1. Juli 2024 und 30. Juni 2026** beim zuständigen Grundbuchsgericht einlangen.
- Die erworbene Wohnstätte oder die auf der erworbenen Liegenschaft zu errichtenden oder sanierenden Wohnstätte dient der **Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses** der Kund:in. Dies muss die Kund:in dem Grundbuchsgericht rechtzeitig nachweisen.
- Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer **Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-**. Wird diese überschritten, gilt die Befreiung bis EUR 500.000,-. Ab einer Bemessungsgrundlage von EUR 2.000.000,- besteht überhaupt keine Gebührenbefreiung, also auch nicht für den Betrag von EUR 500.000,-. Mehrere Pfandrechte sind zusammenzurechnen.

WEITERE DETAILS

- Wenn der Höchstbetrag für die GB-Gebührenbefreiung von EUR 500.000,- überschritten wird, sind 2 Hypotheken zu erfassen und es werden 2 Pfandbestellungsurkunden ausgestellt.
 - 1. bis EUR 500.000,- Festbetragshypothek inkl. NGS (einmal ausnutzbar) (Kreditbetrag ca. EUR 416.600,-)
 - 2. den übersteigenden Betrag mit standardmäßiger Höchstbetragshypothek (wiederholt ausnutzbar)

Kund:in muss dem GB-Gericht rechtzeitig ihr dringendes Wohnbedürfnis nachweisen:

- durch Hauptwohnsitz-Meldung an der erworbenen Liegenschaftsadresse **UND**
- durch Nachweis über die Aufgabe der Wohnrechte an der bisher als Hauptwohnsitz verwendeten Wohnstätte (z.B. durch Verkauf, Mietvertrag)
- Fristen zur Vorlage dieser Nachweise beim GB-Gericht:
 - Hat die Kund:in die erworbene Wohnstätte bereits bezogen, sind die Nachweise gleichzeitig mit dem GB-Antrag vorzulegen
 - Ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe/Fertigstellung dem GB-Gericht vorzulegen, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach Eintragung des Pfandrechtes.



- Die Gebührenbefreiung fällt nachträglich weg, wenn innerhalb von 5 Jahren ab Übergabe/Fertigstellung der Wohnstätte das Eigentumsrecht an der Liegenschaft aufgegeben wird oder der Hauptwohnsitz wegfällt. Die Kund:in hat dies dem GB-Gericht zu melden.
- Die Voraussetzung, dass das Pfandrecht der Besicherung eines Kredites dient, der zu mehr als 90 % zum Erwerb, Errichtung oder Sanierung aufgenommen wurde, ist dem Grundbuch durch eine Bestätigung der finanzierenden Bank gleichzeitig mit dem GB-Antrag nachzuweisen

Unser derzeitiges Rechtsverständnis aufgrund der Formulierung des Gesetzestextes ist, dass Pfandrechte für Kredite, die für die Errichtung oder Sanierung eines Gebäudes auf einer geschenkten bzw. bereits vor dem 1. April 2024 im Eigentum der Kreditnehmer:in stehenden Liegenschaft aufgenommen werden, nicht erfasst sind und damit nicht die Anforderung für die Gebührenbefreiung erfüllen.

Aktuell gibt es noch keine Stellungnahme des BMJ darüber, ob die Gebührenbefreiung auch für die vorstehend beschriebenen Fälle gilt. Ob hier eine Klarstellung durch das BMJ erfolgen wird, bleibt abzuwarten.

NOCH OFFENE FRAGEN?

WIR LEGEN IHNEN GERNE KONTAKTE
ZU FACHEXPERT:INNEN AUS DEM CARISMA NETZWERK.

*Bitte beachten Sie, dass diese Information keine rechtsverbindliche Auskunft darstellt.