

NEWS/KLIENTENINFORMATION

Wohnrecht

Mag. Franz J. Kohlbacher

12.04.2024

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf

Seit 01.04.2024 sind Gebührenbefreiungen für die Anschaffung von Immobilien für Wohnungssuchende in Kraft. Konkret gilt die Befreiung die grundbücherliche Eintragungsgebühr von 1,1% des Kaufpreises und die pfandrechtliche Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,2% der besicherten Kreditsumme.

Allerdings ist die Befreiung an zahlreiche Bedingungen geknüpft:

Die Befreiung ist auf 2 Jahre befristet und gilt nur für Anschaffungen, die zwischen dem 01.06.2024 und dem 30.06.2026 beim Grundbuch zur Eintragung angemeldet werden.

Die Befreiung gilt nur für die Anschaffung zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses und nur für natürliche Personen. Dementsprechend ist für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung nachzuweisen, dass der bisherige Wohnsitz aufgegeben und die neue Wohnstätte bezogen wurde.

Außerdem gilt die Befreiung nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000. Für den darüberhinausgehenden Teil des Kaufpreises ist die Eintragungsgebühr sehr wohl zu bezahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage (Kaufpreis) mehr als EUR 2 Mio, kann die Befreiung nicht in Anspruch genommen werden, sodass die Eintragungsgebühr für den gesamten Kaufpreis zu entrichten ist.

Die Befreiung gilt nur für entgeltliche Anschaffungen, unentgeltliche Erwerbsarten (Schenkung oder Erbanfall) sind von der Gebührenbefreiung ausgenommen.

Für die Inanspruchnahme der Befreiung von der Pfandrechtseintragungsgebühr ist nachzuweisen, dass der besicherte Kredit zu mindestens 90% zum Erwerb, zur Errichtung oder Sanierung einer neu angeschafften Wohnstätte aufgenommen wurde. Dies ist vom Pfandgläubiger (Bank) zu bestätigen.

Diese Gebührenbefreiung wurde kurzfristig und ohne eine sonst für Gesetzesänderungen übliche Begutachtungsphase beschlossen, sodass verschiedene Fragen der Umsetzung noch offen sind. Wir empfehlen jedenfalls, eine rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um die Möglichkeit einer Gebührenbefreiung für Ihren Immobilienkauf zu wahren.