

**M&M Wadl Immobilien**  
**Unterbirkenberg 39.**  
**A-6410 Telfs**  
**Tel: +43 (0)650 690 2276**  
**info@wadl.at**



## INFORMATION BEILAGE

### **INHALT: Zeitlich befristete Befreiung von Eintragungsgebühren bei dringendem Wohnbedarf**

Ergänzende Information zur Nebenkostenübersicht für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 1. Juli 2026 Mit Beschluss vom 18. April 2024 hat der Gesetzgeber eine temporäre Befreiung von den im Gerichtsgebührengesetz vorgesehenen Eintragungsgebühren eingeführt. Diese Regelung ist für bestimmte Erwerbsvorgänge im Grundbuch gültig, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Sachlicher Geltungsbereich Die Gebührenbefreiung betrifft Eintragungen im Grundbuch im Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigentums-, Bau- und Pfandrechten sowie deren Vormerkungen und Anmerkungen gemäß Tarifpost 9 lit. b GGG.
2. Inhaltliche Voraussetzungen Voraussetzung für die Gebührenbefreiung ist das Vorliegen folgender Kriterien: a) Die Eintragung erfolgt auf Basis eines entgeltlichen Rechtsgeschäfts (z. B. Kaufvertrag). b) Beim Erwerb von Eigentum oder Baurechten muss das betreffende Gebäude dem dringenden Wohnbedürfnis des neuen Eigentümers dienen – sei es bereits errichtet oder noch in Bau. c) Wird ein Pfandrecht eingetragen, muss mindestens 90 % des durch das Pfandrecht besicherten Betrags für den Erwerb, Neubau oder die Sanierung dieser Wohnstätte verwendet werden. Auch hier muss die Nutzung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs erfolgen.
3. Zeitliche und formale Bedingungen Die Befreiung gilt nur, wenn folgende Fristen und Abläufe eingehalten werden: a) Das zugrundeliegende Rechtsgeschäft wurde nach dem 31. März 2024 abgeschlossen. b) Der Antrag auf Grundbucheintragung muss zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 beim zuständigen Gericht einlangen. c) Bei Vormerkungen vor dem 1. Juli 2026 bleibt die Gebührenbefreiung auch dann bestehen, wenn die endgültige Eintragung (z. B. Anmerkung der Rechtfertigung) erst nach diesem Datum erfolgt. d) Gleicher gilt für Pfandrechte, sofern die Anmerkung der Rangordnung vor dem 1. Juli 2026 erfolgte. e) Wird vor dem 1. Juli 2026 ein Wohnungseigentumsvormerk eingetragen (§ 40 Abs. 4 WEG), gilt die Gebührenbefreiung auch dann, wenn die Einverleibung danach erfolgt – jedoch im Rang dieser Vormerkung. f) Die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung muss bei der Grundbuchseingabe – spätestens aber mit einem allfälligen Rechtsmittel gegen einen Zahlungsauftrag – unter Berufung auf § 25a GGG erfolgen.
4. Betragsmäßige Beschränkung Die Befreiung gilt nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Werden mehrere pfandrechtlich gesicherte Finanzierungen eingebracht, sind diese zu addieren. Der darüber hinausgehende Betrag ist gebührenpflichtig. Ab einer Bemessungsgrundlage von 2.000.000 Euro entfällt die Befreiung vollständig.
5. Nachweispflicht und Fristen Das Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs ist durch Vorlage einer Hauptwohnsitzanmeldung an der betreffenden Adresse sowie durch Abmeldung der bisher genutzten Wohnstätte zu belegen. Diese Nachweise sind: - bei bereits bezogener Wohnstätte gleichzeitig mit dem Antrag vorzulegen, - andernfalls innerhalb von drei Monaten nach Übergabe oder Fertigstellung, - spätestens jedoch fünf Jahre nach

Eintragung. Auch bei Vormerkungen oder Anmerkungen wird die Frist von fünf Jahren ausgelöst. Für pfandrechtlich besicherte Darlehen ist eine Bestätigung des Kreditgebers über die widmungsgemäße Verwendung beizulegen – ebenfalls zum Zeitpunkt der Antragstellung. Wichtig: Werden die Nachweise nicht fristgerecht erbracht, wird die Gebühr nachträglich vorgeschrieben – selbst bei erfüllt erscheinenden Voraussetzungen.

6. Rückwirkender Wegfall der Gebührenbefreiung Die Gebührenbefreiung entfällt rückwirkend, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Nachweis des dringenden Wohnbedarfs: - das Eigentum an der betreffenden Immobilie übertragen wird (z. B. Verkauf, Schenkung, Vererbung) oder - das Wohnbedürfnis wegfällt (z. B. durch Vermietung oder sonstige Überlassung). Der Eintritt solcher Umstände ist binnen eines Monats dem Gericht zu melden – inklusive aller zur Gebührenbemessung relevanten Angaben.

**Aktuelle Informationen vom Bundesministerium abrufen unter folgenden Link:**

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>