

## IMMO-FLASH

### Befreiung von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum /ERSPARNIS bis € 11.500 ,-

Im Nationalrat wurde am 20. März 2024 die temporäre Befreiung von Gebühren für die Eintragung des Eigentumsrechtes und Pfandrechtes im Grundbuch beim Erwerb von Wohnraum beschlossen.

Folgende Voraussetzungen müssen hierfür erfüllt sein:

- **Kaufvertrag** der Liegenschaft / Pfandbestellungsvertrag **nach dem 31. März 2024**
- **Einlangen des Antrags** auf Eintragung im Grundbuch **zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2026** → temporäre Gebührenbefreiung
- Erworbene Liegenschaft dient der **Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses** (Nachweis durch Hauptwohnsitzmeldung & Bestätigung Aufhebung bisheriger Wohnrechte)
- Bei Neuerrichtung des Eigenheims gilt folgendes: **Nach Fertigstellung** des Eigenheims muss es **innerhalb von drei Monaten, längstens fünf Jahre nach der Grundbucheintragung bezogen werden**, andernfalls erlischt die Gebührenbefreiung wieder.
- Pfandrechtlich gesicherter **Kredit wurde zur Errichtung, Sanierung oder zum Kauf des Eigenheims aufgenommen** (Nachweis durch Bankbestätigung erforderlich)
- Die **Gebührenbefreiung** gilt bis zu einer **Bemessungsgrundlage von 500.000 €**. Für den Betrag, welcher die 500.000 € übersteigt, ist die Gebühr zu bezahlen. Die Gebührenbefreiung entfällt vollständig, wenn die Bemessungsgrundlage mehr als 2 Millionen Euro beträgt („Luxusimmobilie“).
- Das **geförderte Eigenheim muss für fünf Jahre bezogen werden**. Bei einem früheren Verkauf oder einer vorzeitigen Auflösung des Hauptwohnsitzes wird die Gebühr nacherhoben.

(Quelle: <https://www.bmi.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>)

\*

**Timeline (März bis August 2024):**



**Beispiele:**

Kaufpreis der Liegenschaft € 400.000,-

**Einbringen des Grundbuchsgesuchs vor dem 1. Juli 2024**

• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [%]:	1,1 %
• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [€]:	€ 4.400,-
• Pfandrechtseintragungsgebühr [%]:	1,2 %
• Pfandrechtseintragungsgebühr [€]:	€ 4.800,-
• <b>Insgesamt [€]:</b>	<b>€9.200,-</b>

**Einbringen des Grundbuchsgesuchs nach dem 1. Juli 2024**

• Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr:	entfällt
• <b>Insgesamt [€]:</b>	<b>€ 0,-</b>

**Ersparnis:**

• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [€]:	€ 4.400,-
• Pfandrechtseintragungsgebühr [€]:	€ 4.800,-
• <b>Insgesamt:</b>	<b>€ 9.200,-</b>

Kaufpreis der Liegenschaft € 700.000,-

**Einbringen des Grundbuchsgesuchs vor dem 1. Juli 2024**

• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [%]:	1,1 %
• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [€]:	€ 7.700,-
• Pfandrechtseintragungsgebühr [%]:	1,2 %
• Pfandrechtseintragungsgebühr [€]:	€ 8.400,-
• <b>Insgesamt [€]:</b>	<b>€ 16.100,-</b>

**Einbringen des Grundbuchsgesuchs nach dem 1. Juli 2024**

• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [%]:	1,1 %
• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [€]:	€ 2.200,-*
• Pfandrechtseintragungsgebühr [%]:	1,2 %
• Pfandrechtseintragungsgebühr [€]:	€ 2.400,-
• <b>Insgesamt [€]:</b>	<b>€ 4.600,-</b>

\* (€ 200.000,- x 1,1% = € 2.200,-)

**Ersparnis:**

• Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) [€]:	€ 5.500,-
• Pfandrechtseintragungsgebühr [€]:	€ 6.000,-
• <b>Insgesamt:</b>	<b>€ 11.500,-</b>