



# ZEITLICH BEGRENZTE GEBÜHRENBEFREIUNG BEI DRINGENDEM WOHNBEDÜRFNIS

Ergänzung zur Nebenkostenübersicht für die Zeit von 1.4.2024 bis 1.7.2026

Der Gesetzgeber hat am 18.4.2024 eine **vorübergehende Befreiung** von den unter B1) und B4) dargestellten Grundbucheintragungsgebühren der vorliegenden Nebenkostenübersicht festgelegt und veröffentlicht. Sie gilt unter nachstehend angeführten **Voraussetzungen**:

## 1. sachlicher Umfang

Die Befreiung gilt für die **Eintragungsgebühr** betreffend **Erwerb von Eigentumsrecht, Baurecht und Pfandrecht** sowie diesbezüglicher **Anmerkungen** bzw. Vormerkungen entsprechend der Tarifpost 9 litera b) des Gerichtsgebührengesetzes.

## 2. inhaltliche Voraussetzungen

Die Gebührenbefreiung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende inhaltlichen Voraussetzungen zutreffen:

- a) Die Eintragung erfolgt auf Grundlage eines **entgeltlichen Rechtsgeschäfts (insbesondere Kauf)**.
- b) Im Fall der Eintragung (Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung) betreffend Erwerb von Eigentumsrecht oder Baurecht dient das auf der Liegenschaft bereits errichtete oder noch zu errichtende Gebäude oder Bauwerk der Befriedigung eines **dringenden Wohnbedürfnisses** des **einzutragenden Eigentümers** (Wohnstätte).
- c) Im Falle der Eintragung betreffend Pfandrechte wird der durch ein Pfandrecht besicherte Betrag **zu mehr als 90 %** entweder zum **Erwerb** einer Liegenschaft bzw. eines Bauwerks oder zur **Errichtung** oder **Sanierung der Wohnstätte** auf der erworbenen Liegenschaft aufgenommen, wobei eine Wohnstätte vorliegt, wenn sie zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Eigentümers dient.

## 3. zeitliche und formelle Voraussetzungen

Die Gebührenbefreiung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn folgende **zeitliche** und **formelle Voraussetzungen** erfüllt sind:

- a) Das **Rechtsgeschäft** wurde **nach dem 31.3.2024** abgeschlossen.
- b) Der **Antrag auf Eintragung** des jeweiligen Rechts langt **nach dem 30.6.2024**, jedoch vor dem 1.7.2026 beim Grundbuchsgericht ein.
- c) Erfolgt für ein einzutragendes Recht eine **Vormerkung vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Anmerkung der Rechtfertigung einer Vormerkung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.
- d) Erfolgt für ein einzutragendes Pfandrecht die **Anmerkung der Rangordnung vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Eintragung des Pfandrechtes im Rang dieser Rangordnung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.
- e) Erfolgt für die Einverleibung von Eigentum an einem Mindestanteil und von Wohnungseigentum die Anmerkung der **Einräumung von Wohnungseigentum** (gemäß § 40 Absatz 4 WEG)

**vor dem 1.7.2026**, kann die Gebührenbefreiung auch in Anspruch genommen werden, wenn die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung nach dem 30.6.2026 bei Gericht einlangt.

- f) Die Gebührenbefreiung wird **bei der Grundbuchseingabe**, spätestens anlässlich des Rechtsmittels (Vorstellung) gegen einen Zahlungsauftrag, unter Hinweis auf die Regelung des § 25a GGG **in Anspruch genommen**.

#### 4. **Betragsmäßige Beschränkung**

Die Gebührenbefreiung besteht **bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro**. Dabei sind die Bemessungsgrundlagen von mehreren Pfandrechten, die die Bedingungen der Befreiungsbestimmungen erfüllen, zusammenzurechnen.

In dem Ausmaß, in dem die Bemessungsgrundlage **über 500.000 Euro** liegt, sind Eintragungsgebühren **für diesen Anteil** zu entrichten.

Ab einer Bemessungsgrundlage **von 2 Millionen Euro und mehr entfällt** die Gebührenbefreiung gänzlich.

#### 5. **Nachweise, Fristen**

Zur Inanspruchnahme der Gebühren ist das dringende Wohnbedürfnis durch **Vorlage der Hauptwohnsitzmeldung** (Anmeldung) an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte befindet, und durch **Vorlage eines Nachweises**, wonach die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten **Wohnstätte aufgegeben** (Abmeldung) wurden, zu erbringen.

Die **Nachweise** sind dem Grundbuch, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, **gleichzeitig** mit dem Grundbuchs Antrag, ansonsten innerhalb von **drei Monaten ab Übergabe** des Vertragsgegenstandes oder Fertigstellung der Wohnstätte, längstens aber innerhalb von **fünf Jahren nach Eintragung des Rechts**, vorzulegen. Die Frist von fünf Jahren wird auch durch Eintragung einer Vormerkung oder Anmerkung in Gang gesetzt.

Der Nachweis über die Verwendung des durch ein Pfandrecht besicherten Betrages ist durch eine **Bestätigung des Pfandgläubigers** zu erbringen, wobei diese Bestätigung gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag in Vorlage zu bringen ist.

**ACHTUNG!** Werden **Nachweise nicht rechtzeitig** eingereicht, wird die Gebühr, auch wenn die inhaltlichen Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung zutreffen, **nachträglich vorgeschrieben**.

#### 6. **Nachträglicher Wegfall der Gebührenbefreiung**

Die **Gebührenbefreiung entfällt nachträglich**, wenn **innerhalb von fünf Jahren** ab Vorlage der Nachweise für das Vorliegen eines dringenden Wohnbedürfnisses das **Eigentumsrecht** an der betreffenden Liegenschaft oder dem Bauwerk **aufgegeben** (z.B. verkauft, vererbt, verschenkt) wird oder das **dringende Wohnbedürfnis** an der Wohnstätte (z.B. durch Vermietung, Verpachtung, Überlassung) **wegfällt**.

**Umstände**, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind dem Grundbuchsgericht innerhalb **eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen**, wobei mit dieser Anzeige die für die Gebührenermittlung relevanten Angaben zu machen sind.