

Stand April 2024

An die
Käufer von Wohnungseigentumsobjekten
und Einfamilienhäusern

Mag. Kuno Krommer
Rechtsanwalt
Verteidiger in Strafsachen
Eingetragener Treuhänder

A-8010 Graz, Körösisstraße 9/I

Tel +43/(0)316-67 27 77 - 0
Fax +43/(0)316-67 27 77 - 4
graz@rechtamkai.at
www.rechtamkai.at

**Kauf-/Bau-trägervertrag über eine Eigentumswohnung/KFZ-Abstellplatz
Information zur Novellierung/Änderung des Gerichtsgebührengesetzes (GGG)
AZ: BKB/KSG/Pongratz/KK
*(Bitte geben Sie bei jeglichem Schriftverkehr und Zahlungen unbedingt unser AZ an)***

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie Sie sicher schon in den Medien vernommen haben, hat die Bundesregierung ein sogenanntes „Wohn- und Baupaket“ beschlossen, im Rahmen dessen es auch zu einer Novellierung/Änderung des Bundesgesetzes vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gerichtsgebührengesetz – GGG) gekommen ist.

Bei einem Immobilienkauf fällt gemäß Gerichtsgebührengesetz (GGG) für die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch grundsätzlich eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Immobilienkaufpreises an, die von Käufern zu tragen ist. Wird zudem zugunsten einer finanzierenden Bank ein Pfandrecht grundbücherlich einverleibt, ist eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,2 % der besicherten Kreditsumme zur Zahlung fällig, welche in der Regel Ihrem Kreditinstitut vorgeschrieben und in weiterer Folge Ihrem Kreditkonto angelastet wird.

Im Rahmen des von der Regierung initiierten Konjunkturpaketes „Wohnraum und Bauoffensive“ hat der Nationalrat am 20. März 2024 eine temporäre Änderung des GGG beschlossen, die eine

Gebührenbefreiung bei Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses vorsieht.

Mit dem durch die Novellierung/Änderung neu eingeführten § 25a Gerichtsgebührengesetz (GGG) entfällt für Kaufverträge, die ab dem Stichtag zum 1. April 2024 abgeschlossen werden, sofern der Eintragungsantrag zur Verbücherung des Kaufvertrages zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 beim Grundbuchgericht eingereicht wird, unter nachstehenden Voraussetzungen die Grundbucheintragungsgebühr (1,1 % der Bemessungsgrundlage), wobei sämtliche Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen:

- der Eintragung liegt ein entgeltliches Rechtsgeschäft (Kauf- und Bauträgervertrag) zu Grunde, das nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde;
- der/die Erwerber ist/sind eine natürliche Person (etwa keine Immobilien-GmbH);
- der Antrag auf Eintragung des jeweiligen Rechts langt nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 01. Juli 2026 beim Grundbuchgericht ein;
- der Kaufgegenstand wird vom Käufer selbst für zumindest 5 Jahre zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers genutzt (Wohnstätte).

Für den Fall des Erwerbs der Immobilie durch mehrere Personen (Miteigentum oder Eigentümerpartnerschaft) ist auch nur eine teilweise Begünstigung denkbar, welche dann aber eben nur jenen Erwerber betrifft, der ein dringendes Wohnbedürfnis nachweisen kann.

Der Antrag auf Gebührenbefreiung wird für Sie von meiner Kanzlei im Zuge der Antragstellung auf Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2 WEG) gestellt werden.

Gemäß § 25a Abs. 3 GGG neu ist auch die im Zuge der Abwicklung Ihres Kauf- und Bauträgervertrages gemäß der Sicherungspflicht der Bauträgerin zu Gunsten des Erwerbers, nämlich die grundbücherliche Anmerkung des Erwerbers gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002, gebührenbefreit, sofern der Antrag auf Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor dem 1. Juli 2016 beim Grundbuchgericht eingelangt ist.

Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,00.

Die Bemessungsgrundlage von mehreren Pfandrechten, die die Bedingungen für eine Gebührenbefreiung erfüllen, sind zusammenzurechnen.

In dem Ausmaß, in dem die Bemessungsgrundlage über € 500.000,00 liegt, sind Eintragungsgebühren zu entrichten. Ab einer Bemessungsgrundlage von 2 Millionen Euro (Luxuswohnungen) besteht keine Gebührenbefreiung.

Das dringende Wohnbedürfnis ist der Gebührenbehörde entweder durch

- eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte (§ 25a Abs. 2 Z 3 oder Z 4) befindet oder
- durch einen Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden (die Aufgabe des bisherigen Wohnrechtes ist entweder durch eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers (z.B. Vermieter) nachzuweisen, oder es ist zu belegen, dass die bisher als Lebensmittelpunkt genutzte Eigentumswohnung verkauft, für zumindest fünf Jahre vermietet oder sonst übertragen wurde)

zu bescheinigen.

Der erforderliche Nachweis für die Befreiung von der Pfandrechtsgebühr, nämlich dass der Kreditbetrag ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % zum Erwerb oder zur Schaffung der Liegenschaft aufgenommen wurde, muss durch eine Bestätigung des Pfandgläubigers (also in der Regel der finanzierenden Bank oder Bausparkasse) erbracht werden. Die Vorlage des Kreditvertrages reicht laut den Gesetzesmaterialien hierfür nicht aus.

Die oben angeführten Nachweise/Bescheinigungsmittel sind entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von drei Monaten ab Übergabe (im Fall des Erwerbs einer bezugsfertigen Wohnstätte) oder Fertigstellung der Wohnstätte (im Fall einer erst zu errichtenden oder zu sanierenden Wohnstätte), längstens aber innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung beim Grundbuchgericht einzureichen.

Sollten die oben genannten Nachweise meiner Kanzlei nicht bis zur Einbringung des Grundbuchs Antrages von Ihrer Seite vorliegend sein, so haben Sie für die fristgerechte Erbringung der Nachweise selbst und aus eigenen Stücken Sorge zu tragen.

Ich erlaube mir Sie weiters darauf hinzuweisen, dass die Gebührenbefreiung auch nachträglich wegfallen kann bzw. wegfällt, wenn innerhalb von fünf Jahren ab den in § 25b Abs. 2 erster Satz GGG genannten Zeitpunkten entweder

- das Eigentumsrecht an der Liegenschaft oder dem Bauwerk im Sinn des § 25a Abs. 2 Z 3 und 4 aufgegeben wurde oder
- das dringende Wohnbedürfnis an der Wohnstätte im Sinn des § 25a Abs. 2 Z 3 und 4 wegfällt.

In diesen Fällen wird die Gebühr durch das Grundbuchsgericht nachträglich eingehoben.

Solche Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, sind vom begünstigten Erwerber dem Grundbuchsgericht innerhalb eines Monats nach ihrem Eintritt anzuzeigen.

Ich halte fest, dass die Entscheidung über die Gebührenbefreiung bzw. die vom Erwerber vorgelegten Nachweise und Bescheinigungsmittel bzw. über einen nachträglichen Wegfall derselben ausschließlich bei der Gebührenbehörde liegt und daher im vorliegenden Kauf- und Bauträgervertrag die Grundbucheintragungsgebühr nach wie vor ausgewiesen, von Ihnen jedoch (derzeit) nicht zu erlegen bzw. zu bezahlen ist.

Eine Haftung hinsichtlich des Vorliegens bzw. Bestands Ihrer tatsächlichen Gebührenbefreiung gemäß § 25a GGG kann und wird von meiner Kanzlei nicht übernommen.

Sollten Sie ungeachtet obiger Ausführungen weitere Fragen zum Gerichtsgebührengesetz haben, so stehe ich Ihnen als Ihr Vertragserrichter und Treuhänder selbstverständlich jederzeit gerne (auch telefonisch) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen!

Mag. Kuno Krommer