

## Informationsblatt

### zur (befristeten) Gebührenbefreiung der Grundbuch-Eintragungsgebühr und dem Ablauf der Befreiung per 1. Juli 2026

Aufgrund einer im März 2024 verabschiedeten Änderung des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) wurde eine bis 30. Juni 2026 geltende (teilweise) Befreiung von der Entrichtung der Eintragungsgebühr beschlossen. **Da diese am 30. Juni 2026 endet, wollen wir hier noch einmal die wesentlichen Eckpunkte dieser Befreiung, die zu setzenden Schritte für die Erlangung einer Befreiung, sowie die Fristen für die Erbringung der Nachweise aufzeigen.**

#### Gegenstand der Befreiung ist die „gerichtliche Eintragungsgebühr“

- a) bei der grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes in der Höhe von **1,1%** der Bemessungsgrundlage (das ist in der Regel der Kaufpreis, allenfalls zuzüglich Honorar des Vertragsrichters) sowie
- b) bei der grundbücherlichen Eintragung eines Pfandrechtes in der Höhe von **1,2%** der Bemessungsgrundlage (das ist der Betrag laut Pfandurkunde),

die vom jeweiligen Grundbuchsgericht vorgeschrieben und eingehoben wird.

#### Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung:

1. Der Kaufvertrag bzw. der Kreditvertrag muss nach dem 31. März 2024 abgeschlossen worden sein
2. Der Antrag auf Eintragung im Grundbuch darf erst nach dem 30. Juni 2024, **muss jedoch vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht einlangen (!)**
3. Das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude oder Bauwerk muss ab Bezug zumindest 5 Jahre lang der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen („Wohnstätte“)
4. Im Falle einer Pfandrechtseintragung muss der durch dieses Pfandrecht gesicherte Kreditbetrag ausschließlich oder zu mehr als 90% zum Erwerb dieser Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts) oder des Bauwerks oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft aufgenommen worden sein
5. Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,-- pro Käufer (!). Für Beträge, die über € 500.000,-- aber unter € 2.000.000,-- liegen, ist die Eintragungsgebühr wie bisher zu entrichten. Auch hier gelten diese Betragsgrenzen pro Käufer. Ab einer Bemessungsgrundlage von € 2 Millionen (pro Käufer) besteht überhaupt keine Gebührenbefreiung. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Pfandrechte sind mehrere Pfandrechte zusammenzurechnen und gilt die Betragsgrenze von € 500.000,-- für alle Käufer gemeinsam.

### **Maßnahmen vor dem 1. Juli 2026 zur Sicherung der Befreiung:**

Soll im Zuge des Ankaufes einer Liegenschaft/Wohnung die Befreiung noch in Anspruch genommen werden, so ist darauf zu achten, dass ein **allseits notariell beglaubigt unterschriebener Kaufvertrag** so rechtzeitig beim Vertragserrichter einlangt, dass dieser **noch vor dem 1. Juli 2026 den Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechtes** an das Grundbuchsgericht stellen kann!

Es ist aber auch darauf zu achten, dass vertraglich meist als Voraussetzung für einen Grundbuchsantrag die **Kaufpreiszahlung und die Zahlung der Grunderwerbsteuer** (oder die Sicherstellung derselben) vorliegen muss!

### **Nachweise des Hauptwohnsitzes und der Aufgabe der bisherigen Wohnstätte:**

Eine Voraussetzung für die Gebührenbefreiung ist, wie bereits erwähnt, das dringende Wohnbedürfnis.

Dieses muss durch den Käufer/die Käuferin persönlich (1.) durch eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte befindet, und (2.) durch einen Nachweis, dass die Wohnrechte an der bisherigen „Wohnstätte“ aufgegeben wurden, bescheinigt werden.

Diese Nachweise können zum einen durch den sog. Meldezettel an der neuen Adresse und zum anderen durch zB eine Bestätigung des bisherigen Vermieters, dass der Mietvertrag gekündigt wurde oder einen abgeschlossenen Kaufvertrag, wonach die bisherige Eigentumswohnung/Haus verkauft wurde oder einen Mietvertrag, wonach an eine dritte Person vermietet wurde, erbracht werden.

### **Bis wann sind diese Nachweise zu erbringen?**

Diese Nachweise sind entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag über den Erwerb der neuen Wohnung/Haus bzw. der Eintragung des Pfandrechtes zu erbringen, wenn die neue Wohnstätte bereits bezogen wurde.

**Ansonsten innerhalb von 3 (drei) Monaten ab Übergabe einer bezugsfertigen Wohnstätte oder binnen 3 (drei) Monaten ab Fertigstellung einer erst zu errichtenden Wohnstätte.**

**Die Nachweise sind aber jedenfalls längstens binnen 5 Jahren nach Eintragung im Grundbuch beim Grundbuchsgericht einzureichen.**

Werden diese Nachweise nicht rechtzeitig eingereicht, wird das Grundbuchsgericht die Eintragungsgebühr nachträglich vorschreiben.