



Revolution im Immobilienkauf

Vom 1. April 2024 bis zum 30. Juni 2026 erleben Käufer von Wohneigentum eine willkommene Erleichterung: Die üblicherweise anfallenden Gebühren für die Grundbuch- und Pfandrechtseintragung entfallen temporär für Immobilien bis zu einem Kaufpreis von 500.000 Euro. Die Details der neuen Regelungen erklären Johannes Edthaler und Sigrid Egger, Rechtsanwälte bei LeitnerLaw.

Bis zur Gesetzesänderung waren Immobilienkäufer für Grundbuch- und Pfandrechtseintragung mit erheblichen Zusatzkosten konfrontiert. Standardmäßig wurde eine Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises und eine Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Pfandrechts fällig. Diese Gebühren erhöhten die Gesamtinvestitionskosten und stellten eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Die Einführung der Gebührenbefreiung stellt daher einen wichtigen Wendepunkt dar, der den Erwerb von Wohneigentum in der nahen Zukunft deutlich attraktiver macht.

Navigieren durch die Regelung

Doch wie kann man diese attraktive Chance am besten nutzen? Zunächst ist die Frist entscheidend. Die Gebühren-

befreiung kann in Anspruch genommen werden, wenn der Kaufvertrag nach dem 1. April 2024 geschlossen und der Antrag auf Grundbucheintragung zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 gestellt wird. Mit der Fristsetzung soll den Käufern ein klarer zeitlicher Rahmen für die Planung des Immobilienerwerbs gegeben werden.

Für wen gilt die Befreiung?

Wichtig ist, dass die Gebührenbefreiung nur für den entgeltlichen Erwerb von Immobilien gilt. Erbschaften oder Schenkungen fallen daher nicht unter diese Regelung. Darüber hinaus ist das Bestehen eines »dringenden Wohnbedürfnisses«, das in der Regel durch die Anmeldung des Hauptwohnsitzes in der erworbenen Immobilie und Aufgabe der bisherigen Wohnstätte nachgewiesen wird, Vor-

aussetzung für die Gebührenbefreiung. Zu achten ist darauf, dass die Gebührenbefreiung nachträglich wegfallen kann, wenn innerhalb von fünf Jahren das Eigentum an der Immobilie aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt. – Ob die Inanspruchnahme der Befreiung in Ihrem Fall möglich bzw. sinnvoll ist, sollte vor dem Immobilienerwerb gemeinsam mit einem rechtskundigen Berater geprüft werden.

Die Wertgrenze macht den Unterschied

Übersteigt der Kaufpreis oder der Beleihungswert die Grenze von 500.000 Euro, gilt die Befreiung nicht mehr in vollem Umfang. Beispielsweise bedeutet der Kauf einer Wohnung für 600.000 Euro, dass für die 100.000 Euro, die über der Bemessungsgrenze liegen, eine reduzierte Gebühr fällig wird. Ab einer Bemessungsgrundlage von 2 Millionen Euro entfällt die Befreiung vollständig.

Ein Blick auf das Pfandrecht

Bei der Eintragung eines Pfandrechts ist darauf zu achten, dass der gesicherte Betrag in erster Linie (mehr als 90 %) für den Erwerb, den Bau oder die Renovierung der Immobilie verwendet wird. Damit wird sichergestellt, dass von der Vergünstigung nur profitiert, wer die Finanzierung für einen Immobilienerwerb in Anspruch nimmt und damit am österreichischen Immobilienmarkt investiert. ■



Johannes
Edthaler



Sigrid
Egger

↑ ÜBER DIE KANZLEI

Das Team von LeitnerLaw Rechtsanwälte steht seinen Klient*innen beim Erwerb einer Immobilie umfassend zur Seite. Von der ersten Angebotsabgabe bis zur finalen Eintragung im Grundbuch werden die Klient*innen durch den gesamten Prozess begleitet.

INFOS www.leitnerlaw.eu