

Geschäftszahl: 2024-0.306.825

GGG-Richtlinie § 25a – temporäre Befreiung

Die Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht sind Erlässe des Bundesministeriums für Justiz. Sie stellen einen Auslegungsbehelf für die Justizverwaltung zum GGG und GEG dar und werden im Interesse einer einheitlichen Vorgehensweise mitgeteilt. Über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Rechte und Pflichten können aus den Richtlinien nicht abgeleitet werden. Bei Erledigungen haben Zitierungen mit Hinweisen auf diese Richtlinien zu unterbleiben.

A. Allgemeines

(1) Die §§ 25a bis 25c GGG sehen eine temporäre Gebührenbefreiung (die für Anträge gilt, die zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht einlangen) bei dringendem Wohnbedürfnis vor. Die Befreiung gilt nur für **Eintragungsgebühren** nach der Tarifpost 9 lit. b (Eigentumsrecht – siehe näher bei Pkt. D – und Pfandrecht – siehe näher bei Pkt. E), nicht für Eingabengebühren nach der Tarifpost 9 lit. a oder Beglaubigungsgebühren nach der Tarifpost 11. Sie ist betraglich auf 500.000 Euro Bemessungsgrundlage beschränkt (siehe näher Pkt. F) und kann nachträglich wegfallen (siehe näher Pkt. F).

(2) Voraussetzung ist, dass das Rechtsgeschäft, das der Eintragung zu Grunde liegt, **nach dem 31. März 2024 geschlossen** wurde (§ 25a Abs. 2 Z 1 GGG). Sowohl der Kaufvertrag für den Erwerb des Grundeigentums als auch der Pfandbestellungsvertrag darf daher erst nach diesem Zeitpunkt geschlossen sein (Datum der Unterfertigung). Hintergrund ist, dass erst nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes abgeschlossene Rechtsvorgänge begünstigt sein sollen, und nicht solche, die bereits abgeschlossen sind und für die allenfalls sogar im Rahmen der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer bereits die Gebühren entrichtet wurden.

(3) Es kommt auf das Datum der zweiten (bzw. bei mehreren Parteien: der letzten erforderlichen) Unterschrift an, mit der der Kaufvertrag „abgeschlossen“ ist. Das Datum der Beglaubigung ist nicht entscheidend. Ebensowenig ist für die Frage, wann das

Rechtsgeschäft geschlossen wurde, entscheidend, ob und wann ein Vorvertrag abgeschlossen wurde, wann ein verbindliches Kaufanbot gelegt wurde, und ob der Vertrag vorsieht, dass er erst später in Wirksamkeit tritt (aufschiebende Bedingungen). Auch das Datum einer nachträglichen gerichtlichen Genehmigung oder Genehmigung durch einen gesetzlichen Vertreter verlegt das Datum des Abschlusses des Vertrags nicht nach hinten.

B. Voraussetzungen

B. 1. Zeitliche Voraussetzungen

(4) Die Gebührenbefreiung tritt nur ein, wenn der **Antrag auf Eintragung** nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht **einlangt** (Befristung auf zwei Jahre, § 25a Abs. 2 Z 2 GGG). Es kommt daher weder auf den Zeitpunkt der Selbstberechnung noch auf den Zeitpunkt der Eintragung des Rechts an. Allerdings ist dann, wenn ein „vorbereitender“ Antrag (auf Vormerkung des Eigentumsrechts, auf Anmerkung der Rangordnung einer beabsichtigten Verpfändung, auf Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum) vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, auch die nachfolgende Eintragung (Rechtfertigung der Vormerkung, Eintragung des Pfandrechts oder des Wohnungseigentums in der angemerkten Rangordnung) befreit, selbst wenn diese nachfolgende Eintragung nach dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht einlangt (§ 25a Abs. 3 GGG, „etappenweise“ Verbücherung).

(5) Für einen Antrag, der vor dem 1. Juli 2024 beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, gilt die Befreiung nicht. Wenn daher ein Antrag auf Vormerkung vor dem 1. Juli 2024 einlangt, und die Rechtfertigung danach, dann ist nur die Rechtfertigung befreit. Dasselbe gilt für einen Antrag auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung: bei einem Einlangen vor dem 1. Juli 2024 ist die Gebühr nach Tarifpost 9 lit. b Z 5 GGG (0,6 Prozent) zu entrichten, wenn die Eintragung im angemerkten Rang nach dem 30. Juni 2024 erfolgt, so kann diese (bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen) befreit sein. Für die Befreiung nach § 25a GGG unschädlich ist das Einlangen einer Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 2 WEG) vor dem 1. Juli 2024, wenn der Antrag auf Einverleibung des Eigentums im Rang der Anmerkung nach dem 30. Juni 2024 einlangt.

B. 2. Dringendes Wohnbedürfnis

(6) Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung ist ein **dringendes Wohnbedürfnis** an dem Gebäude, das auf der erworbenen Liegenschaft errichtet ist oder errichtet wird, oder an dem Superädifikat, das derivativ erworben wird („Wohnstätte“). Das

dringende Wohnbedürfnis ist durch die Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes nachzuweisen, die aber nicht bereits im Zeitpunkt der Fälligkeit der Gebühr vorliegen muss, weil zu diesem Zeitpunkt die Wohnstätte womöglich noch nicht bezogen wurde. So wie in § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987 ist das dringende Wohnbedürfnis daher nicht als zeitliches, sondern als qualitatives Kriterium¹ zu verstehen: Das Wohnbedürfnis ist dringend, wenn der Eintragungswerber die neue Wohnstätte als Wohnung verwenden will und dabei die bisherige Wohnstätte aufgibt,² wobei das Gesetz bestimmte Fristen für den Nachweis festlegt (siehe dazu unten B. 2. 2). Allerdings gibt es eine **absolute zeitliche Grenze** für den Bezug einer noch nicht fertiggestellten oder noch nicht bezogenen Wohnung: nach § 25b Abs. 2 GGG müssen die Nachweise (Meldebestätigung, Aufgabe der bisherigen Wohnrechte, siehe dazu unten Pkt. B. 2. 1) längstens innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung³ des Eigentums- oder Pfandrechts, für das die Begünstigung in Anspruch genommen wurde, beim Grundbuchsgericht eingereicht werden. Wenn die Nachweise bis zu diesem Zeitpunkt nicht einlangen, dann sind die Gebühren vorzuschreiben, wobei als Entstehungszeitpunkt der Gebühr das Verstreichen der fünfjährigen Frist gilt.

(7) Die „Fiktion“ des Entstehungszeitpunkts der Gebühr ab dem Verstreichen der fünfjährigen Frist ist aus legistischer Sicht notwendig, da die Gebührenschild ansonsten – bei einer Entstehung mit der Eintragung (oder Selbstberechnung: § 2 Z 4 GGG) – schon verjährt wäre, weil die Verjährungsfrist ebenfalls fünf Jahre beträgt (§ 8 GEG). Aus dieser Konstruktion lässt sich aber ableiten, dass bei einem späteren Bezug der Wohnstätte das „dringende Wohnbedürfnis“ und damit eine **materielle Befreiungsvoraussetzung** nicht gegeben ist.

(8) Die absolute fünfjährige Frist bei einer „**etappenweisen**“ **Verbücherung** des Rechts (§ 25a Abs. 3 GGG) bezieht sich nach § 25b Abs. 2 zweiter Satz GGG auf die erste Verbücherung. Allerdings nimmt der zweite Satz nur auf § 25a Abs. 3 Z 1 und 2 GGG Bezug (Vormerkung des Eigentumsrechts, Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung), nicht aber auf den Fall des § 25a Abs. 3 Z 3 (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum), was ein Redaktionsversehen sein dürfte.

Beispiel 1

A erwirbt eine Liegenschaft in der Absicht, darauf eine Wohnstätte zu errichten. Dazu nimmt A einen Kredit auf, und beantragt am 1. August 2024 die Eintragung des Eigentumsrechts und die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung.

¹ AB 2497 BlgNR 27. GP, 2.

² *Arnold/Bodis*, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz 1987 [18. Lfg 2022] zu § 3 GrEStG Rz 163.

³ Die Frist läuft deshalb ab Eintragung, weil für den Ablauf dieser absoluten Frist ein Kalender gesetzt wird (siehe unten Pkt. C).

Bis spätestens 31. Juli 2029 müssen die Nachweise (Meldebestätigung, Aufgabe der bisherigen Wohnrechte) beim Grundbuchgericht einlangen, sonst wird die Gebühr für diese beiden Eintragungen nacherhoben. Wenn bis zu diesem Zeitpunkt auch die nachträgliche Eintragung des Pfandrechts in der angemerkten Rangordnung erfolgt, ist auch diese Eintragung befreit.

(9) Die fünfjährige Frist wird allerdings nur von einer befreiten Eintragung an gerechnet. Wenn vor dem 1. Juli 2024 eine (nicht befreite) Vormerkung eingetragen wurde (siehe dazu Rz 5), dann gilt die fünfjährige Frist ab der (gebührenbefreiten) Rechtfertigung zu laufen.

B. 2. 1. Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses

(10) Das dringende Wohnbedürfnis ist durch Einreichung von zwei Bestätigungen beim Grundbuchgericht nachzuweisen (§ 25b Abs. 1 GGG): einerseits durch die Bestätigung der **Meldung des Hauptwohnsitzes** an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte befindet; und andererseits durch einen Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden.

(11) Der Nachweis der **Aufgabe der bisherigen Wohnrechte** ist entweder durch eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers zu erbringen, oder durch den Nachweis, dass die bisherige Eigentumswohnung verkauft, vermietet oder sonst übertragen (etwa verschenkt) wurde.⁴ Diese Übertragung muss eine „Aufgabe“ der Wohnrechte an der Wohnstätte beinhalten, die bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wurde.⁵ Die bloß prekaristische Überlassung der Wohnrechte an der bisherigen Wohnung ist nicht hinreichend, weil diese jederzeit zurückgerufen werden kann. Dass im Fall der Vermietung des bisherigen Wohnsitzes diese mindestens fünf Jahre erfolgen muss, muss sich nicht bereits aus dem Nachweis ergeben. Die fünfjährige Frist ergibt sich vielmehr aus § 25c GGG (nachträglicher Wegfall der Gebührenbefreiung). Der Nachweis einer auf drei Jahre befristeten Vermietung wäre daher vorerst ausreichend. Die Vorschreibungsbehörde braucht den Ablauf dieser Frist nicht zu überwachen, weil es Sache des Wohnbedürftigen (Eigentümers) ist, Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen, von sich aus dem Gericht anzuzeigen (§ 25c Abs. 2 GGG).

(12) Die auf der Meldebestätigung ersichtliche Abmeldung vom bisherigen Wohnsitz ist kein hinreichender Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte, weil die bloße Abmeldung noch keine „Aufgabe der Wohnrechte“ beinhaltet. Eine Selbsterklärung ist in

⁴ AB 2497 BlgNR 27. GP, 3.

⁵ Die Aufgabe von Nutzungsrechten an Nebenwohnsitzen, die nicht regelmäßig zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses verwendet wurden, ist nicht erforderlich.

der Regel auch kein Nachweis (Ausnahme: Rz 13), im Fall einer Vermietung ist daher die Vorlage des Mietvertrags oder zumindest eine Bestätigung des Mieters zu fordern. Allerdings kann sich der Eintragungswerber für den Fall der derivativen Übertragung des Eigentums an der bisherigen Wohnliegenschaft auf den Grundbuchsstand berufen, ohne einen Grundbuchsauszug beilegen zu müssen.

(13) Wenn ein Mieter seine Mietwohnung käuflich erwirbt, die er schon bisher als Hauptwohnsitz nutzte, ist es für den Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte ausreichend, wenn er angibt, dass er die erworbene Wohnung schon bisher als einzige Wohnstätte zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses (und in der Regel als Hauptwohnsitz) genutzt hat. Der Mieter gibt seine Mietrechte auf, weil er stattdessen Eigentum erwirbt.

(14) Der Erwerb eines weiteren Miteigentumsanteils an einer bereits bisher im Miteigentum des Käufers befindlichen Wohnung ist nicht gebührenbefreit. Es scheitert am dringenden Wohnbedürfnis des Käufers an dem zu erwerbenden Anteil. Der Käufer gibt seine bisherigen Wohnrechte (an der Wohnung, die mit seinem bisherigen Miteigentumsanteil verbunden ist) schließlich nicht auf.

B. 2. 2. Zeitpunkt des Nachweises

(15) Der Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses ist **zu folgenden Zeitpunkten** zu erbringen:

- wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag;
- andernfalls (also wenn die Wohnstätte im Zeitpunkt des Grundbuchsantrags noch nicht bezogen wurde):
 - wenn eine bezugsfertige Wohnung erworben wurde, innerhalb von drei Monaten ab Übergabe der Wohnstätte
 - wenn die Wohnstätte erst errichtet oder saniert wird, innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung.

(16) Der so geführte Nachweis konstruiert eine Gesetzesvermutung, dass das dringende Wohnbedürfnis vorliegt. Der Begriff der „Fertigstellung der Wohnstätte“ ist dem § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987 entlehnt. Die „Fertigstellung“ meint „Bezugsfertigkeit“, allerdings aus der Sicht des Wohnungseigentumswerbers und kann daher nicht vor einer tatsächlichen Übergabe an diesen liegen. Die Angaben des Eintragungswerbers dazu, wann die Übergabe oder Fertigstellung stattgefunden hat, brauchen von der Vorschreibungsbehörde nicht weiter überprüft zu werden.

(17) Wenn der Nachweis **nicht oder nicht rechtzeitig** vorgelegt wird, so hat die Vorschreibungsbehörde die Gebühr vorzuschreiben. Da die Fertigstellungszeiten und die Bezugszeiten das „dringende“ Wohnbedürfnis gesetzlich konkretisieren, und damit eine materielle Befreiungsvoraussetzung bilden, dürfen die Fristen auch nicht überschritten werden. Es ist daher sinnvoll, wenn bei den Angaben zur Gebührenbefreiung auch Ausführungen dazu gemacht werden, ob die Wohnstätte bereits bezogen wurde, bzw. anlässlich des Einreichens des Nachweises, wann die Wohnstätte übergeben oder fertiggestellt wurde. Hat die Vorschreibungsbehörde Zweifel an der Rechtzeitigkeit, kann sie zu solchen Angaben auffordern. Allerdings kann ein zu spät eingebrachter oder unvollständiger Nachweis **bei nächster Gelegenheit** nachgeholt werden, wenn er sich nur auf einen Zeitpunkt bezieht, der sich noch innerhalb der gesetzlichen Fristen befindet.

Beispiel 2

A erwirbt mit Kaufvertrag vom 1. Mai 2024 eine bezugsfertige Wohnung. Laut Kaufvertrag ist die Übergabe mit 1. Jänner 2025 vereinbart. Am 1. Juli 2024 stellt er den Antrag auf Einverleibung des Eigentums beim Grundbuchgericht und gibt gleichzeitig an, dass die Wohnung noch nicht bezogen wurde und die Nachweise nach § 25b GGG daher später eingereicht werden.

Am 1. April 2025, also drei Monate nach der vereinbarten Übergabe, ist immer noch kein Nachweis beim Grundbuchgericht eingelangt. Die Kostenbeamtin des Gerichts erlässt daher eine Lastschriftanzeige für die Eintragungsgebühr. Gegen diese Lastschriftanzeige kann A erfolgreich einwenden, dass er die Hauptwohnsitzmeldung bereits vorgenommen hat, und eine Meldebestätigung vorlegen, die auf einen Zeitpunkt innerhalb der drei Monate ab Übergabe lautet. Die verspätete Einreichung schadet in diesem Fall nicht. Wenn allerdings der Hauptwohnsitz nicht innerhalb von drei Monaten ab Übergabe an dieser Wohnung gemeldet wurde bzw. die bisherigen Wohnrechte nicht aufgegeben wurden, dann mangelt es an einer materiellen Gebührenbefreiungsvoraussetzung, und die Einwendungen werden nicht erfolgreich sein.

C. Geltendmachung der Befreiung

(18) Wie auch sonst im Gebührenrecht ist Voraussetzung, dass die Gebührenbefreiung „in der Eingabe“, also im Grundbuchsgesuch (bei Einreichung im ERV: in den Metadaten zum Grundbuchsgesuch) unter Hinweis auf die gesetzliche Bestimmung in Anspruch genommen wird (§ 25a Abs. 2 Z 5 GGG). Technisch ist geplant, dass ab 1. Juli 2024 bei den Antragsdaten eines Grundbuchsgesuchs eine Auswahlmöglichkeit vorliegt, die auf die Befreiung nach § 25a GGG referenziert. Sollten die Nachweise nicht bereits mit dem Grundbuchsgesuch vorgelegt werden können (siehe dazu Pkt. B. 2. 2 oben), so wird in der Grundbuch-

Applikation defaultmäßig ein Kalender gesetzt, um die fünfjährige absolute Frist nach § 25b Abs. 2 zweiter Satz zu überwachen. Langen bis zu diesem Zeitpunkt die Nachweise nicht ein, so werden die Gebühren vorgeschrieben, in der Regel zunächst mit Lastschriftanzeige (§ 6a Abs. 2 GEG). Ob die Meldung innerhalb der dreimonatigen Bezugsfrist erfolgt ist (siehe Rz 15), prüft die Vorschreibungsbehörde erst anhand der vorgelegten Hauptwohnsitzmeldung.

(19) Wenn die Eintragungsgebühren für das Eigentumsrecht im Wege der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (§ 11 GrEStG 1987) entrichtet werden, dann ist die Höhe der zu entrichtenden Gebühr mit „0“ anzugeben (§ 2 Abs. 1 Z 10 GrESt-SBV). Ebenfalls anzugeben ist der Tatbestand der Befreiung (§ 2 Abs. 1 Z 11 GrESt-SBV). Die Nachweise sind nicht bereits bei der Selbstberechnung, sondern erst dem Grundbuchsgericht gegenüber zu erbringen.

(20) Wenn übersehen wird, die Gebührenbefreiung in der Eingabe geltend zu machen, dann kann sie noch bis spätestens anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag geltend gemacht werden (§ 25a Abs. 2 Z 5 GGG).

D. Befreiung von der Gebühr für das Eigentumsrecht

D. 1. Entgeltlicher Erwerb

(21) Es ist nur der Erwerb des Eigentums aufgrund des entgeltlichen Rechtsgeschäfts (Kauf, Tausch), das der Eintragung zu Grunde liegt,⁶ begünstigt. Der Erwerb im Erbschaftswege oder durch Schenkung ist nicht begünstigt. Die Regelung enthält aber keine Abstufung der „Entgeltlichkeit“ wie in § 7 Abs. 1 Z 1 GrEStG, sodass die Höhe der Gegenleistung nicht unbedingt dem Wert der Liegenschaft entsprechen muss. Unentgeltlich ist eine Verfügung im zivilrechtlichen Sinn (§ 917 ABGB) nur dann, wenn der Verfügende kein Entgelt oder nur ein Scheinentgelt enthält.⁷ So kann etwa der Erwerb mit Übergabevertrag durchaus als entgeltlich einzustufen sein. Die objektive Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung ist für die Annahme von Entgeltlichkeit nicht entscheidend und daher von der Vorschreibungsbehörde auch nicht zu prüfen. Auch ein Erwerb im Zuge eines Scheidungsvergleichs kann zivilrechtlich einen entgeltlichen Erwerb darstellen;⁸ die ertragssteuerrechtliche Betrachtung, bei denen es darauf ankommt, ob die Zuwendung ausschließlich oder überwiegend mit der früheren familiären Beziehung oder deren

⁶ Wenn etwa A eine Eigentumswohnung (den gesamten Mindestanteil) kauft, und vor Einverleibung eine Hälfte seiner Lebensgefährtin B schenkt, dann ist die Eintragung der B auf den Hälfteanteil nicht nach § 25a GGG befreit, weil sie diese im Schenkungsweg erworben hat. Es kommt allerdings eine Begünstigung nach § 26a GGG in Betracht.

⁷ RIS-Justiz RS0050235.

⁸ 7 Ob 671/85; RIS-Justiz RS0032527.

vermögensrechtlicher Abwicklung in Zusammenhang steht,⁹ ist für die Frage, ob eine Gebührenbegünstigung vorliegt, nicht entscheidend.

(22) Der Erwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren ist zwar kein „Rechtsgeschäft“ i.e.S., doch kommt er durch ein Rechtsgeschäft – nämlich die Abgabe eines Gebotes im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens – zustande. Hier wird auf das Datum des Zuschlags abzustellen sein.

D. 2. Erwerb einer Wohnstätte

(23) Es ist nur der Erwerb zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnis des Eintragungswerbers begünstigt. Die „Wohnstätte“, die der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienen soll, muss aber noch nicht errichtet oder bezogen sein (siehe dazu Pkt. B. 2 oben).

(24) Folgende Liegenschaftserwerbe können begünstigt sein:

- der Erwerb einer unbebauten Liegenschaft oder eines Baurechts auf einer unbebauten Liegenschaft mit der Absicht, darauf ein Wohngebäude zu errichten;
- der Erwerb einer bebauten Liegenschaft oder eines Baurechts mit der Absicht, das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude zu Wohnzwecken zu nutzen;
- der Erwerb eines Superädifikats („Bauwerks“) mit der Absicht, es zu Wohnzwecken zu nutzen.

(25) Ebenso wie der Erwerb der Liegenschaft ist auch der Erwerb eines Liegenschaftsanteils mit der Absicht, eine Wohnung in einem darauf bereits errichteten oder noch zu errichtenden Bau zu beziehen, befreit. Die Befreiung gilt pro Erwerber (siehe dazu näher Rz 39). Es ist auch eine teilweise Begünstigung denkbar, die nur jenen von mehreren erwerbenden Miteigentümern betrifft, die ein dringendes Wohnbedürfnis nachweisen kann.¹⁰ Wenn jemand allerdings mehrere abgegrenzte Wohneinheiten gleichzeitig erwirbt, dann erstreckt sich die Gebührenbefreiung nur auf die Wohneinheit, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient.¹¹

⁹ Siehe etwa VwGH 23.04.1998, 95/15/0191; 28.06.2023, Ra 2022/13/0103.

¹⁰ AB 2497 BlgNR 27. GP, 2.

¹¹ AB 2497 BlgNR 27. GP, 2.

E. Befreiung von der Gebühr für das Pfandrecht

E. 1. Allgemeines

(26) Die Eintragung von Pfandrechten ist nur im Zusammenhang mit dem **Erwerb** einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils, eines Superädifikats) begünstigt, die die Voraussetzungen des § 25a Abs. 2 Z 3 GGG erfüllt (also der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient und entgeltlich ist: siehe Rz 36 und 37). Die Verbücherung eines Pfandrechts zur Sicherung eines Betrags, der zur Errichtung oder Sanierung einer Wohnstätte aufgenommen wurde, die sich bereits im Eigentum des Schuldners befindet, ist daher nicht begünstigt.

(27) Es handelt sich um eine sachliche Gebührenbefreiung. Das bedeutet, dass es unerheblich ist, wer den Antrag auf Einverleibung des Pfandrechts stellt; wenn die Befreiungsvoraussetzungen vorliegen, ist die Gebühr insoweit nicht zu erheben (und kann daher auch keiner für die Gebühr solidarisches haftenden Person wie zB der pfandberechtigten Bank vorgeschrieben werden).

(28) Auch der Kreditvertrag muss den zeitlichen Voraussetzungen des § 25a Abs. 2 Z 1 genügen, also nach dem 31. März 2024 geschlossen sein, und der Grundbuchsanzug darf erst nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht einlangen (siehe bereits oben Pkt. B. 1).

E. 2. Kreditnehmer und Pfandbesteller

(29) § 25a Abs. 2 Z 4 GGG legt fest, dass der pfandrechlich gesicherte Kreditbetrag ausschließlich oder doch zu mehr als 90% zum Erwerb der Liegenschaft, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dienen soll, aufgenommen wird, oder zur Errichtung oder Sanierung einer Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft. Daraus ergibt sich, dass in der Regel die **Kreditnehmerin** diejenige Person ist, die den Kreditbetrag zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses benötigt. Wenn auch eine zweite Person Kreditnehmerin ist, die kein dringendes Wohnbedürfnis hat, wird es an der Voraussetzung der 90% scheitern. Es ist aber unschädlich, wenn weitere Personen im familiären Naheverhältnis als Kreditnehmer auftreten, die mangels Kreditwürdigkeit der wohnbedürftigen Person den kreditierten Betrag aufnehmen und letztlich der wohnbedürftigen Person zur Verfügung stellen.

Beispiel 3:

A und B nehmen gemeinsam einen Kredit in Höhe von 500.000 Euro zum Ankauf einer Eigentumswohnung auf. A hat bisher nur eine Mietwohnung bewohnt, die gleichzeitig

aufgegeben wird, B hat noch eine weitere Wohnung, an der die Wohnrechte nicht aufgegeben werden. Der Kreditbetrag dient also nur zur Hälfte dem Erwerb einer Liegenschaft, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dient, und ist daher nicht befreit.

Beispiel 4:

Der noch nicht selbsterhaltungsfähige A erwirbt eine Wohnung, der Kaufpreis stammt teilweise aus einem Kredit. Da A noch nicht kreditwürdig sind, nehmen die Eltern den Kredit auf. Das Pfandrecht wird aber auf der erworbenen Wohnung des A sichergestellt. A zahlt seinen Eltern monatlich einen Betrag zurück. Der Kreditbetrag wird für den Erwerb einer Wohnung verwendet, die dem Eigentümer zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient; es gibt kein darüber hinausgehendes wirtschaftliches Interesse der Kreditnehmer. Die Befreiung kann daher anerkannt werden.

(30) Weiters schadet es nicht, wenn eine weitere Person für den Kredit **bürgt oder sonst haftet**, solange der Kreditbetrag zu mindestens 90% der wohnbedürftigen Person zugute kommt. Nach dem Gesetzeswortlaut ist es auch unerheblich, wer der **Pfandbesteller** ist. Es ist daher auch möglich, dass eine dritte Person die Sicherheit bestellt, also das Pfandrecht auf einem anderen als dem erworbenen Grundstück eingetragen wird.

E. 3. Zweck der Sicherheit

(31) Der durch das Pfandrecht gesicherte Betrag muss **zu mehr als 90%** entweder zum Erwerb dieser Liegenschaft (also zur Finanzierung des Kaufpreises) oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf dieser Liegenschaft aufgenommen worden sein. Dieses Erfordernis, also zu welchen Zwecken der Kreditbetrag aufgenommen wurde, ist durch eine **Bestätigung des Kreditinstituts** nachzuweisen (§ 25b Abs. 3 GGG), die gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag einzureichen ist. Diese Bestätigung unterliegt keinen besonderen Formerfordernissen, sie muss nur vom Pfandgläubiger ausgestellt werden. Wenn das Kreditinstitut den Antrag einbringt, kann die Bestätigung auch im Rahmen des Antrags erfolgen. Die Vorschreibungsbehörde kann den Angaben des Kreditinstitutes vertrauen, wenn sie plausibel sind, muss also keine weiteren Nachforschungen anstellen. Umgekehrt darf das Kreditinstitut darauf vertrauen, dass die gewährten Kreditbeträge widmungsgemäß verwendet werden. Wird ein höherer Kreditbetrag aufgenommen, als pfandrechtl. sichergestellt wird, dann dient als Berechnungsgrundlage der 90% der pfandrechtl. sichergestellt Betrag. Nebengebührensicherstellungen können für die Berechnung der 90%-Grenze außer Acht gelassen werden, denn die Nebengebühren sind akzessorisch zur Hauptforderung, und wenn der Nennbetrag (§ 26 Abs. 5 GGG) das Kriterium der 90% erfüllt, dann gilt das auch für die Nebengebühren.

(32) Zusätzlich bedarf es auch – wie beim Erwerb des Eigentumsrechts – des Nachweises, dass an der Liegenschaft, für die der Kreditbetrag aufgenommen wurde, ein dringendes Wohnbedürfnis besteht (siehe oben Pkt. B. 2. 1). Dabei muss es sich nicht um die Liegenschaft handeln, an der das Pfandrecht begründet wird (siehe oben Rz 30).

(33) Ob der Pfandbetrag ausschließlich zum Erwerb oder auch zur Errichtung/Sanierung der Wohnstätte oder nur zur Errichtung/Sanierung der Wohnstätte aufgenommen wird, ist für die Berechnung der 90% unerheblich.

Beispiel 5:

Die Bank B räumt dem A einen Kredit in Höhe von 500.000 Euro ein, wobei 200.000 Euro zum Erwerb einer Liegenschaft dienen, 250.000 zur Errichtung eines Wohnhauses auf dieser Liegenschaft und 50.000 zum Ankauf der Einrichtung. Dafür soll ein Pfandrecht mit Nennbetrag von 500.000 Euro auf der Liegenschaft verbüchert werden. 450.000 Euro des Nennbetrags erfüllen die Voraussetzungen des § 25a Abs. 2 Z 4 GGG, das sind exakt 90%, weshalb die Eintragung gebührenpflichtig wäre (arg. „mehr als 90%“). Allerdings ist es möglich, ein Pfandrecht in Höhe von 450.000 Euro gebührenfrei einzutragen, und ein weiteres – gebührenpflichtiges – Pfandrecht von 50.000 Euro.

(34) Für die Berechnung der 90% dürfen nur solche Kreditbeträge herangezogen werden, die entweder zum Erwerb der Liegenschaft dienen, oder zur Sanierung der Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft. Die Finanzierung von Terrassen, Gartengestaltung, Pool etc. ist nicht mit dem Wortlaut „Sanierung der Wohnstätte“ vereinbar und darf daher auch nicht für die Berechnung der 90% herangezogen werden.

(35) Es ist unerheblich, ob eine **Festbetragshypothek** oder eine **Höchstbetragshypothek** eingetragen wird, solange sichergestellt ist, dass die Kreditbeträge, die von der Bank gewährt werden, zu mehr als 90% zur Finanzierung der begünstigten Zwecke herangezogen werden.

E. 4. Zusammenhang mit dem begünstigten Erwerb

(36) Wenn der Kreditbetrag ausschließlich oder zu mehr als 90% zur Finanzierung des Liegenschaftserwerbs aufgenommen wird, so muss es sich dabei um einen begünstigten Erwerb im Sinne des § 25a Abs. 2 Z 3 GGG handeln (arg.: „zum Erwerb *dieser* Liegenschaft“ in § 25a Abs. 2 Z 4 GGG; das bezieht sich auf den nach Z 3 begünstigten Liegenschaftserwerb).

(37) Allerdings kann es vorkommen, dass ein Kredit zu mehr als 90% zur Sanierung eines Gebäudes auf einer Liegenschaft aufgenommen wurde, das nicht begünstigt erworben wurde. Dann fragt sich, wie der Verweis auf Z 3 im Zusammenhang mit der „erworbenen Liegenschaft“ zu verstehen ist: ob es nur auf das dringende Wohnbedürfnis an einer – zeitlich wann auch immer – erworbenen Liegenschaft ankommt, oder auf einen Erwerb, der gleichzeitig oder doch in einem gewissen Naheverhältnis zum Abschluss des Kreditvertrages steht. Aufgrund der Intention des Gesetzgebers, die „Anschaffung von Wohnimmobilien für die eigene Nutzung“ zu unterstützen, und nicht bereits bewohnte Wohngebäude zu sanieren, ist der Verweis nach Ansicht des BMJ so zu interpretieren, dass der Erwerb der Liegenschaft ebenfalls nach dem 31. März 2024 stattgefunden haben muss, damit das Pfandrecht befreit ist. Der Erwerb muss aus dem selben Grund auch entgeltlich sein.

F. Betragsgrenzen

(38) Sowohl für die Eintragung des Eigentumsrechts als auch für die Eintragung des Pfandrechts gilt die Gebührenbefreiung nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro (§ 25a Abs. 4 GGG). Die Bemessungsgrundlage von mehreren Pfandrechten, die die Bedingung des § 25a Abs. 2 GGG erfüllen, sind zusammenzurechnen. Für den darüber hinausgehenden Betrag sind die Eintragungsgebühren zu entrichten. Allerdings besteht ab einer Bemessungsgrundlage von 2 Millionen Euro („Luxusimmobilie“) keine Gebührenbefreiung, also auch nicht für den unter 500.000 Euro liegenden Teil.

(39) Die Befreiung besteht pro Eintragung, im Fall des Erwerbs des Eigentumsrechts daher pro Miteigentümer. Wenn zwei Miteigentümer zu gleichen Teilen ein Recht erwerben, so fällt der Erwerb erst dann unter die „Luxusgrenze“, wenn die Bemessungsgrundlage der Liegenschaft pro Erwerber über 2 Millionen Euro liegt, bei zwei gleichteiligen Liegenschaftseigentümern also über 4 Millionen Euro.

Beispiel 6:

A und B kaufen gemeinsam eine Wohnung um insgesamt 600.000 Euro, die beiden zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Da beide Hälfteigentümer sind, und die Bemessungsgrundlage für jede Person unter 500.000 Euro liegt, ist die Eintragung des Eigentumsrechts für jede der beiden Personen gebührenbefreit.

Würde die Wohnung 1,2 Mio Euro kosten, so wären die über den Freibetrag von je 500.000 Euro hinausgehenden Beträge vorzuschreiben, also jedem Miteigentümer 1,1% von 100.000 Euro (dh je 1.100 Euro).

Beispiel 7:

A erwirbt im Juli 2024 eine Liegenschaft um 400.000 Euro und nimmt dafür einen Kredit in derselben Höhe auf. Er beantragt sowohl für die Eintragung des Eigentums als auch für die Eintragung des Pfandrechts eine Gebührenbefreiung, die auch gewährt wird.

Im April 2025 nimmt A einen weiteren Kredit in Höhe von 300.000 Euro auf, der ausschließlich zum Bau eines Eigenheims dient. Er beantragt eine Gebührenbefreiung. Da beide Pfandrechte die Voraussetzungen des § 25a Abs. 2 GGG erfüllen, sind die Nennbeträge zusammenzurechnen. Für 400.000 Euro wurde die Gebührenbefreiung bereits gewährt, sodass sie nun nur für weitere 100.000 Euro gewährt werden kann. Es sind daher Gebühren auf der Basis der restlichen 200.000 Euro vorzuschreiben.

G. Wegfall der Gebührenbefreiung

(40) Gemäß § 25c GGG fällt die Gebührenbefreiung nachträglich weg, wenn innerhalb von fünf Jahren das Eigentumsrecht an der Wohnstätte aufgegeben wurde oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt. „Aufgegeben“ wird das Eigentumsrecht nur im Falle einer derivativen Rechtsübertragung, also nicht etwa, wenn der Eigentümer innerhalb dieser Frist verstirbt; die Gebühr ist daher nicht von den Rechtsnachfolgern nachzuerheben.

(41) Das dringende Wohnbedürfnis ist im Sinne des § 25b GGG zu verstehen, fällt also insbesondere dann weg, wenn der Hauptwohnsitz an der Wohnstätte innerhalb dieser Frist aufgegeben wird (das gilt auch hier nicht im Falle des Todes des Eigentümers). Die Voraussetzung ist an § 3 Z 7 GrEStG 1987 angelehnt, wonach die Wohnung „*innerhalb von drei Monaten ab Übergabe [...] bezogen und ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse weitere fünf Jahre benützt*“ werden muss. Die Aufgabe der Wohnstätte innerhalb dieser Frist führt auch zu einem Wegfall der Befreiung der Pfandrechtsgebühr.

(42) Die fünfjährige Frist ist ab folgenden Zeitpunkten an zu rechnen:

- ab dem Einlangen des Grundbuchsanspruchs, mit dem die begünstigte Eintragung begehrt wurde, bei Gericht, wenn zu diesem Zeitpunkt die Wohnstätte schon bezogen war;
- ab dem Bezug der Wohnung innerhalb von drei Monaten nach Übergabe der bezugsfertigen Wohnstätte;
- ab dem Bezug der Wohnung innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung einer erst errichteten oder sanierten Wohnstätte.

In Bezug auf die beiden letztgenannten Zeitpunkte ist das Gesetz ungenau, weil es auf die „in § 25b Abs. 2 erster Satz genannten Zeitpunkte“ abstellt, die referenzierte Bestimmung aber in diesen Fällen keine Zeitpunkte, sondern Zeitspannen (nämlich drei Monate ab Übergabe oder Fertigstellung) angibt. Es ist daher auf das Datum der Wohnsitzmeldung abzustellen.

(43) Der Eigentümer hat Umstände, die zum Wegfall der Gebührenbefreiung führen (also entweder die Weiterveräußerung der Wohnstätte oder den Wechsel des Hauptwohnsitzes) dem Grundbuchsgericht oder der Vorschreibungsbehörde (das ist gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 GEG die/der Präsident/in des übergeordneten Landesgerichts) innerhalb eines Monats nach Eintritt der Umstände anzuzeigen. Die Vorschreibungsbehörde erhebt dann die Gebühr, die im Zeitpunkt des Eintritts dieser Umstände entsteht.

Beispiel 8:

Der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft ist 600.000 Euro, A und B beantragen die Einverleibung ihres Eigentums je zur Hälfte, die Gebührenbefreiung wird gewährt. Der Miteigentümer B gibt innerhalb der 5 Jahre nach Eintragung das Eigentum auf, weil die Lebensgemeinschaft aufgelöst wird und veräußert den Hälfteanteil an den verbleibenden Eigentümer. In dieser Konstellation fällt die Gebührenbefreiung des B nachträglich weg, bei ihm sind daher die Gebühren auf der Basis von 300.000 Euro nachzuerheben. Die nachträgliche Eintragung des A auf den Hälfteanteil des B ist nicht befreit, weil dieser bereits Miteigentümer war (siehe oben Rz 14).

Beispiel 9:

Zum Erwerb einer Liegenschaft durch A und B, die der Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses dient, nehmen diese einen Kreditbetrag von 500.000 Euro auf, für den ein Pfandrecht auf der erworbenen Liegenschaft eingetragen wird. Nach 3 Jahren wird die Lebensgemeinschaft aufgelöst und B gibt den Hauptwohnsitz an dieser Liegenschaft auf. Die Gebührenbefreiung für das gesamte Pfandrecht fällt nachträglich weg, und ist daher von den nach § 25 Abs. 1 GGG verpflichteten Personen nachzuerheben. Eine „Aufteilung“ der Gebühr für das Pfandrecht in einen begünstigten und einen nicht begünstigten Teil kommt (mangels gesetzlicher Grundlage) nicht in Betracht.