

GRUNDERWERB OHNE GRUNDBUCHS- EINTRAGUNGS- GEBÜHREN

Beim Erwerb von Immobilien kommt es zu erheblichen Nebenkosten. Alles in allem muss man inklusive Maklergebühren bis zu zehn Prozent des Kaufpreises zusätzlich einkalkulieren. Auf Grund der neuen Gesetzeslage können für Eigenheime unter bestimmten Voraussetzungen davon temporär nun in Summe bis zu 11.500 Euro eingespart werden.

TEXT: VERENA MARIA ERIAN, RAIMUND ELLER

Befreit ist die Eintragung des Eigentumsrechtes (1,1 %) an einer Liegenschaft zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Dieser Betrag ist als Freibetrag zu verstehen, das heißt, auch bei darüber liegenden Anschaffungskosten bleiben 500.000 Euro gebührenfrei. Ebenso von dieser Befreiung umfasst ist auch die Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechtes zur Besicherung eines Darlehens (1,2 %). Dies gilt auch für Darlehen zur Errichtung oder Sanierung eines Eigenheimes. Luxusimmobilien (Liegenschaftswerte von mehr als zwei Millionen) sind allerdings zur Gänze ausgeschlossen.

BEDINGUNGEN

Die Befreiung ist bis zum 1. Juli 2026 befristet und kann unter folgenden Bedingungen in Anspruch genommen werden.

- Der Kaufvertrag/Pfandbestellungsvertrag wurde nach dem 31. März 2024 abgeschlossen.
- Der Antrag auf Eintragung darf erst ab 1. Juli 2024 bei der Behörde einlangen.
- Es muss sich um ein Eigenheim zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses handeln (Nachweis: Hauptwohnsitzmeldung).
- Ist das Wohngebäude noch nicht errichtet, so muss es spätestens drei Monate ab Fertigstellung bezogen werden. Dies muss spätestens fünf Jahre ab dem Tag der Eintragung der Fall sein.



Die Ärztespezialisten vom Team Jünger: StB Mag. Dr. Verena Maria Erian und StB Raimund Eller

Zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ist man von den Gebühren zur Eintragung des Eigentumsrechts unter bestimmten Bedingungen befreit.

- Die Befreiung von der Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechtes ist dann möglich, wenn der pfandrechtlich besicherte Kredit für den Kauf, die Errichtung oder die Sanierung eines Eigenheimes aufgenommen wurde. Dies ist mittels Bankbestätigung nachzuweisen.
- Das gebührenbefreite Objekt muss in weiterer Folge tatsächlich bezogen und fünf Jahre als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Ist dies nicht der Fall, dann kommt es zu einer Nacherhebung der Gebühren. Konsultieren Sie in Zweifelsfällen bitte Ihren persönlichen Steuerberater und stellen Sie sicher, dass alle Voraussetzungen zur Erlangung der Gebührenbefreiung erfüllt werden. Aktuell gilt es vor allem das Timing zu beachten, da eingelangte Anträge vor dem 1. Juli 2024 leider noch die volle Gebührenpflicht auslösen.