

IMMOBILIENRECHT



IMMO RECHT.AKTUELL BY SAXINGER GRAZ

Das Team von SAXINGER in Graz liefert Antworten auf Problemstellungen in der täglichen Praxis: klar, verständlich und auf den Punkt gebracht.

WAS BRINGT DAS NEUE WOHNBAU-PAKET?

In der am 20.03.2024 stattgefundenen Plenarsitzung des Nationalrats wurde ein neues Bundesgesetz beschlossen, mit welchem das Gerichtsgebührengesetz (GGG) geändert wird.

Mit diesen Änderungen kommen sohin gebührenrechtliche Begünstigungen für die Anschaffung oder für die Errichtung einer Wohnimmobilie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses eines Käufers.

Die Anschaffung von Wohnimmobilien für die eigene Nutzung soll mit diesem Maßnahmenpaket der Regierung unterstützt und das Eigenheim wieder leistbarer werden. Die Baubranche soll ebenso damit wieder angekurbelt werden. Ob das wirklich gelingt, gilt abzuwarten.

BEFREIUNG VON DER GERICHLICHEN EINTRAGUNGSGEBÜHR BEI EIGENTUM UND PFANDRECHTEN

Das Wohnbau-Paket sieht nunmehr eine Befreiung der Gebühr gemäß Tarifpost 9 lit b Z 1, 2 und 3 des GGG vor.

Es handelt sich dabei um die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % der vereinbarten Gegenleistung bei Erwerb eines Eigentums an einer Liegenschaft oder bei Erwerb eines Baurechtes oder Superädifikates.

Für diese Begünstigung muss das auf der Liegenschaft bereits bestehende oder noch zu errichtende Gebäude dem dringenden Wohnbedürfnis eines Käufers dienen und darf die vereinbarte Gegenleistung (Wert des Rechtes) nicht mehr als € 500.000,00 betragen.

Für eine vereinbarte Gegenleistung, die über € 500.000,00 liegt, wird die gerichtliche Eintragungsgebühr vorgeschrieben, allerdings nur von dem übersteigenden Betrag von € 500.000,00.

Wenn allerdings die vereinbarte Gegenleistung für den Erwerb des Eigentums oder des Baurechtes/Superädifikates insgesamt mehr als € 2 Millionen Euro beträgt, dann fällt die Gebührenbefreiung zur Gänze. Es gibt daher auch keine Befreiung für den Teil bis € 500.000,00.

Die Begünstigung sieht weiters auch eine Befreiung der Gebühr gemäß Tarifposten 9 lit b Z 4, 5 und 6 des GGG vor. Es handelt sich dabei um die gerichtliche Eintragungsgebühr für ein Pfandrecht in Höhe von 1,2 % der vereinbarten Pfandsumme.



Diese Befreiung betrifft sohin Hypotheken, die zum Erwerb oder Sanierung einer obig genannten Liegenschaft samt Gebäuden von einem Käufer aufgenommen werden.

Es gelten für diese Begünstigung die gleichen Voraussetzungen für die gerichtliche Eintragungsgebühr bei Eigentum.

DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS

Eine Voraussetzung ist die Begründung eines dringenden Wohnbedürfnisses an der zu erwerbenden Wohnimmobilie und dessen Nachweise.

Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine entsprechende Hauptwohnsitz-Meldung dem Grundbuchsgericht nachgewiesen werden.

Ebenfalls ist nachzuweisen, dass die bisherige Wohnstätte aufgegeben wurde. Je nach verschiedener Wohnsituation wird dieser Nachweis unterschiedlich auszusehen haben.

So ist beispielsweise bei einer bisherigen Mietwohnung eine Bestätigung des vormaligen Vermieters beizubringen, dass die Wohnung nicht mehr durch den zukünftigen Käufer gemietet wird.

Falls schon eine Eigentumswohnung des zukünftigen Käufers vorliegt, kann ein Nachweis erbracht werden, dass die bisherige Eigentumswohnung verkauft worden ist. Ebenfalls der Nachweis einer sonstigen Übertragung, wie z.B. einer Schenkung, oder der Nachweis, dass die Eigentumswohnung für zumindest fünf Jahre vermietet wurde, ist möglich. Entscheidend ist der Nachweis, dass die bisherigen Wohnrechte

an der alten Wohnimmobilie aufgegeben werden.

Diese Nachweise sind zugleich mit dem Grundbuchsantrag an das Gericht mitvorzulegen, sofern man bereits bei Grundbuchs-antragstellung die Wohnimmobilie bezogen hat.

Im anderen Fall können die Nachweise innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung bzw. Übergabe dem Gericht vorgelegt werden.

Als längste Frist für die Nachweise des dringenden Wohnbedürfnisses gilt allerdings eine Frist von 5 Jahren ab der Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch.

Somit ist auch der Erwerb von neu zu errichtenden Wohnimmobilien und daher auch von unbebauten Grundstücken mit der Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt.

FÜR ALLE ENTGELTLICHEN RECHTSGESCHÄFTE NACH DEM 31. MÄRZ 2024

Weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Begünstigung ist, dass das entgeltliche Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wird.

Es wird damit nur die künftige Anschaffung von Wohnimmobilien gefördert.



KEINE BEGÜNSTIGUNGEN BEI SCHENKUNGEN UND ERWERBEN VON TODES WEGEN

Die Begünstigungen gelten nur für entgeltliche Rechtsgeschäfte.

Sie gelten daher nicht bei Schenkungen und bei Erwerben von Todes wegen.

ZWEIJAHRESFRIST FÜR GRUNDBUCHSANTRÄGE

Ferner ist zu beachten, dass die Gebührenbefreiung für das einzutragende Eigentumsrecht und Pfandrecht nur für Grundbuchanträge gilt, welche nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchgericht einlangen.

Die Inanspruchnahme der Begünstigung ist demnach auf zwei Jahre für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 befristet.

EIGENTUM UND HAUPTWOHSITZ FÜR MINDESTENS 5 JAHRE

Zu beachten ist ferner, dass die in Anspruch genommene Gebührenbefreiung nachträglich entfällt, wenn innerhalb von fünf Jahren das Eigentum an der Wohnimmobilie aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis an der Wohnstätte wegfällt.

WANN TRETEN DIE BEFREIUNGEN IN KRAFT? GIBT ES DIE MÖGLICHKEIT EINER RÜCKWIRKENDEN GELTENDMACHUNG?

Die beschlossenen Änderungen treten mit 01.04.2024 in Kraft und gelten demnach für Immobilienankäufe ab diesem Zeitpunkt.

Eine rückwirkende Geltung für entgeltliche Rechtsgeschäfte die davor liegen, ist nicht vorgesehen.

KEINE BEGÜNSTIGUNG BEI DER GRUNDERWERBSTEUER

Eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer sieht das Wohnbau-Paket entgegen der medialen Vorberichterstattung nicht vor.

KONTAKT SAXINGER RECHTSANWALTS GMBH

Mag. Heidi Lallitsch

Rechtsanwältin/Partnerin

Opernring 7

8010 Graz

h.lallitsch@saxinger.com

0664/831 73 64

0316/822 280