

Ausgabe:

Jänner 2025

# Mag. Dr. Erich Keber

RECHTSANWALT

**Thema:**

## **Aktuelle Entwicklungen im Liegenschaftsrecht**

- 1. Gebührenbefreiungen**
- 2. Änderungen bei der Kreditvergabe**

### **Editorial**

Sehr geehrte Leserin, geschätzter Leser!

Um den Erwerb von Eigentum an Wohnungen und Häusern zu fördern, hat der Nationalrat im Jahre 2024 Änderungen beschlossen und befristete **Gebührenbefreiungen** nach dem Gerichtsgebührengesetz (kurz GGG) geschaffen.

Die neuen Bestimmungen sehen für entgeltliche Rechtsgeschäfte (Kauf, Tausch), die nach dem 31.3.2024 geschlossen wurden, befristete, vollständige oder teilweise Befreiungen von gerichtlichen Eintragungsgebühren, die an verschiedene Voraussetzungen geknüpft sind, vor.

Aufgrund gesteigener Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien wurden strengere Kreditvergabestandards durch das Inkrafttreten der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (kurz **KIM-VO**) eingeführt, um den gestiegenen Anteil der ausgefallenen Wohnimmobilienkredite entgegen zu wirken. Diese Maßnahmen haben sich jedoch massiv auf den Eigentumserwerb in Österreich ausgewirkt. Für viele Personen ist mangels Finanzierbarkeit der Traum vom Eigenheim in weite Ferne gerückt. Im Juni 2025 laufen die strengen Regelungen aus. Der Immobilienerwerb wird leistbarer, billiger wird es auf dem Immobiliensektor jedoch nicht. Ganz im Gegenteil wird ab 2026 wieder mit steigenden Preisen gerechnet.

### **1. Gebührenbefreiungen**

Für Verträge, die nach dem 31.3.2024 geschlossen werden, gilt eine temporäre Gebührenbefreiung (nur) für Eintragungsgebühren nach dem Gerichtsgebührengesetz (GGG).

Die Befreiung ist betraglich auf € 500.000,00 als Bemessungsgrundlage beschränkt und kann nachträglich wegfallen.

Die Gebührenbefreiung gilt sowohl für Kaufverträge (Erwerb des Grundeigentums) als auch für Pfandbestellungsverträge, die nach dem oben genannten Stichtag geschlossen wurden. Für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung ist der Antrag auf Eintragung (Erwerb des Eigentums, Pfandrechts) beim Grundbuchgericht Voraussetzung. Weiters ist für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung bzw. dem Gebäude, das auf der erworbenen Liegenschaft errichtet ist oder errichtet wird, erforderlich.



©pressmaster-Fotolia.com

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch die Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes nachzuweisen, muss aber zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vorliegen und kann innerhalb einer Frist von längstens 5 Jahre ab Eintragung des Eigentums-, oder Pfandrechts im Grundbuch beim Grundbuchgericht eingereicht werden.

Das Wohnbedürfnis ist dringend, wenn der Eintragungswerber die neue Wohnstätte als Wohnung verwendet und die bisherige Wohnstätte aufgibt. Als Nachweise sind somit die Meldebestätigung und Aufgabe der bisherigen Wohnrechte erforderlich. Die Nachweise müssen längstens einer Frist von 5 Jahren ab Eintragung des Eigentums- oder Pfandrechts im Grundbuch eingereicht werden. Werden die Nachweise nicht fristgerecht an das Gericht übermittelt, sind die Gebühren vorzuschreiben.

### Beispiel:

A erwirbt eine Eigentumswohnung in der Absicht, dort seinen Hauptwohnsitz zu begründen und nimmt hierzu einen Kredit auf. Durch seinen Rechtsvertreter als Vertragserrichter und Treuhänder wird am 1.12.2024 die Eintragung des Eigentumsrechtes (samt Pfandrecht) beantragt. Bis spätestens 30.11.2029 müssen die Nachweise (Meldebestätigung neu, Aufgabe der bisherigen Wohnrechte) beim Grundbuchsgericht einlangen, ansonsten die Gebühr für beide Eintragungen (Eigentumsrecht, Pfandrecht) nacherhoben wird.

Der Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte ist entweder durch eine Bestätigung des bisherigen Quartiergebers zu erbringen, oder dadurch, dass das bisherige Eigentum (Wohnung) verkauft, vermietet oder sonst (etwa verschenkt) übertragen wurde. Nicht ausreichend ist hingegen die auf der Meldebestätigung ersichtlich Abmeldung vom bisherigen Wohnsitz. Im Falle einer Vermietung der bisherigen Wohnung (des Hauses) ist die Vorlage des Mietvertrages oder eine Bestätigung des Mieters erforderlich.

Hat beispielsweise ein Mieter seine Mietwohnung käuflich erworben und schon bisher als Hauptwohnsitz genutzt, ist es für den Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte ausreichend, wenn angegeben wird, dass die erworbene Wohnung schon bisher als einzige Wohnstätte zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses genutzt wurde.



©pressmaster-Fotolia.com

Zu beachten ist, dass die Befreiung von der Gebühr nur für den Erwerb des Eigentums aufgrund des entgeltlichen Rechtsgeschäfts (Kauf, Tausch) begünstigt ist, nicht jedoch der Erwerb im Erbschaftswege oder durch Schenkung.

Die Befreiung gilt pro Erwerber.

Im Rahmen der **Befreiungsgebühr für das Pfandrecht** ist zu beachten, dass die Eintragung von Pfandrechten nur im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils) begünstigt ist. Voraussetzung ist ferner, dass der pfandrechtlich gesicherte Kreditbetrag entweder ausschließlich oder zu mehr als 90% zum Erwerb der Liegenschaft, die der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses dient, ferner zur Errichtung oder Sanierung einer Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft, verwendet wird. Letzteres Erfordernis ist durch eine Bestätigung des Kreditinstituts nachzuweisen und gleichzeitig durch den Vertragserrichter und Treuhänder mit dem Grundbuchs Antrag bei Gericht einzureichen.

Die Gebührenbefreiung gilt allerdings nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000,00 (sowohl für die Eintragung des Eigentumsrechtes als auch des Pfandrechts) und sind für den darüberhinausgehenden Betrag die Eintragungsgebühren zu entrichten. Für sogenannte Luxusimmobilien (Bemessungsgrundlage ab € 2 Millionen) gibt es hingegen keine Gebührenbefreiung (auch nicht für den unter € 500.000,00 liegenden Teil). Die Befreiung besteht pro Eintragung, sodass die zuvor genannten Beitragsgrenzen für jeden Miteigentümer gelten.

Im Zuge der entgeltlichen Liegenschaftsabwicklung **kläre ich sie über die Möglichkeit und die Voraussetzungen der Gebührenbefreiung auf und kümmere mich um die rechtzeitige Antragstellung**, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

## 2. Erleichterungen bei der Kreditvergabe

Durch die **KIM- Verordnung**, die am 1.8.2022 in Kraft getreten ist und mit **30.6.2025 endet**, wurden die Kriterien für die Vergabe von privaten Immobilienkrediten verschärft, um die Menschen davor zu schützen, sich mit einem Immobilienkredit zu übernehmen.

Wer nicht mindestens 20% an Eigenmitteln aufbringen konnte, und die Tilgungsrate nicht mehr als 40% des Haushaltseinkommens ausmachte, konnte keinen Kredit in Anspruch nehmen. Zudem wurde die Laufzeit des Kredits auf maximal 35 Jahre begrenzt. Dies führte dazu, dass sich viele ein fremdfirmenfinanziertes Eigenheim nicht mehr leisten konnten.



©pressmaster-Fotolia.com

Den Banken wird (nach Beendigung der Richtlinie) zwar weiterhin empfohlen, sich bei der Vergabe von Wohnungskrediten an Private an den Richtlinien zu orientieren, erhalten jedoch mehr Handlungsspielraum bei der Vergabe.

**Lassen Sie sich rechtzeitig beraten. Je früher Sie Ihren Anwalt einschalten, desto schneller und kostengünstiger kann er für Sie agieren.**

Vergessen Sie bitte nicht:

**Nur Ihr Rechtsanwalt ist Ihr unabhängiger Vertreter und Berater, der nur Ihnen verpflichtet und verantwortlich ist.**

Haben Sie noch Fragen?

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.**

**Rufen Sie uns an,  
wir freuen uns auf Sie!**

Impressum:

© **Mag. Dr. Erich Keber**  
Rechtsanwalt  
Kaufmannstr. 2, 6020 Innsbruck  
Tel: 0512/342929, Fax: 0512/342939  
Mobil: 0664/1300787  
E-Mail: [office@advokat-keber.com](mailto:office@advokat-keber.com)  
[www.advokat-keber.com](http://www.advokat-keber.com)