

# Temporärer Entfall der Grundbucheintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr

Rechtsgrundlage: § 25a/b - Gerichtsgebührengesetz

## Kern der Regelung:

Diese Gesetzesbestimmung ermöglicht eine **befristete Befreiung (für zwei Jahre)** von der **Grundbucheintragungsgebühr** und **Pfandrechtseintragungsgebühr** unter bestimmten Voraussetzungen. Ziel ist es, den Erwerb von Wohneigentum für Personen mit einem dringenden Wohnbedürfnis zu erleichtern.

## Voraussetzungen für die Gebührenbefreiung:

Folgende 5 Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen:

- 1. Zeitpunkt des Rechtsgeschäfts:** Der Kaufvertrag muss **nach dem 31. März 2024** abgeschlossen worden sein.
- 2. Antragsfrist:** Der Antrag auf Eintragung ins Grundbuch muss **ab dem 01. Juli 2024 und bis zum 30. Juni 2026** gestellt werden. Die Gebührenbefreiung gilt daher temporär für **zwei Jahre**.
- 3. Dringendes Wohnbedürfnis:** Die erworbene Immobilie muss primär zur **eigenen Wohnnutzung** dienen. Dies muss durch eine Meldebestätigung und gegebenenfalls einen Nachweis über die Aufgabe einer vorherigen Wohnung belegt werden.
- 4. Verwendung des Darlehens:** Bei einer Finanzierung müssen **mehr als 90% des Darlehens** für den **Erwerb** oder die **Sanierung der Immobilie** verwendet worden sein.
- 5. Inanspruchnahme der Befreiung:** Die Gebührenbefreiung muss im Antrag auf Eintragung **ausdrücklich beantragt** werden.

Diese fünf Punkte müssen **kumulativ erfüllt sein, d.h. alle Bedingungen** müssen zutreffen, damit die Gebührenbefreiung gewährt wird.

## Bemessungsgrundlage der Gebührenbefreiung:

- Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von **maximal 500.000 Euro**.
  - **ACHTUNG:** Bei gemeinsamen Erwerb einer Immobilien zweier Personen gilt die Bemessungsgrundlage pro Person
- Die Befreiung gilt auf die **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und für den Fall, dass der Kaufpreis finanziert wird, auch für die **Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%)**
- Somit können in Summe max. **2,3%** bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro gespart werden
- **Maximale Ersparnis = € 500.000.- x 2,3% = € 11.500.-**
- **ACHTUNG:** Wenn eine Immobilie von zwei Personen gemeinsam erworben wird, so gilt der Freibetrag von **€ 500.000.- pro Person!**

## Entfall der Gebührenbefreiung

Die Gebührenbefreiung erlischt, wenn innerhalb von **fünf Jahren** nach dem maßgeblichen Zeitpunkt (z.B. Übergabe der Immobilie) eine der folgenden Situationen eintritt:

- **Verkauf der Immobilie:** Das Eigentumsrecht an der Immobilie wird aufgegeben.
- **Wegfall des dringenden Wohnbedürfnisses:** Das dringende Wohnbedürfnis, das Voraussetzung für die Gebührenbefreiung war, entfällt.

## Welche Pflichten bestehen für den Begünstigten?

Wenn eine der oben genannten Situationen eintritt, ist der Begünstigte verpflichtet, dies **innerhalb eines Monats** sowohl dem **Grundbuchsgericht** als auch der **zuständigen Behörde** mitzuteilen. Zusätzlich müssen alle für die Berechnung der nachzuzahlenden Gebühren relevanten Angaben gemacht werden.

## Warum gibt es diese Regelung?

Diese Regelung soll sicherstellen, dass die Gebührenbefreiung nur dann gewährt bleibt, wenn auch weiterhin die Voraussetzungen dafür vorliegen. Es soll verhindert werden, dass die Steuerzahler für Personen aufkommen, die die Förderung missbräuchlich nutzen.

## Wie ist ein dringendes Wohnbedürfnis nachzuweisen?

1. Durch eine **Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes** an der Liegenschaftsadresse auf der sich die Wohnstätte befindet  
**UND**
2. Den **Nachweis**, dass die Wohnrechte an einer **bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisse regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden**

### **Der Nachweis der Meldung des Hauptwohnsitzes ist entweder**

- Gleichzeitig mit dem Grundbuchsanzug vorzubringen
  - Wenn die Wohnstätte **bereits bezogen wurde**
- Ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe oder Fertigstellung der Wohnstätte
  - Bei **Sanierung** oder **künftiger Fertigstellung** der Wohnstätte

### **ACHTUNG: Der **Nachweis der Meldung** des Hauptwohnsitzes ist **spätestens 5 Jahre nach Eintragung** beim Grundbuchsgericht einzureichen.**

- Wenn die Wohnstätte z.B. sehr umfassend saniert wird, oder ein Bauträgerprojekt erst weit in der Zukunft fertiggestellt wird

### In einfachen Worten:

Wenn Sie eine Immobilie gekauft haben und von der Gebührenbefreiung profitiert haben, müssen Sie diese Immobilie für mindestens fünf Jahre als Hauptwohnsitz nutzen. Wenn Sie die Immobilie verkaufen oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt, müssen Sie die ursprünglich erlassenen Gebühren nachzahlen.

### Ziel der Regelung:

Durch den Wegfall der Gebühren soll der Erwerb von Wohneigentum für viele Menschen erschwinglicher gemacht werden. Besonders **junge Menschen und Familien** sollen so unterstützt werden.

## Beispiele:

1. Die Bank B gewährt A einen Kredit von € 500.000
  - davon € 200.000 für den Liegenschaftserwerb
  - € 250.000 für den Bau eines Wohnhauses
  - und € 50.000 werden für die Einrichtung verwendet

Weil € 450.000 von € 500.000 (exakt 90%) für den Erwerb und Bau des Eigenheims verwendet werden, wäre die Eintragung **gebührenpflichtig!**

Um die Gebührenbefreiung in Anspruch zu nehmen, könnte ein Pfandrecht über € 450.000 (**gebührenfrei!**) und eines über € 50.000 (**gebührenpflichtig!**) eingetragen werden.

---

2. A und B erwerben gemeinsam eine Wohnung für **€ 700.000** zur Deckung ihres dringenden Wohnbedarfs. Da beide Hälfteeigentümer sind und der Kaufanteil pro Person unter € 500.000 liegt, ist die Eintragung des Eigentumsrechts **gebührenfrei**.
- 

3. Bei einem Kaufpreis von **€ 1,3 Mio.** würden für den übersteigenden Betrag von jeweils € 150.000, jeweils 1,1% (€ 1.650 pro Person) an Grundbucheintragungsgebühren anfallen.
- 

4. A erwirbt eine Liegenschaft, um darauf eine **Wohnstätte** zu errichten, und nimmt dafür einen **Kredit** auf. Am **1. September 2024** beantragt A die Eintragung des Eigentumsrechts und die Rangordnung für die Verpfändung.

Bis **spätestens 31. August 2029 (5 Jahre)** müssen die **Nachweise**, wie **Meldebestätigung** und **Aufgabe der bisherigen Wohnrechte**, beim Grundbuchsgericht eingereicht werden, **sonst werden die Gebühren nacherhoben**.

Erfolgt bis dahin auch die Eintragung des Pfandrechts in der angemerkten Rangordnung, ist auch diese gebührenbefreit. Die fünfjährige Frist läuft jedoch nur ab einer gebührenbefreiten Eintragung.