

FM.legal.bites | Real Estate: Das Zeitfenster schließt sich: Temporäre Gebührenbefreiung bis 30.06.2026

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Anna Woschitz und Associate Lakitha Shetty.

Mit 30. Juni 2026 läuft die temporäre Gebührenbefreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr aus. Für den Erwerb von Immobilien zur Eigennutzung besteht sohin nur noch kurzfristig die Möglichkeit, Eintragungsgebühren aufgrund §§ 25a bis 25c des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) zu vermeiden.

👉 Reguläre Gebühren beim Immobilienerwerb

Bei Grundbucheintragungen können nach Tarifpost 9 lit. b GGG mehrere Gebühren anfallen. Insbesondere fällt bei der Eintragung des Eigentumsrechts eine Gebühr von 1,1 % der Bemessungsgrundlage (in der Regel des Kaufpreises) an. Wird gleichzeitig ein Pfandrecht zur Finanzierung des Erwerbs eingetragen, kommen 1,2 % vom Wert des einzutragenden Pfandrechtes hinzu.

👉 Voraussetzungen der Gebührenbefreiung nach § 25a GGG

Eine Befreiung von diesen Gebühren ist derzeit noch unter folgende Voraussetzungen möglich:

- ◆ Entgeltlicher Erwerb: Der Eintragung muss ein entgeltliches Rechtsgeschäft zugrunde liegen. Erbschaften und Schenkungen sind daher nicht begünstigt.
- ◆ Vertragsdatum: Der Kaufvertrag muss nach dem 31. März 2024 geschlossen worden sein.
- ◆ Frist: Der Grundbuchantrag muss im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis längstens 30. Juni 2026 beim Grundbuchgericht eingebracht werden. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Einlangens.
- ◆ Dringendes Wohnbedürfnis: Das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude muss der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen. Anlageimmobilien und Zweitwohnsitze sind sohin nicht begünstigt.
- ◆ Inanspruchnahme beantragt: Die Befreiung wird nicht von Amts wegen gewährt, sondern muss ausdrücklich im Grundbuchgesuch beantragt werden.

Für die Befreiung der Gebühr für die Pfandrechtseintragung gilt zusätzlich, dass der Kredit zu mehr als 90 % für den Erwerb, die Errichtung oder die Sanierung der Wohnstätte verwendet wird.

👉 Betragsgrenzen und maximale Ersparnis

Die Befreiung ist betragsmäßig begrenzt. Einerseits besteht die Gebührenbefreiung nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von € 500.000. Für den Teil, der € 500.000 übersteigt, ist die Eintragungsgebühr regulär zu entrichten. Andererseits entfällt die Befreiung zur Gänze, sofern die Bemessungsgrundlage 2 Millionen Euro übersteigt.

Besonderheit bei Miteigentümern: Die Grenze von € 500.000 gilt bei der Eintragung des Eigentumsrechts pro Miteigentümer.

Bei mehreren Pfandrechten: Mehrere Pfandrechte werden zusammengerechnet, sodass auch einzelne Beträge unter € 500.000 in Summe die Grenze überschreiten können.

Anmerkung: Die Befreiung betrifft ausschließlich die Eintragungsgebühren für Eigentums- und Pfandrechte im Grundbuch. Die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises ist von der Befreiung nicht erfasst und fällt weiterhin an.

👉 **Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses § 25b GGG**

Zum Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses sind zwei Nachweise zu erbringen: Einerseits ist die Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der erworbenen Liegenschaft nachzuweisen, andererseits der Nachweis der Aufgabe der bisherigen Wohnrechte.

Die Fristen für die Nachweiserbringung sind gestaffelt:

- ◆ Bereits bezogene Wohnstätte: Nachweis gleichzeitig mit dem Grundbuchantrag
- ◆ Bezugsfertige Wohnstätte: innerhalb von drei Monaten ab Übergabe
- ◆ In Errichtung oder Sanierung: innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung, längstens innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung des Eigentumsrechts

Zusatz bei Pfandrecht: Bestätigung der Bank (gleichzeitig mit dem Grundbuchantrag), aus der hervorgeht, dass der Kredit überwiegend für Erwerb, Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte verwendet wird.

👉 **Fünfstufige Bindung und Nacherhebung**

Gemäß § 25c GGG fällt die Gebührenbefreiung nachträglich weg, wenn innerhalb von fünf Jahren ab Bezug, Übergabe oder Fertigstellung der Wohnstätte das Eigentumsrecht an der Wohnstätte aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis wegfällt – etwa bei Verkauf der Immobilie oder Aufgabe des Hauptwohnsitzes.

Treten solche Umstände ein, ist dies dem Grundbuchsgericht innerhalb eines Monats anzuzeigen. Der Tod des Eigentümers gilt nicht als Aufgabe des Eigentumsrechts und löst daher keine Nacherhebung aus.

👉 **Praxistipps**

- ◆ **Frist sichern:** Es reicht aus, wenn vor dem 30.06.2026 eine Vormerkung des Eigentumsrechts bzw. Anmerkung der Rangordnung einer beabsichtigten Verpfändung beim Grundbuchsgericht einlangt. Erfolgt die spätere Eintragung im Rahmen dieser vorbereitenden Anträge, bleibt auch diese von der Gebührenbefreiung umfasst.
- ◆ **Angaben im Antrag klar treffen:** Bereits im Grundbuchsgesuch angeben, ob die Wohnstätte bezogen wurde bzw wann die Übergabe erfolgt, um Unklarheiten bei den Nachweisfristen zu vermeiden.
- ◆ **Kreditstruktur prüfen:** Der Kredit muss zu mehr als 90 % dem Eigenheim dienen. Zusätzliche Kreditnehmer ohne eigenes Wohnbedürfnis können daher Befreiung gefährden. Bürgschaften oder bloße Haftungen sind hingegen unproblematisch.
- ◆ **Nachweise rechtzeitig organisieren:** Entscheidend ist, dass Hauptwohnsitz und Aufgabe der bisherigen Wohnrechte innerhalb der Fristen tatsächlich erfolgen. Die Vorlage der Nachweise kann nachgereicht werden, muss aber belegen, dass die Voraussetzungen fristgerecht erfüllt wurden – sonst droht die Gebührenvorschrift.
- ◆ **Kfz-Stellplätze mitumfasst:** Werden diese gemeinsam mit der Wohnung erworben, sind sie regelmäßig ebenfalls begünstigt.