

# Gebührenbefreiung Präzisierung

17. Juli 2024 



# Agenda



**Wohnbaupaket** | Überblick & Status



Gebührenbefreiung | **Präzisierungen**



# Wohnbaupaket | Überblick & Status

## Wohnbaupaket Bundesregierung

### Handwerkerbonus

Nationalrats-  
beschluss am  
17.04.2024  
erfolgt

### Zweckzuschüsse Wohnbauförderung

BGBl am  
18.04.2024  
veröffentlicht  
| Änderung  
16.05.2024

### Gebührenbefreiung

Finaler Erlass  
am  
05.06.2024  
veröffentlicht

# Erlass Gebührenbefreiung | Präzisierungen



Müssen alle **Kredit- bzw. Darlehensnehmer:innen** die Voraussetzungen (Hauptwohnsitzmeldung Kaufobjekt / Aufgabe bisherige Wohnrechte) zur Befreiung von der Pfandrechts-Eintragungsgebühr erfüllen?

Grundsätzlich ja, **ABER** im finalen Erlass zur Gebührenbefreiung (Rz 29) wurde präzisiert, dass weitere Kredit- bzw. Darlehensnehmer:innen aus dem „**familiären Naheverhältnis**“ (in der Praxis wohl meistens Elternteile) zur „Sanierung“ einer fehlenden Kreditwürdigkeit/Leistbarkeit der wohnbedürftigen Person(en) für die Gebührenbefreiung **nicht** schädlich sind, solange der Kredit- bzw. Darlehensbetrag letztlich der wohnbedürftigen Person(en) zur Verfügung gestellt wird und die weiteren Kredit- bzw. DL Nehmer:innen aus dem „familiären Naheverhältnis“ auch nicht Eigentümer der begünstigten Wohnstätte werden.

Für die **s Bausparkasse** sind damit auch weitere Darlehensnehmer:innen aus dem familiären Naheverhältnis – neben der **Sanierung der Leistbarkeit** – zur **Erweiterung der DL-Höchstsummen** (T€ 260 pro DL Nehmer) bei gleichzeitiger Wahrung der Gebührenbefreiung wieder zulässig.

# Erlass Gebührenbefreiung | Präzisierungen



Müssen alle **Kredit- bzw. Darlehensnehmer:innen** die Voraussetzungen (Hauptwohnsitzmeldung Kaufobjekt / Aufgabe bisherige Wohnrechte) zur Befreiung von der Pfandrechts-Eintragungsgebühr erfüllen?

## BEISPIEL

Ein junges **Paar A und B** möchte zum Kauf einer Eigentumswohnung gemeinsam einen s Wohnkredit / ein s BAU Darlehen aufnehmen und erfüllt auch die Bedingungen für eine gebührenbefreite Pfandrechteeintragung. Da das Paar aufgrund noch geringer Einkommen die Leistbarkeit des Kredites / des Darlehens nicht erfüllt (HHR ist knapp negativ), tritt der **Vater von A als Mitkreditnehmer** bzw. als **weiterer Vertragsinhaber (WVI)** beim s BAU Darlehen auf – wird jedoch nicht Eigentümer der neuen Wohnung.

Der Kredit/Darlehensbetrag wird zur Gänze zum Ankauf der Wohnung verwendet. A und B müssen die Bedingungen für die Pfandrechtsgebühren-Befreiung erfüllen (Hauptwohnsitz, Aufgabe bisheriger Wohnrechte), der **Vater von A jedoch nicht**.

# Erlass Gebührenbefreiung | Präzisierungen



Der **Kunde A** ist bereits **Hälfte-Eigentümer** der elterlichen Liegenschaft. Diese Wohnung wird ausschließlich von den Eltern von A bewohnt. A selbst bewohnt aktuell mit B eine Genossenschaftswohnung in Wien. Nunmehr kauft A (alleine) eine Eigentumswohnung, welche A und B als künftiger Hauptwohnsitz dient. A und B geben ihre Wohnrechte an der Genossenschaftswohnung auf.

Ist das Hälfte-Eigentum von A an der elterlichen Liegenschaft schädlich für die Eigentums- und Pfandrechtsgebührenbefreiung?

**Das Hälfte-Eigentum von A an der elterlichen Wohnung ist für die Gebührenbefreiungen nicht schädlich.** Im Erlass (Rz 11) wurde präzisiert, dass die Aufgabe der bisherigen Wohnrechte nur für jenes (Eigentums) Objekt nachgewiesen werden muss, an welchem bisher die Wohnrechte zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig ausgeübt wurden.

Ergänzend steht im Erlass (Rz 11, Fußnote 5), dass zur Wahrung der Gebührenbefreiung die Nutzungs / Wohnrechte an Nebenwohnsitzen, die **nicht** regelmäßig zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses verwendet werden, **nicht aufgegeben werden müssen.**

# Erlass Gebührenbefreiung | Präzisierungen



Kann bei einem **Sanierungskredit** für das Haus, welches dem Kreditnehmer A **von seinen Eltern vor dem 01. April 2024 geschenkt** wurde, die Gebührenbefreiung für die Pfandrechts eintragung in Anspruch genommen werden?

**Nein**, da das **Haus vor dem 01.04.2024** (und noch dazu unentgeltlich) erworben wurde, kommt die Pfandrechts - Gebührenbefreiung **für einen nach dem 01.04.2024** aufgenommen Sanierungskredit nicht zur Anwendung.

Gemäß Erlass (Rz. 26, 36 und 37) muss der **entgeltliche Erwerb** einer Liegenschaft **nach dem 31.03.2024 stattfinden**, damit in der Folge die Befreiung für die Pfandrechts - Eintragungsgebühr für den Kredit/das Darlehen für diese Liegenschaft in Anspruch genommen werden kann.

A woman with long, dark brown hair is looking upwards and to the right. She is wearing a light-colored, vertically striped t-shirt. The background is filled with flowing, translucent fabric in shades of blue and purple, creating a dreamlike, ethereal atmosphere. The lighting is soft and focused on her face.

**Wohnbaupaket Bundesregierung  
„It's just the beginning – not the end“**