



Geld & Recht
Daniela Bachal

Immobilienkauf: Hier fallen Gebühren weg

FRAGE & ANTWORT. Was sich mit 1. Juli bei den Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren für Wohneigentum ändert.

Von Daniela Bachal

1 Für Grundbucheinträge zu Eigentums- und Pfandrechten, die nach dem 30. Juni 2024 beim Grundbuchsgericht einlangen, sind teilweise keine Gebühren zu zahlen. Wovon genau sprechen wir?

ANTWORT: Es geht um die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 Prozent der vereinbarten Gegenleistung bei Erwerb eines Eigentums an einer Liegenschaft oder bei Erwerb eines Baurechtes oder Superädifikats. Außerdem ist die gerichtliche Eintragungsgebühr für ein Pfandrecht in der Höhe von 1,2 Prozent der vereinbarten Pfandsumme gemeint, wenn vom Käufer eine Hypothek für den Erwerb

oder die Sanierung der Liegenschaft aufgenommen wurde.

2 In welchen Fällen kommt es zur Begünstigung?

ANTWORT: „Das auf der Liegenschaft bereits bestehende oder noch zu errichtende Gebäude muss dem dringenden Wohnbedürfnis des Käufers dienen, der alte Wohnsitz muss auch aufgegeben werden. Und die vereinbarte Gegenleistung darf nicht mehr als 500.000 Euro betragen“, wie die Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Grazer Anwaltskanzlei Saxinger erklärt. Liegt der Kaufpreis darüber, wird die gerichtliche Eintragungsge-

Das Wohnbaupaket der Regierung brachte eine Änderung bei den Gebühren

ADOBESTOCK



bühr vorgeschrieben, allerdings nur für den Betrag, der die 500.000 Euro-Grenze übersteigt. Bei Beträgen über 2 Millionen Euro gibt es keine – auch keine teilweise – geltende Gebührenbefreiung. Bei der Gebührenbefreiung für Pfandrechte gelten die gleichen Voraussetzungen.

3 Wie ist das eigene dringende Wohnbedürfnis für eine Gebührenbefreiung zu belegen?

ANTWORT: Dem Grundbuchsgericht muss dafür eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung vorgelegt werden. Lallitsch: „Hat man die Wohnimmobilie bereits bezogen, muss dies zeitgleich mit dem Grundbuch-

santrag geschehen, im anderen Fall kann der Nachweis innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung bzw. Übergabe dem Gericht vorgelegt werden.“ Als längste Frist für den Nachweis des dringenden Wohnbedürfnisses gelte übrigens eine Frist von fünf Jahren ab der Eintragung des Eigentumsrechtes in das Grundbuch. „Somit ist auch der Erwerb von neu zu errichtenden Wohnimmobilien und daher auch von unbauten Grundstücken mit der Neuerrichtung von Gebäuden begünstigt“, wie die Juristin betont. Ebenfalls wichtig zu wissen: Die Gebührenbefreiung entfällt nachträglich, wenn innerhalb von fünf Jahren das Eigentum an der Wohnimmobilie aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis an der Wohnstätte wegfällt.



Heidi Lallitsch, Rechtsanwältin

KLZ

KETCHUP-MARKTCHECK

Intransparente Herkunft, viel Zucker, kaum Bio-Qualität

Greenpeace stieß bei seiner Erhebung zu Ketchup aus Supermärkten vor allem auf Intransparenz, was die Herkunft der Paradeiser betrifft. Die blieb bei rund 70 Prozent

im Dunkeln, und bei Bekanntheit würden diese „oft aus trockenen Anbaugeländen im Süden“ stammen, wo massive Bewässerung notwendig sei. Auffällig fand Greenpeace

auch den hohen Gehalt an Zucker im Ketchup und den geringen Anteil an Bio-Ware. Am besten war im Sortimentsvergleich Billa Plus. „Befriedigend“ war aber die Bestnote.





4 Ist die Begünstigung befristet?

ANTWORT: Lallitsch verweist auf eine Zweijahresfrist: Die Gebührenbefreiung für das einzutragende Eigentumsrecht und Pfandrecht gilt nur für Grundbuchsansätze, die nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht einlangen – „und das entgeltliche Rechtsgeschäft darf nicht vor dem 1. April 2024 abgewickelt worden sein.“ Eine rückwirkende Geltung für Käufe, die davor liegen, ist nicht vorgesehen.

5 Gilt die Gebührenbefreiung bei einer Schenkung oder Vererbung?

ANTWORT: „Nein“, sagt Lallitsch – weil die Begünstigungen nur für entgeltliche Rechtsgeschäfte gelten.

FINANZ ONLINE

Neue Funktionen

Auf Anforderungen des Finanzamtes kann jetzt direkt auf FinanzOnline geantwortet werden. Außerdem kann FinanzOnline künftig um Ergänzung ansuchen, wenn etwas fehlt.

ANALYSE VON E-CONTROL UND ENERGIEAGENTUR

Gas: Ukraine-Ausfall gut verkraftbar

Analyse: Österreich hätte bei sofortigem Wegfall von Gazprom-Gas kein Problem.

Extrem dramatische Ereignisse haben die Experten vom Energieregulator E-Control und der Energieagentur tatsächlich nicht angenommen: etwa eine Zerstörung der Pipelines aus Norwegen oder der wichtigen Gastransportachse „Turkstream“. Dergleichen außer Acht gelassen, kommt die Analyse auch in schlechten Szenarien zum Schluss, dass Österreichs Gasversorgung sogar bei einem Sofortausfall der Gazprom-Lieferungen via Ukraine ab 1. Juli bis Mitte 2026 weit entfernt von einer Mangellage wäre. Das Transitabkommen für russischen Gastransport über die Ukraine will das vom russischen Angriffskrieg zerstörte Land ab 2025 nicht verlängern. Österreich wäre auch dann nicht auf Gas etwa aus Aserbaidschan angewiesen.

In die Modellrechnungen, die auf aktuellsten E-Control-Daten beruhen, wurden die über Österreich laufenden Exporte in die Nachbarländer einbezogen. Diese könnten weiter beliefert werden, wobei sich der Mengenbedarf fast überall geändert hat. Umgekehrt würde Österreich viel mehr Gas über Deutschland und Italien bekommen. Eine Netzerweiterung der Ost-West-Leitung TAG auf der italienischen Seite bringt ab Oktober eine deutlich größere Durchflussmenge Richtung Österreich, berichten die Experten Leo Lehr (E-Control) und Christoph Dolna-Gruber

(Energieagentur). Weltweit würden die LNG-Produktionskapazitäten bis 2028 um 40 Prozent erhöht, in den USA bis 2027 sogar verdoppelt.

Die sieben angenommenen Szenarien legen unterschiedliche Gasverbräuche zugrunde, basierend auf Vorjahreswerten mit unterschiedlich kalten Wintern. Die Extremvariante ist jene mit Ukraine-Transitstopp ab Juli und Maximalverbrauch von je 89 Terawattstunden in den Wintern 2024/25 und 2025/26. Nur dann würde der Füllstand der derzeit zu 82 Prozent vollen Gasspeicher auf 44 Prozent im Sommer 2025 sinken und auf 15 Prozent 2026 im Frühjahr nach der Heizperiode. Dann

wäre ein Zugriff auf die staatliche Reserve nötig. Als „normaler“ Jahresverbrauch gelten in Österreich indes 80 Terawattstunden. Im heurigen November steigt der Speicherstand auf mindestens 90 Prozent, auch hundert Prozent scheinen erreichbar. Zuletzt verbrauchte Österreich zehn Prozent weniger Gas als ein Jahr zuvor. „Im Vergleich zu vor zwei Jahren haben wir heute einen Ausblick, der grundlegend positiver ist“, so Dolna-Gruber. „Es ist keine Gasmanngelage zu erwarten.“ Abrupte Ereignisse dürfte Preissprünge zur Folge haben, die bei Weitem nicht so stark ausfallen würden als 2022 und auch viel kürzer sein sollten.

Claudia Haase



Christoph Dolna-Gruber

WIEN

Millionenstrafe für RBI

Österreichs Finanzmarktaufsicht (FMA) hat gegen die Raiffeisen Bank International (RBI) wegen Mängeln bei ihren Geldwäsche-Kontrollen eine Geldstrafe in Höhe von 2,07 Millionen Euro verhängt. Das teilte die FMA am Freitag mit. Konkret gehe es um Versäumnisse bei Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierungsprüfungen von RBI bei zwei Korrespondenzbanken, heißt es. Die RBI will das Verwaltungsstraferkenntnis anfechten, es ist noch nicht rechtskräftig.

Man sei bereits im Jänner 2023 von der FMA darüber informiert worden, dass ein Verwaltungsverfahren wegen der möglichen Nichteinhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben zum „Know-Your-Customer-Prinzip“ eingeleitet worden sei, erklärte die RBI in einer Stellungnahme. Das Verfahren sei das Ergebnis einer Vor-Ort-Prüfung der FMA im ersten Quartal 2019.

Die FMA habe nicht festgestellt, dass Geldwäsche oder eine andere Straftat stattgefunden habe oder dass es einen Verdacht auf eine kriminelle Handlung gebe, betonte die RBI. Die RBI will das Straferkenntnis anfechten.



Die RBI hält die Vorwürfe für unbegründet. REUTERS/FOEGER