



Die Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie bilden oft eine erhebliche finanzielle Belastung für die Käuferinnen und Käufer. Wird eine neue Wohnung mit finanzieller Unterstützung der Wohnbauförderung erworben oder ein Eigenheim errichtet, kann es zur Befreiung von bestimmten Gerichtsgebühren kommen. Die Gebührenbefreiung betrifft die gerichtliche Eintragungsgebühr und Eingabengebühr bei Eintragung der Pfandrechte im Grundbuch und unterliegt einigen Voraussetzungen, wobei regelmäßige Kontrollen erfolgen.

Ihr

Martin Zauner
Wohnbau-Landesrat



Wohnberatung Salzburg

Bundesstraße 4, 5071 Wals-Siezenheim
Die aktuellen Öffnungszeiten sowie die Zeiten telefonischer Erreichbarkeit entnehmen Sie bitte der Homepage.

www.salzburg.gv.at/wohnen

Telefon: 0662 8042 3000

E-mail: wohnbauforderung@salzburg.gv.at

Gebührenbefreiung mit der Salzburger Wohnbauförderung

Wer mit Wohnbauförderung eine neue Wohnung oder ein neues Reihenhaus erwirbt oder ein Einfamilienhaus errichtet, kann für den im Finanzierungsplan der Förderungszusicherung enthaltenen und im Grundbuch pfandrechtl. sicher zu stellenden Zuschuss des Landes sowie für ein Ausfinanzierungsdarlehen eines Kreditinstitutes von der Bezahlung von Gerichtsgebühren befreit sein.

Um welche Gebühren handelt es sich?

- **Eingabegebühr zur grundbücherlichen Eintragung der Pfandrechte**
- **Eintragungsgebühr für Pfandrechte (1,2% der Darlehensnominalen zuzüglich Nebengebührensicherstellung - die Gebühren können mehrere tausend Euro betragen)**
- **Beglaubigungskosten der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde bei Gericht (die Höhe ist abhängig von der Bemessungsgrundlage)**

Wie funktioniert die Gebührenbefreiung?

Die Gebührenbefreiung muss mit dem Antrag auf Eintragung der Pfandrechte beantragt werden.

Sie wird nur gewährt, wenn - neben einigen anderen Voraussetzungen - die Nutzfläche der Wohnung **130 m²**, ab 6 im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen **150 m²** nicht übersteigt.

Die Entscheidung, ob im Einzelfall eine Gebührenbefreiung gewährt werden kann oder ob eine (nachträgliche) Vergebühung erfolgt, ist Sache der zuständigen Gerichte. Diese Informationen zur Inanspruchnahme einer Gebührenbefreiung sind daher unverbindlich und erzeugen weder für Sie noch für das Land Salzburg eine Bindungswirkung. Nähere Informationen erhalten Sie bei dem für Sie zuständigen Grundbuchgericht.

Sollte eine Gerichtsgebühr vorgeschrieben werden, ist zu beachten, dass diese aufgrund der im Förderungsvertrag getroffenen Vereinbarung immer vom Förderungsnehmer zu tragen ist!

Entfall der Gebührenbefreiung - hohe Nachzahlung kann die Folge sein!

In welchem Fall muss die Gebühr nachgezahlt werden?

- **Wenn sich im Zuge einer nachträglichen Überprüfung durch die gerichtlichen Kostenbeamten herausstellt, dass die Wohnnutzfläche tatsächlich über 130 m²/150 m² liegt.**

Diese nachträgliche Überprüfung beginnt regelmäßig mit der Aufforderung des Gerichts, Fotos des Kellers oder des Dachbodens sowie Pläne vorzulegen. **Oft werden aufgrund dieser Fotos Keller- und Dachbodenflächen hinzugezählt**, wenn sie nach Meinung des Gerichts (des Kostenbeamten als Justizverwaltungsbehörde) den Wohnraum entlasten. Dies ist nach unseren Erfahrungen mit der Auslegungspraxis der Behörden und des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) der Fall, wenn zum Beispiel folgende Dinge gelagert werden: **Wäsche/Wäschekasten bzw. Kleiderschrank, Schuhe, Getränke, Külschrank, Müll/Gerümpel, Gartenmöbel, Schi**; zu erwarten ist, dass die Behörden und der VwGH in ihren Entscheidungen künftig noch weitere Gegenstände benennen werden, deren Lagerung im Keller ihrer Meinung nach die „Entlastung“ der eigentlichen Wohnräume bewirkt. Ebenso werden zur Wohnnutzfläche gezählt: **mit Bodenbelägen (Verfliesung oder sonstige Bodenbeläge) versehene Kellerräume, weiß oder färbig gestrichene Wände.**

- **Wenn innerhalb von 5 Jahren ab Einverleibung der Pfandrechte ein Ausbau erfolgt und die Wohnnutzfläche auf über 130 m²/150 m² erhöht wird;**
- **Sollte innerhalb von 5 Jahren ab Eintragung der Pfandrechte die Wohnbauförderung wegfallen und die Pfandrechte gelöscht werden, erkundigen Sie sich beim Grundbuchgericht, ob in diesem Fall auch die Gebührenbefreiung wegfällt.**



Impressum: Medieninhaber: Land Salzburg | Herausgeber: Dipl. Ing. Christine Itzlinger-Nagl, Abt. 10 - Planen, Bauen, Wohnen | Redaktion: Dr. Herbert Rinner | Bilder: LR Zauner: Dom Kampter, Fotolia, Envato | Grafik: Landes-Medienzentrum | Druck: Hausdruckerei Land Salzburg
Stand: November 2023
Downloadpfad: www.salzburg.gv.at/gebuehrenbefreiung.pdf
Alle Angaben ohne Gewähr