



## Newsletter 2024/13

### Nationalrat beschließt Teile des angekündigten Wohn- und Baupakets

Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 20. März 2024 zur Ankurbelung der Baukonjunktur, zur Förderung langfristiger Investitionen in Immobilien, zur Schaffung von leistbarem Wohnraum und unter Berücksichtigung der Klimaziele Teile des von der Bundesregierung bereits vorangekündigten Wohn- und Baupakets mit unterschiedlichen Mehrheiten beschlossen:

- Unter anderem wurde mit einer Änderung des Gerichtsgebühren-Gesetzes (GGG) eine temporäre (nämlich für Anträge auf Eintragungen von 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026) Streichung der Grundbucheintragungsgebühr und etwaiger Pfandrechtseintragungsgebühren für den entgeltlichen Erwerb von Eigenheimen auf der Grundlage eines nach dem 31. März 2024 abgeschlossenen Rechtsgeschäfts bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-- vorgenommen.
- Der vorliegende Newsletter informiert über diese temporäre Gebührenbefreiung und kursorisch auch über die weiteren Punkte des beschlossenen Wohn- und Baupakets.

- **TEMPORÄRE STREICHUNG DER GRUNDBUCHS- UND PFANDRECHTSEINTRAGUNGS- GEBÜHR FÜR ENTGELTLICHEN WOHNRAUMERWERB BIS ZU EUR 500.000,---:**

Die **Voraussetzungen** für eine **Gebührenbefreiung** sind (§ 25a Abs 2 GGG):

1. der Eintragung liegt ein **entgeltliches Rechtsgeschäft** zu Grunde, das **nach dem 31. März 2024 geschlossen** wurde;
2. der **Antrag auf Eintragung des jeweiligen Rechts** langt nach dem **30. Juni 2024**, aber vor dem **1. Juli 2026** beim Grundbuchsgericht ein;
3. bei Eintragungen (Einverleibungen) bzw Vormerkungen bzw Anmerkungen der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts (Tarifpost 9 lit b ZZ 1 bis 3) **soll das** auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende **Gebäude oder das Bauwerk** der **Befriedigung eines**

**dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen (Wohnstätte);**

4. bei Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechts, Anmerkungen der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung und der nachträglichen Eintragung des Pfandrechts in der angemerkten Rangordnung (Tarifpost 9 lit b ZZ 4 bis 6) **wurde der pfandrechtlich gesicherte Betrag ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % zum Erwerb dieser Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts) oder Bauwerks oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft aufgenommen;**
5. **die Gebührenbefreiung wird in der Eingabe, spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf diese Bestimmung in Anspruch genommen.**



Die genannten **Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen** (§ 25a Abs 1 GGG).

**Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500 000,--.** Die Bemessungsgrundlage von mehreren Pfandrechten, die die Bedingungen des Abs. 2 erfüllen, sind zusammenzurechnen (§ 25a Abs 4 GGG).

Das für das die Gebührenbefreiung zu fordernde **dringende Wohnbedürfnis** des Erwerbers ist durch eine **Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes** an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte befindet, und durch einen **Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden**, nachzuweisen (§ 25b Abs 1 GGG).

**Die Gebührenbefreiung fällt nachträglich weg, wenn innerhalb von fünf Jahren** ab Einreichung des Nachweises des dringenden Wohnbedürfnisses entweder **das Eigentumsrecht an der Liegenschaft oder dem Bauwerk aufgegeben wurde oder das dringende Wohnbedürfnis an der Wohnstätte wegfällt** (§ 25c Abs 1 GGG).

▪ **WEITERE INHALTE DES BESCHLOSSENEN WOHN- UND BAUPAKETS<sup>1</sup>:**

Um die Schaffung zusätzlicher leistbarer Eigentums- und Mietwohnungen zu fördern und die Sanierung voranzutreiben, **stellt der Bund den Ländern einen Zweckzuschuss in der Höhe von EUR 1 Mrd für die Jahre 2024 bis 2026 zur Verfügung.**

Davon entfallen EUR 780 Mio auf die Neubauförderung für gemeinnützige Bauvereinigungen oder gewerbliche Bauträger. Die Hälfte davon soll für neue

Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen mit Kaufoption und die andere Hälfte für neue Mietwohnungen aufgewendet werden. Dabei sollen nur Projekte gefördert werden, bei denen auch Photovoltaikanlagen eingeplant sind. Die weiteren EUR 220 Mio sind für die Sanierungsförderung von Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen zweckgebunden.

Weiters **wird es den Bundesländern ermöglicht, zusätzliche Darlehen über die Bundesfinanzierungsagentur für Zwecke der Wohnbauförderung im Volumen von EUR 500 Mio aufzunehmen**, wobei die **effektive Zinsbelastung der Länder** durch Zuschüsse des Bundes **bis zum Jahr 2028 auf 1,5 % pro Jahr beschränkt** werden soll. Diese Mittel sind für Wohnbauförderungsdarlehen der Länder in den Jahren 2024 und 2025 von maximal EUR 200.000,-- und einer Förderlaufzeit von zumindest 25 Jahren mit einem maximalen Zinssatz von 1,5 % zweckgebunden. Alternativ werden auch Zinszuschüsse der Länder für Wohnbaukredite bei anderen Banken unterstützt.

Ziel von verschiedenen **Änderungen im Einkommensteuergesetz (EstG)** ist es, **"ökologische Neubauten" und Sanierungen sowie den Umstieg auf umweltfreundliche Heizanlagen zu forcieren.** So sollen künftig etwa auch **Sanierungsmaßnahmen**, die nach dem Umweltförderungsgesetz unterstützt werden, **beschleunigt steuerlich abgesetzt** werden können. Außerdem kann für **Wohnneubauten, die zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem 1. Jänner 2027 fertiggestellt werden bzw wurden** und den definierten ökologischen Standards entsprechen, **drei Jahre lang der dreifache AfA-Satz** (Abschreibung für Abnutzung) **angewendet** werden, was einer jährlichen Abschreibung von 4,5 % entspricht. Schließlich

<sup>1</sup> Quelle: Parlamentskorrespondenz ([https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr\\_2024/pk0281](https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0281), abgerufen am 21. März 2024

um 18:10 Uhr, Hervorhebungen des Verfassers).



sollen **Aufwendungen für thermisch-energetische Sanierungen bzw für einen Heizkesseltausch befristet auf zwei Jahre steuerlich begünstigt** werden. Das betrifft etwa die Dämmung von Außenwänden, den Austausch von Fenstern, Dachbegrünungen, den Einbau einer Wärmepumpe oder einer Holzcentralheizung und die Herstellung eines Fernwärmeanschlusses. Konkret vorgesehen ist ein **"Öko-Zuschlag" in der Höhe von 15 % der Aufwendungen**, bei zu berücksichtigenden Betriebsausgaben bzw Werbungskosten.

Um "den kontinuierlich hohen Unterstützungsbedarf infolge der anhaltenden Teuerungswelle" zu decken, werden zudem für den sogenannten **"Wohnschirm" heuer zusätzliche EUR 60 Mio** bereitgestellt. Dieser unterstützt Mieterinnen und Mieter, die aufgrund von Mietschulden von Wohnungsverlust und Delogierung bedroht sind. Auch bei Energiekostenrückständen können Unterstützungsleistungen gewährt werden.

**Um EUR 50 Mio aufgestockt werden die im heurigen Jahr zur Verfügung stehenden Budgetmittel für den Reparaturbonus.** Dadurch soll eine Ausweitung der Förderung auf weitere Produktkategorien ermöglicht werden. Ziel des Reparaturbonus ist es, die Lebensdauer von Produkten zu verlängern bzw die Nutzungsintensität zu steigern, wobei etwa die Reparatur von Haushaltsgeräten und elektronischen Geräten gefördert wird.