

Information

zu Antragstellung bei Gebührenbefreiung gem. § 25a-c GGG

Aufgrund der aktuellen Probleme bei der Antragstellung im Grundbuch mit Gebührenbefreiungen ergeht folgende Klarstellung:

Vorabinformation



Die Angaben „Gebührenart“ und „Vorgangsnummer“ direkt bei einem Begehren betreffen **ausschließlich die Eintragungsgebühr**, nicht jedoch die Angaben zur Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer. Aus diesen Daten ergibt sich auch gleichzeitig der Nachweis der steuerlichen Unbedenklichkeit.



Durch die Angabe der Vorgangsnummer direkt bei der Urkunde werden alle für den Rechtspfleger erforderlichen Daten der Grunderwerbsteuer visualisiert, sobald eine erfolgreiche Finanzrückmeldung stattgefunden hat. Es wird daher ausdrücklich empfohlen, die Vorgangsnummer direkt bei der Urkunde zu erfassen.

FinanzOnline:

Wenn die Eintragungsgebühren für das Eigentumsrecht im Wege der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (§ 11 GrEStG 1987) entrichtet werden und durch die temporären Befreiungsbestimmungen vorläufig keine Eintragungsgebühr anfällt, dann ist die Höhe der **zu entrichtenden Gebühr** entgegen dem Punkt 19 der GGG-Richtlinie § 25a des BMJ nicht mit der Ziffer „0“, sondern **ohne Betrag** (d.h. das Feld ist gänzlich leer zu lassen) anzugeben.

Grundbuchantrag – Eigentumsrecht:

a) Bemessungsgrundlage bis einschließlich EUR 500.000,-- pro erwerbender Person

Bei einer Bemessungsgrundlage bis einschließlich EUR 500.000,-- pro erwerbender Person (und somit dem Antrag auf Gebührenbefreiung hinsichtlich der gesamten Bemessungsgrundlage) ist

- die **gesamte** (anteilige) **Bemessungsgrundlage** für die Eintragungsgebühr anzuführen,
- die Vorgangsnummer direkt bei der Urkunde, **NICHT JEDOCH** beim Eigentumsrechtsbegehren zu erfassen;
- beim Begehren als Gebührenart lediglich „Gebührenbefreiung gem. § 25a GGG“ anzugeben; **es darf weder Selbstberechnung, noch Vorschreibung angeführt werden**;
- es ist keine Vorgangsnummer beim Begehren anzuführen, weil keine Selbstberechnung der Eintragungsgebühr erfolgt.

**Beachte:**

Beim Eigentumsbegehren dürfen nur jene Vorgangsnummern angeführt werden, die den jeweiligen Erwerber betreffen. Es ist unzulässig, bei der ersten Zeile die kumulierte Bemessungsgrundlage aller Erwerbsvorgänge sowie alle Vorgangsnummern (aller Erwerber) anzugeben und in weiteren Eintragszeilen auf die erste Zeile zu referenzieren.

**Beachte:**

Einige Revisoren in Gebührensachen stehen auf dem Standpunkt, dass *Stellplätze* von der temporären Gebührenbefreiung *nicht umfasst* sind. Es wird daher empfohlen, die Bemessungsgrundlage für die Stellplätze in der Erwerbsurkunde gesondert auszuweisen.
Anm.: Hierbei handelt es sich um eine reine Gebührenangelegenheit und um keine Rechtspflegersache. Die Kostenbeamten sind den Revisoren weisungsgebunden.

Beispiel 1:

A und B kaufen von C um EUR 400.000,--

1) Urkunde mit Vorgangsnummer erfassen (zumindest 2 VGNR)

2) Begehren Eigentum:

Zeile 1: Erwerb A $\frac{1}{2}$ von C

Gebühren: Bemessungsgrundlage EUR 200.000,--

Gebührenfrei nach § 25a GGG → keine Selbstberechnung / Anzeige
(Hinweis zur Befreiung)

keine Vorgangsnummer

Zeile 2: Erwerb B $\frac{1}{2}$ von C

Gebühren: Bemessungsgrundlage: EUR 200.000,--

Gebührenfrei nach § 25a GGG → keine Selbstberechnung / Anzeige
(Hinweis zur Befreiung)

(keine Angaben zur Selbstberechnung)

Beispiel 2 (Komplex):

A und B kaufen von C und D um EUR 600.000,-- (B und C sind verwandt; EW = EUR 1.500,--)

1) Urkunde mit Vorgangsnummer erfassen (zumindest 2 VGNR)

2) Begehren Eigentum:

Zeile 1: Erwerb A $\frac{1}{2}$ von C (= in Ansehung der gesamten Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Bemessungsgrundlage EUR 300.000,--

Gebührenfrei nach § 25a GGG → keine Selbstberechnung / Anzeige
(Hinweis zur Befreiung)

keine Vorgangsnummer

Zeile 2: Erwerb A $\frac{1}{2}$ von D (= in Ansehung der gesamten Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Referenz auf Eigentumsbegehren, Zeile 1

(keine Angaben zur Selbstberechnung)

Zeile 3: Erwerb B $\frac{1}{2}$ von C (= in Ansehung der Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Bemessungsgrundlage: EUR 4.500 (= 3-facher EW)

Gebührenfrei nach § 25a GGG → keine Selbstberechnung / Anzeige
(Hinweis zur Befreiung)

Freitext: Aufgrund des § 26a GGG liegt ein begünstigter
Erwerbsvorgang vor. Für die Bemessungsgrundlage wurde der
dreifache Einheitswert herangezogen.

keine Vorgangsnummer

Zeile 4: Erwerb B $\frac{1}{2}$ von D (= in Ansehung der gesamten Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Bemessungsgrundlage: EUR 150.000,--

Gebührenfrei nach § 25a GGG → keine Selbstberechnung / Anzeige
(Hinweis zur Befreiung)

keine Vorgangsnummer

b) Bemessungsgrundlage über EUR 500.000,-- pro erwerbender Person

Bei einem Wert über EUR 500.000,-- ist

- die gesamte (anteilige) **Bemessungsgrundlage** (nicht gekürzt um EUR 500.000,--) anzuführen;
- die „Gebührenbefreiung gem. § 25a GGG“ und
- **Selbstberechnung/Vorschreibung** auszuwählen. Im Falle der Selbstberechnung ist auch die VGNR anzuführen.

Beispiel:

A und B kaufen von C und D um EUR 1.400.000,--

1) Urkunde mit Vorgangsnummer erfassen (zumindest 2 VGNR)

2) Begehren Eigentum:

Zeile 1: Erwerb A $\frac{1}{2}$ von C (= in Ansehung der gesamten Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Bemessungsgrundlage EUR 700.000,--

Gebührenfrei nach § 25a GGG

(Hinweis zur Befreiung)

Selbstberechnung / Anzeige

Vorgangsnummer (nur Erwerb A betreffend)

Zeile 2: Erwerb A $\frac{1}{2}$ von D (= in Ansehung der gesamten Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Referenz auf Eigentumsbegehren, Zeile 1

(keine Angaben zur Selbstberechnung / Anzeige)

Zeile 3: Erwerb B $\frac{1}{2}$ von C (= in Ansehung der gesamten Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Bemessungsgrundlage: EUR 700.000,--

Gebührenfrei nach § 25a GGG

(Hinweis zur Befreiung)

Selbstberechnung / Anzeige

Vorgangsnummer (nur Erwerb B betreffend)

Zeile 4: Erwerb B $\frac{1}{2}$ von D (= in Ansehung der gesamten Liegenschaft $\frac{1}{4}$)

Gebühren: Referenz auf Eigentumsbegehren, Zeile 3

(keine Angaben zur Selbstberechnung / Anzeige)

Abgleich der Finanzdaten mit der Grundbuchsapplikation

Der Abgleich mit den Finanzdaten erfolgt täglich um 6.00 Uhr, 11.30 Uhr und 18.00 Uhr. Sollte daher die Selbstberechnung nach 11.30 Uhr erfolgen und der Rechtspfleger das Gesuch noch am selben Tag bearbeiten, kann es vorkommen, dass der Rechtspfleger – obwohl die Vorgangsnummer korrekt übermittelt wurde – die Information erhält, dass die Rückmeldung vom Finanzamt noch nicht eingetroffen ist. Dies führt regelmäßig zu Verbesserungsaufträgen durch das Grundbuch. Die korrekten Daten sind jedoch nach dem jeweiligen Abgleichszeitpunkt beim Grundbuch ersichtlich.

Beispiel:

Finanz-Online-Selbstberechnung durch den Antragsteller → 9.00 Uhr

Einlangen GB-Antrag → 10.00 Uhr → ERV-Antrag: Rückmeldung Finanz nicht eingelangt

Nach 11.30 Uhr ist die Rückmeldung jedoch abrufbar.

Grundbuchantrag – Pfandrecht:

Derzeit werden von den Banken nicht unterfertigte Bestätigungen ausgestellt. Es obliegt der Entscheidung der Einhebungsorganisation, ob diese Schriftstücke als echt anerkannt werden. Es wird aus prozessualer Vorsicht empfohlen, **dem Grundbuch nur unterfertigte Bestätigungen vorzulegen**, um nicht die Gebührenbefreiung zu verlieren.

Eine beglaubigte Unterschrift ist nicht erforderlich.

Hinweis:

Oben beschriebene Vorgänge stellen Empfehlungen des Grundbuchs dar. Die Letztentscheidung über den Grundbuchantrag obliegt jedoch dem Rechtspfleger bzw. dem Kostenbeamten!