



Zum Thema Wohnen

von Wohnbau-Landesrat
Hans Mayr



Wird die Errichtung eines Eigenheims oder der Kauf einer Wohnung mit Fremdmitteln finanziert, sind noch einige Finanzierungsnebenkosten zu beachten. Um diese möglichst gering zu halten, haben die Bundesländer mit dem Bund bereits im Jahr 1988 eine Vereinbarung geschlossen, die die Befreiung von bestimmten Gebühren vorsieht, wenn die Fremdfinanzierung mit Mitteln der Wohnbauförderung erfolgt.

Die Gebührenbefreiung betrifft Gerichtsgebühren, die im Zuge der Grundbucheintragung von Pfandrechten anfallen. Es handelt sich dabei um eine Gebühr des Bundes, wobei die Voraussetzun-

gen für die Gebührenbefreiung von den Justizverwaltungsbehörden sehr streng ausgelegt werden.

Dieser SIR-Folder soll Ihnen rechtzeitig einen ersten Überblick zu den Voraussetzungen der Gebührenbefreiung geben und unter welchen Bedingungen diese im Nachhinein entfällt. Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SIR gerne zur Verfügung.

Ihr

Hans Mayr
Landesrat für Wohnbau

■ BERATUNGSZEITEN IM SIR

Mo 8:00 - 18:00 Uhr
Mi 8:00 - 12:00 Uhr
Do 8:00 - 16:00 Uhr
nach telefonischer Vereinbarung
unter 0662 / 62 34 55

■ BERATUNGEN IN DEN BEZIRKEN

jeden letzten Dienstag oder Mittwoch
im Monat in den Bezirkshauptmannschaften
Zell am See, St. Johann und Tamsweg
nach telefonischer Vereinbarung
unter 0662 / 62 34 55

SIR - Die Beratungseinrichtung

des Landes Salzburg zu Fragen der Salzburger Wohnbauförderung

■ INTERNET

Informationen zur Salzburger Wohnbauförderung
(Eigentum, Miete, Sanierung, Wohnbeihilfe)
www.salzburgwohntbesser.at

■ SIR-STANDORT

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Schillerstraße 25, Stiege Nord, 3. Stock
5020 Salzburg (Nähe Bahnhof)

■ ERREICHBAR

mit der O-Bus-Linie 6,
Haltestelle Austraße
(Haltestelle direkt beim SIR)
oder
Salzburger Lokalbahn (S1, S11)
Haltestellen Itzling od. Maria Plain - Plainbrücke
(jeweils ca. 400 m vom SIR entfernt)

Impressum:

Medieninhaber: SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Schillerstrasse 25, 5020 Salzburg
Herausgeber: Land Salzburg
Redaktion: Dr. Herbert Rinner, Land Salzburg
Bilder: © Fotolia.com
Grafik: Andrea Singer, SIR
Druck: DDM Druck, Hallwang
Stand: November 2015

Alle Angaben ohne Gewähr



Gebührenbefreiung mit der Salzburger Wohnbauförderung



LAND
SALZBURG

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 pfandrechtlich 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 € 40,-
- **Eintragungsgebühr** für Pfandrechte (1,2% der Darlehensnominale zuzüglich Nebengebührensicherstellung - die Gebühren können mehrere tausend Euro betragen)
- **Beglaubigungskosten** der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde bei Gericht (die Höhe ist abhängig von der Bemessungsgrundlage und wird im Regelfall zwischen € 50,- und € 200,- betragen)



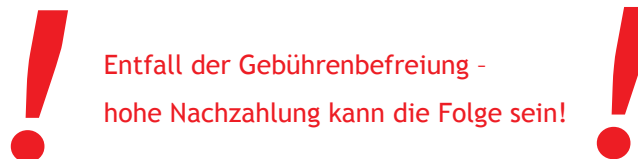
Wie funktioniert die Gebührenbefreiung?

Die Gebührenbefreiung muss beantragt werden; dies geschieht dadurch, dass in das Grundbuchsgesuch und die Pfandbestellungsurkunde der schriftliche Vermerk „Gebührenbefreiung gemäß § 53 Abs 3 WFG 1984“ aufgenommen wird.

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) Vergebühnung 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 Grundbuchsgericht.

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



**Entfall der Gebührenbefreiung -
hohe Nachzahlung kann die Folge sein!**

Beratungen zum Thema Gebührenbefreiung erhalten Sie im SIR.

Sollten Sie eine Gebührevorschreibung vom Gericht erhalten haben, wenden Sie sich bitte umgehend an die Abteilung Wohnen und Raumplanung des Landes Salzburg, Dr. Herbert Rinner, Tel. (0662) 8042-3749.

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, Kühlschrank, Müll/Gerümpel, Gartenmöbel, Ski**; 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;
- Wenn **innerhalb von 5 Jahren die Förderung beendet** wird und die Pfandrechte des Landes gelöscht werden.