

Die Grundstücks- übertragungsfibel

Steuerliche Aspekte



Steuerrechtliche Aspekte von Grundstücksübertragungen

AK Steiermark

Übersicht:

1. Steuerliche Aspekte	3
1.1. Grunderwerbsteuer	3
1.2. Erbschafts- und Schenkungssteuer	6
1.3. Gemischte Schenkungen	12
1.4. Steuerpflicht von Grundstücksverkäufen	16
2. Zivilrechtliche Aspekte	17
2.1. Allgemeines	17
2.2. Der Erbe	17
2.3. Der Legatar	17
2.4. Letztwillige Anordnungen	17
2.5. Gesetzliche Erbfolge – Pflichtteilsrecht – Testament	18
3. Sonstiges	22
3.1. Anmeldung beim Finanzamt	22
3.2. Spekulationsgewinn – Erben	22
3.3. Einverleibung in das Grundbuch	23
3.4. Kosten des Notars, des Rechtsanwaltes und des Ingenieurkonsulenten	25
4. Anhang	26

Die folgenden Informationen geben eine Orientierung und Entscheidungshilfe bei so wichtigen Vorgängen wie Kauf oder Schenkung einer Liegenschaft. Im Hinblick auf die Verdreifachung der Einheitswerte für Zwecke der Grunderwerb-, Erbschafts- und Schenkungssteuer mit Wirkung ab dem 1. 1. 2001 und die damit einhergehende hohe Nachfrage nach Informationen ist es ein dringendes Anliegen, diesem Bedürfnis unserer Mitglieder nachzukommen. Obwohl für viele Verträge kein Notariatsakt vorgesehen ist und sachkundige Personen unter Zuhilfenahme von Musterverträgen prinzipiell selbst die notwendigen Schritte unternehmen können, ist es doch in den meisten Fällen ratsam, entsprechende Fachleute (Rechtsanwälte, Notare) mit der Vertragserrichtung zu beauftragen. Wegen der großen Bedeutung gesicherter Grenzen und des tatsächlichen Flächenausmaßes für den Grundstückswert, ist die Beiziehung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen zu empfehlen. Ganz besonderes dann, wenn das Grundstück noch nicht in den Grenzkataster einverleibt ist (ersichtlich am Indikator G rechts neben der Grundstücksnummer im Grundbuchsauszug), weil in solchen Fällen der Grundsteuerkataster grundsätzlich keinen Beweis über Grenzen und Flächen bringt. Weitergehende Informationen sowie Musterverträge finden Sie in der einschlägigen Literatur oder auch im Internet, z. B. im österreichischen Amtshelfer (www.help.gv.at) oder unter www.meingrundstueck.at.

Auskünfte zu steuerrechtlichen Fragen unter 0 5/77 99 DW 2508.

1. Steuerliche Aspekte

1.1. Grunderwerbsteuer

1.1.1. Steuergegenstand

Steuerpflichtig ist der Erwerb von inländischen Grundstücken. Als inländisches Grundstück zählt nicht nur der nackte Grund und Boden, sondern auch das Zugehör, also z. B. darauf errichtete Wohn- und Betriebsgebäude sowie Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Der „Eigentumserwerb“ an einer Liegenschaft erfolgt zivilrechtlich grundsätzlich zweiaktig durch Titel und Modus. Der Titel ist das schuldrechtliche Geschäft oder letztwillige Verfügung, der den Eigentumserwerb rechtfertigt. Modus ist der Akt, der die rechtliche Erwerbsmöglichkeit realisiert; bei Grundstücken ist dies die Eintragung ins Grundbuch.

Steuerrechtlich unterliegt bereits der Titel (das Verpflichtungsgeschäft) der Grunderwerbsteuer. Dies selbst dann, wenn lediglich ein mündlicher oder ein nicht eintragungsfähiger schriftlicher Vertrag vorliegt.

Titel kann z. B. sein:

- der Kaufvertrag oder Tauschvertrag
- der Anwartschaftsvertrag
- eine verbindliche Abrede
- der Erwerb der Vertretungsbefugnis
 - z.B. ein Treuhandgeschäft
- ein Eigentumserwerb ohne Verpflichtungsgeschäft
 - z.B. eine Zwangsversteigerung
 - z.B. eine Ersitzung
- ein Abtretungsgeschäft – Übereignungsanspruch
 - z. B. der Verkäufer verpflichtet sich, das Grundstück an den Käufer oder an einen vom Käufer genannten Dritten zu übertragen

Steuerbefreit sind im Wesentlichen nur Bagatellerwerbe bis € 1.100,–. Vorgänge, die der Erbschafts- oder Schenkungssteuer unterliegen (siehe weiter unten), sind von der Grunderwerbsteuer befreit.

1.1.2. Bemessungsgrundlage

Beim Erwerb eines Grundstückes bildet die Gegenleistung grundsätzlich die Bemessungsgrundlage für die Steuer, die alles umfasst, was der Käufer an den Verkäufer oder an von diesem bestimmte dritte Personen zu leisten hat, um in den Besitz des Kaufgegenstandes zu kommen. Beispielsweise sind auch Vertragserrichtungskosten (der Verkäufer beauftragt und der Käufer zahlt) Teil der Bemessungsgrundlage. Ist als Teil der Gegenleistung ein vom Verkäufer aufgenommenes Darlehen zur Rückzahlung zu übernehmen, dann ist dieses grundsätzlich mit dem aushaftenden Betrag in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Aushaftende unverzinsliche Wohnbauförderungsdarlehen werden nicht mit dem Nominalbetrag, sondern mit einem um 5,5% pro Restlaufjahr verminderten Betrag angesetzt. Daraus ergibt sich, dass Fälligkeiten, die 18 Jahre nach dem Stichtag liegen, nicht mehr zu bewerten sind.

1.1.3. Fertigteilhaus - Eigentumswohnung

Um nur vom „nackten Grund und Boden“ die Grunderwerbsteuer zu bezahlen, ist eine klare Trennung zwischen Erwerb und Errichtung des Bauwerkes notwendig, das wird beim privaten Einfamilienhausbau in der Regel der Fall sein. Ein privater Bauherr erwirbt in der Regel von einem Dritten ein Grundstück und errichtet danach in „Eigenregie“ das Einfamilienhaus. Wenn hingegen ein Grundstücksanteil mit einem „fertigen“ Plan gekauft wird, was bei Eigentumswohnungen der Fall ist, ist von den gesamten Grund- und Baukosten die Grunderwerbsteuer zu bezahlen.

Probleme treten sehr oft im Zusammenhang mit der Errichtung von Fertigteilhäusern auf. Der Verwaltungsgerichtshof hat in zahlreichen Erkenntnissen diese Problematik schon des Öfteren beurteilt und sieht vor allem in der Beurteilung des Zusammenhanges zwischen dem Erwerb des Grundstückes und der Errichtung des Hauses die Grundlage für die Grunderwerbsteuerpflicht. In diesem Zusammenhang sind drei Punkte zu bedenken:

1. Ist beim Erwerb des Hauses eine Trennung zwischen Haus und Grund möglich?

Beispiel: Der Verkäufer bietet den Grund und das Haus im Paket dem Käufer zum Erwerb an → es fällt Grunderwerbsteuer für das Grundstück und das Haus an

2. Kann man Grund und Boden erwerben, ohne die Verpflichtung eingehen zu müssen, ein Haus zu kaufen → es fällt Grunderwerbsteuer nur für das Grundstück an

3. Ist ein zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Erwerb des Grundes und des auf dem Grundstück errichteten Hauses gegeben?

Beispiel: Wird beim Kauf eines Grundstückes bereits vereinbart, dass auf diesem ein Fertigteilhaus errichtet wird → es fällt Grunderwerbsteuer für das Grundstück und das darauf errichtete Haus an

1.1.4. Höhe der Steuer

Allgemeiner Steuersatz	3,5%
Erwerb von Grundstücken durch den Ehegatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers	2,0%
durch einen Ehegatten vom anderen Ehegatten bei Aufteilung ehelichen Gebrauchsvermögens und ehelicher Ersparnisse anlässlich der Scheidung, Aufhebung oder Nichtigkeitserklärung der Ehe	2,0%

1.2. Erbschafts- und Schenkungssteuer

Beim Übergang von Grundstücken von Todes wegen wird die Steuer als Erbschaftssteuer und bei Schenkungen unter Lebenden als Schenkungssteuer bezeichnet.

1.2.1. Steuergegenstand

Folgende Vorgänge werden im Gesetz angeführt:

- Erwerb von Todes wegen:
 - Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis oder durch geltend gemachten Pflichtteil
 - Erwerb durch Schenkung auf den Todesfall
 - Erwerb von Vermögensteilen auf Grund eines Vertrages zwischen dem Erblasser und einem Dritten mit dem Tod des Erblassers (z. B. Lebensversicherungen)
- Schenkung unter Lebenden:
 - jede Schenkung im Sinne des bürgerlichen Rechts
 - jede freiwillige Zuwendung unter Lebenden
 - Abfindung für einen Erbverzicht (erfolgt der Erbverzicht ohne Abfindung, ist dies schenkungssteuerfrei)
- Zweckzuwendungen:
 - Bei Zuwendung von Todes wegen:
 - a) eine Auflage zu Gunsten eines Zweckes
 - b) eine Leistung zu Gunsten eines Zweckes, die von der Zuwendung abhängig ist
 - Bei einer freiwilligen Zuwendung unter Lebenden:
 - c) eine Auflage zu Gunsten eines Zweckes
 - d) eine vereinbarte Leistung zu Gunsten eines Zweckes (sofern das Entgelt nicht der Umsatzsteuer unterliegt)

1.2.2. Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage richtet sich nach dem Bewertungsgesetz. Bei Grundvermögen ist immer der dreifache Einheitswert, bei anderen Vermögensübertragungen der gemeine (Verkehrs-)Wert auf Grund der speziellen Bestimmungen des Bewertungsgesetzes maßgebend. Die Einheitswerte sind vom Finanzamt (Bewertungsstelle) nach dem Bewertungsgesetz in einem Einheitswertbescheid festgelegt und liegen in der Praxis unter dem Verkehrswert. Im Allgemeinen stammen die Werte für Grund und Boden sowie für Bauwerke aus dem Jahre 1973 und wurden zum 1. 1. 1994 um 35% pauschal erhöht. Jede Veränderung im Eigentum kann eine neue Feststellung des Einheitswertes auslösen (§ 20 ff. BewG). Falls der Bescheid nicht vorhanden ist, kann er bei der Bewertungsstelle des Finanzamtes, bei den Gemeinden oder den Hausverwaltungen eingesehen werden. Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen, bei denen nur ein Einheitswert für das Gesamtgebäude vorliegt, ist eine einzelne Wohnung entsprechend den Nutzwertanteilen zu berechnen. Kann der Steuerpflichtige jedoch nachweisen, dass der dreifache Einheitswert höher ist als der Marktwert, dann wird der Bemessung der niedrigere Marktwert zugrundegelegt.

1.2.3. Steuerklassen

Die Steuersätze sind abhängig vom Verwandtschaftsgrad (Steuerklassen) und von der Höhe der Bemessungsgrundlage. Die fünf Steuerklassen sind:

Steuerklasse	Verwandtschaftsverhältnis
I	– Ehegatte – Kinder – an Kindes statt angenommene Personen – Stiefkinder
II	– Abkömmlinge der in der Steuerklasse I genannten Kinder – (Enkelkinder); jene von an Kindes statt angenommenen Personen – nur dann, wenn die Wirkung der Annahme an Kindes statt sich auch auf die Abkömmlinge erstreckt
III	– Eltern, Großeltern und weitere Voreltern – Stiefeltern – voll- und halbbürtige Geschwister
IV	– Schwiegerkinder – Schwiegereltern – Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern
V	– alle übrigen Erwerber und Zweckzuwendungen – Lebenspartner (Lebensgefährten)

Schenkungen unter Ehegatten unmittelbar zum Zweck der gleichzeitigen Anschaffung oder der Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m² Wohnnutzfläche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses sind steuerfrei. Eine frühere Wohnung muss allerdings rasch aufgegeben und die neue Wohnstätte mindestens 5 Jahre eigengenutzt werden.

1.2.4. Freibeträge

In den Steuerklassen gibt es unterschiedliche Freibeträge, die bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer (nicht jedoch beim Zuschlag) berücksichtigt werden:

Steuerklassen					
	I	II	III	IV	V
Allgem. Freibetrag	2.200,-	2.200,-	440,-	440,-	110,-
Hausrat	unbegrenzt	unbegrenzt	1.460,-	1.460,-	-
Andere bewegliche Gegenstände	1.460,-	1.460,-	600,-	600,-	-
Schenkungen unter Ehegatten	7.300,-	-	-	-	-

Geschenke zwischen Lebensgefährten sind dagegen am schlechtesten gestellt: Sie unterliegen dem höchsten Steuersatz beim niedrigsten Freibetrag. Bei hohen Geschenkerten kann es deshalb schon mal vorkommen, dass den Partnern vor der Schenkung der Weg zum Standesamt empfohlen wird.

Wird eine Wohnung (ein Eigenheim, usw.) im Rahmen einer Heiratsausstattung von Eltern oder Großeltern an die Verlobten oder Jungvermählten geschenkt, dann kann das schenkungssteuerfrei sein, wenn die Wohnung innerhalb von zwei Jahren rund um den Hochzeitstag an seinen Abkömmling (die direkte Erbfolge ist hierbei zu beachten) übergeben und in dieser Zeit wohl auch bezogen wird (§ 3 (5) ErbStG). D.h. dass auch die Grunderwerbsteuer ist in diesen Fällen nicht zu leisten. Schenkt der beschenkte Ehepartner 50% seines Anteiles anschließend dem anderen Ehepartner, dann ist dieser Vorgang wieder schenkungssteuerpflichtig und unterliegt auch der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage dafür ist wieder der dreifache Einheitswert, wobei auch hier der Steuerfreibetrag von € 7.300,- abziehen ist.

Wer Geld schenkt, muss Geld versteuern, und das kann ungünstig sein. Wer das Geld mit der ausdrücklichen Auflage zum Grundstückskauf (Kauf einer Eigentumswohnung, eines Eigenheims, usw.) schenkt, schenkt und versteuert nur den Einheitswert der Immobilie. Das kann - trotz dreifachem Einheitswert - noch immer günstiger sein.

Manche Berater empfehlen, anstelle einer Schenkung das betreffende Grundstück lieber an den vorgesehenen Empfänger zu verkaufen, was in der Praxis freilich nicht immer so wörtlich genommen wird, wie es sich hier liest. Als Kaufpreis sollte dabei ein Betrag mindestens in Höhe des dreifachen Einheitswertes vereinbart werden; empfehlenswert ist aber, einen Verkaufswert bis zur Hälfte des ortsüblichen Verkehrswertes zu vereinbaren, um beim Finanzamt kein Misstrauen zu wecken. Beim Verkauf des Grundvermögens fällt keine Schenkungssteuer an, aber 3,5% Grunderwerbsteuer. Was billiger kommt, muss man ausrechnen.

Eine Variante wäre die gemischte Schenkung¹. Man bezahlt für den Kauf einen relativ niedrigen Betrag (Grunderwerbsteuer!) und meldet die Differenz auf den dreifachen Einheitswert bei der Schenkungssteuer an.

1.2.5. Steuersätze

Nach Abzug der Freibeträge gelten folgende Steuersätze:

Die Steuer beträgt bei Erwerben bis einschließlich	in der Steuerklasse (Angaben in %)				
	I	II	III	IV	V
7.300,-	2	4	6	8	14
14.600,-	2,5	5	7,5	10	16
29.200,-	3	6	9	12	18
43.800,-	3,5	7	10,5	14	20
58.400,-	4	8	12	16	22
73.000,-	5	10	15	20	26
109.500,-	6	12	18	24	30
146.000,-	7	14	21	28	34
219.000,-	8	16	24	32	38
365.000,-	9	18	27	36	42
730.000,-	10	20	30	40	46
1.095.000,-	11	21	32	42	48
1.460.000,-	12	22	34	44	51
2.920.000,-	13	23	36	46	54
4.380.000,-	14	24	38	48	57
und darüber	15	25	40	50	60

¹ Siehe Punkt 1.3. „Gemischte Schenkung“

Bei Zuwendungen von Grundstücken an folgende Personen erhöht sich die Steuer gem. § 8 Abs. 4 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (Zuschlag):

an Ehegatten, Eltern, Kind, Enkelkind, Stiefkind,
 Wahlkind oder Schwiegerkind um 2%
 an andere Personen..... um 3,5%

Maßgeblich für die Berechnung ist auch hier der dreifache Einheitswert. Mehrere vom gleichen Geschenkgeber derselben Person innerhalb von 10 Jahren zugefallene Vermögensvorteile werden für die Steuer zusammengerechnet.

Beispiel:

Eine Liegenschaft mit einem Einheitswert von € 30.000,- wird an die Tochter geschenkt.

3facher Einheitswert	90.000,-	
- Freibetrag	- 2.200,-	
<hr/>		
Bemessungsgrundlage	87.800,-	
6% Schenkungssteuer		5.268,-
2% Zuschlag gem. § 8 Abs. 4 Erbschaftssteuergesetz v. 90.000,-		1.800,-
<hr/>		
Steuer gesamt		7.068,-
1% v. 90.000,- (Grundbucheintragungsgebühr)		900,-
<hr/>		
Gesamtsumme		7.968,-

1.3. Gemischte Schenkungen

Gemischte Schenkungen liegen dann vor, wenn Wirtschaftsgüter teils entgeltlich, teils unentgeltlich erworben werden. Bei Liegenschaften unterliegt der entgeltliche Teil der Grunderwerbsteuer, der unentgeltliche der Erbschafts- oder Schenkungssteuer. Gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 Grunderwerbsteuergesetz ist bei einer Schenkung unter einer Auflage oder bei einer gemischten Schenkung jener Teil von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, der der Schenkungssteuer unterliegt. Übersteigt dagegen der Wert der Gegenleistung den dreifachen Einheitswert, fällt nur Grunderwerbsteuer an.

Beispiele:

Einheitswert € 20.000,-, Wert der Gegenleistung € 12.000,-
Grunderwerbsteuer fällt von € 12.000,- an und Schenkungssteuer von € 48.000,-
(dreifacher Einheitswert abzüglich Wert der Gegenleistung)

Einheitswert € 20.000,-, Wert der Gegenleistung € 60.000,-
Grunderwerbsteuer fällt von € 60.000,-, keine Schenkungssteuer
(dreifacher Einheitswert abzüglich Wert der Gegenleistung)

Wenn der dreifache Einheitswert und die Gegenleistung gleich hoch sind, ist dies meistens die günstigste Variante. Es fällt nur Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung an, hingegen keine Schenkungssteuer.

1.3.1. Beispiele für Gegenleistungen und deren Bewertung

- Die Liegenschaft soll zum Einheitswert abgekauft werden:
Ein Kauf liegt nur dann vor, wenn der Betrag tatsächlich bezahlt wird und nicht an den Erwerber zurückfließt. Hier liegt nach Ansicht des Finanzamtes die Beweis-pflicht beim Erwerber. Unter diesen Voraussetzungen ist vom Kaufpreis nur die (niedrigere) Grunderwerbsteuer zu zahlen. Ansonsten liegt eine Schenkung vor, d.h., der dreifache Einheitswert wird der Schenkungssteuer unterworfen. Es fällt keine Grunderwerbsteuer an. Auch die Vereinbarung, die Liegenschaft um € 1,- abzukaufen, wird als Schenkung zum Einheitswert angesehen (Umgehungs-geschäft).
- Übernahme von Schulden:
Wie bereits ausgeführt, werden die Schulden grundsätzlich mit dem Nennwert an-gesetzt.
- Wohnungs- und Fruchtgenussrecht:
Das Wohnungsrecht ist das höchstpersönliche Recht zu wohnen. Das Fruchtge-nussrecht schließt hingegen das Recht des Übergebers ein, die Wohnung zu ver-mieten, um Mieteinnahmen zu erzielen. Einkommensteuerrechtlich bedeutet dies, dass die Mieteinnahmen auch beim Fruchtgenussberechtigten besteuert werden.

Die Bewertung des Wohnungs- und Fruchtgenussrechtes erfolgt nach dem Richtwertgesetz (in der Steiermark sind das derzeit € 5,96 pro m² und Monat)². Der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, ergibt sich aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Als Zinssatz werden 5,5% angenommen.

Beispiel:

Der Übergeber ist 64 Jahre alt (Geburtsjahr: 1940), er verschenkt seine 100 m² große Wohnung an die Tochter gegen Einräumung eines lebenslangen Fruchtgenussrechtes. Dieses Recht stellt eine Gegenleistung in der Höhe von € 82.645,- dar (€ 5,96 x 100 m² x 12 Monate x Faktor³ 11,5554888). Ist der dreifache Einheitswert geringer, fällt nur Grunderwerbsteuer an. Ist er höher, ist von der Differenz Schenkungssteuer zu zahlen. Wenn der Übergeber vor Ablauf dieser „statistischen Lebenserwartung“ stirbt, besteht die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer bei Tod des Übergebers auf Antrag nach der tatsächlichen Lebensdauer herabsetzen zu lassen.

Vorsicht: Es kann zusätzlich Schenkungssteuer anfallen (z. B. bei Lebensgefährten).

Tipp: Gerade wenn der Übergeber noch sehr jung ist und daher bei Einräumung eines Wohn- oder Fruchtgenussrechtes die Gegenleistung den Einheitswert (u. U. auch den dreifachen Einheitswert) übersteigt, erspart man sich bei einer Übergabe in diesem Jahr keine Steuer, da die Bemessung für die Grunderwerbsteuer höher ist als für die Schenkungssteuer.

² Die aktuellen Werte können Sie im Internet unter <http://www.ris.bka.gv.at/bundesrecht/> Suchworte: „Richtwertgesetz Art . 1“ abrufen.

³ Die Berechnung des Faktors kann man mit Hilfe der Tabellen im Anhang durchführen. Vorgangsweise: Zu Beginn ermittelt man die Altersverschiebung. In unserem Fall ist vom Geburtsjahr 1940 auszugehen. Aus Tabelle C ergibt sich somit eine Altersverschiebung von einem Jahr. Danach wird der Barwertfaktor aus der Tabelle herausgesucht. Dafür verwendet man Tabelle A (Männer). Das Alter des Betroffenen wird um die Altersverschiebung erhöht oder vermindert. D. h. in unserem Beispiel nimmt man den Barwertfaktor von 65 Jahren (=64 Jahre plus 1 (Altersverschiebung) - 12,0226748. Danach zieht man von diesem Wert die Abschläge der Unterjährigkeit ab. Das sind für 12 Monate bei vorschüssiger Zahlungsweise - 0,467186. Schließlich erhält man den Faktor - 11,5554888.

- Sonstige Gegenleistungen und deren Bewertung:

Art der Leistung	Wert der Gegenleistung ⁴
Pflegeleistung	€ 150,-
Verpflegung	€ 160,-
Zur Überlassung eines Wohnraumes ohne Beleuchtung	€ 20,-
Zur Überlassung eines Wohnraumes mit Beleuchtung	€ 20,-
Essenszubereitung für eine Person	€ 37,-
Essenszubereitung für zwei Personen	€ 60,-
Begräbniskosten	€ 3.650,-
Errichtung einer Grabstätte für eine Person	€ 2.910,-
Errichtung einer Grabstätte für zwei Personen	€ 4.360,-
Graberhaltung	€ 1.100,-

Die Vereinbarung über ein Belastungs- und Veräußerungsverbot ist keine zu bewertende Gegenleistung.

1.3.2. Beispiel für eine gemischte Schenkung

Der Vater übergibt an den Sohn ein Haus mit einem Einheitswert von € 60.000,- wobei noch Schulden von € 10.000,- zu bezahlen sind und der Sohn an seine Schwester eine Abfindung von € 30.000,- in Form eines Sparbuches bezahlen muss.

Lösung:

Für die Übergabe des Sparbuches in der Höhe von € 30.000,- ist von der Tochter Schenkungssteuer zu bezahlen. Gemäß Steuerklasse III fallen weitere € 3.103,80 an (10,5% von € 29.560,-).

⁴ Der Wert der Gegenleistung kann abweichen von den angegebenen Werten und liegt im Ermessen der Finanzbehörde.

Höhe der Erbschafts- und Schenkungssteuer:

Schenkung vom Vater (3 EW)	180.000,-		
abzüglich Gegenleistung	40.000,-	2% GreSt	800,-
Schenkung	140.000,-	2% ScheSt gem. § 8 (4) ScheSt	2.800,-
abzüglich Freibetrag	- 2.200,-		
Bemessungsgrundlage	137.800,-	7% ScheSt	9.646,-
		Summe Steuer	13.246,-

1.4. Steuerpflicht von Grundstücksverkäufen

Ein Wenn Sie aus Ihrem Privatvermögen ein Grundstück verkaufen, ist der Gewinn daraus dann steuerfrei, wenn zwischen dem seinerzeitigen Kauf und dem Verkauf mehr **als zehn Jahre** verstrichen sind. Bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen (samt Grund und Boden) verringert sich die Spekulationsfrist auf zwei Jahre, falls diese als Hauptwohnsitz gedient haben. Im Falle eines Erwerbes von Todes wegen sind für die Fristenberechnung die Besitzzeiten zusammenzurechnen (§ 30 EStG). Andernfalls liegt in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen Verkaufserlös und Anschaffungskosten (einschließlich Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Aufschließungskosten etc) ein steuerpflichtiger Spekulationsgewinn vor.

Wird ein Grundstück aus dem Betriebsvermögen verkauft, ist zu prüfen, ob es sich um ein im Firmenbuch eingetragenes (protokolliertes) Unternehmen handelt. Ist dies nicht der Fall, gelten für den Grund und Boden die selben Spielregeln wie bei Verkäufen aus dem Privatvermögen. Protokollierte Unternehmen müssen allerdings einen allfälligen Buchgewinn unabhängig von den Fristen immer der Einkommen(Körperschaft)steuer unterwerfen.

Werden aus dem Privatbereich Grundstücke (Parzellen) laufend immer wieder verkauft, besteht die Gefahr, dass das Finanzamt darin einen steuerpflichtigen „**gewerblichen Grundstückshandel**“ sieht. Leider gibt es dazu keine klaren Regelungen. In Deutschland hat der Bundesfinanzhof eine sogenannte „**Drei-Objekt-Grenze**“ für den steuerpflichtigen gewerblichen Grundstückshandel geschaffen. Demnach bleibt der Grundstücksverkauf steuerfrei, wenn nicht mehr als **drei Immobilien** innerhalb von **fünf Jahren** verkauft werden. Wird ein großes Grundstück parzelliert, voll aufgeschlossen und baureif gemacht und werden in der Folge die einzelnen Parzellen verkauft, ist man bereits hart an der Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel⁵. In diesem Fall empfiehlt sich jedenfalls die Kontaktaufnahme mit einem Steuerberater.

⁵ Oberösterreichische Nachrichten vom 17. Februar 2004; Verfasser: Karl Schwarz

2. Zivilrechtliche Aspekte

2.1. Allgemeines

Ein Grundstück kann im Wege einer Erbschaft, einer Schenkung oder einer Übergabe den Eigentümer wechseln. Bei einer Übergabe mit vereinbarter Gegenleistung ist es ratsam, eine grundbücherliche Sicherstellung dieser Gegenleistung zu tätigen, damit dieser Anspruch auch gegenüber jedem Dritten durchsetzbar gemacht werden kann. Die üblichen Gegenleistungen bestehen in einem Wohnrecht, in einer Pflegeleistung, in einem Fruchtgenussrecht oder in der Übernahme der Begräbniskosten. Überdies wird oftmals ein Belastungs- oder Veräußerungsverbot vereinbart.

2.2. Der Erbe

Der Erbe ist der Gesamtrechtsnachfolger und tritt mit der Einantwortung in alle Rechte und Pflichten des Erblassers ein. Der Erbe haftet damit auch für die Schulden des Erblassers. Die Erberklärung kann bedingt oder unbedingt erfolgen. Bei einer bedingten Erberklärung (Kosten des Verfahrens sind höher als bei der unbedingten Form) haftet der Erbe für allfällige Schulden des Erblassers nur mit dem Nachlassvermögen.

2.3. Der Legatar

Der Legatar oder Vermächtnisnehmer ist Einzelrechtsnachfolger und hat gegenüber den Erben Anspruch auf Ausfolgung der ihm vermachten Sachen.

2.4. Letztwillige Anordnungen

Letztwillige Anordnungen stellen den rechtlichen Überbegriff für die Tatbestände Testament und Vermächtnis dar. Das Testament kennt einen Erben (Gesamtrechtsnachfolger), während das Vermächtnis nur auf einzelne Gegenstände Bezug nimmt.

2.4.1. Das Testament

Das Testament hat im österreichischen Recht einen Formzwang. Wird es nicht bei einem Notar oder Gericht errichtet, so ist auf diese Formvorschriften besonders Bedacht zu nehmen. Private Testamente müssen entweder eigenhändig geschrieben und unterschrieben oder in Form eines mündlichen Testaments (d. h. die Erklärung des letzten Willens) vor drei fähigen Zeugen, die gleichzeitig anwesend sein müssen, abgegeben werden. Mindestens zwei dieser drei Zeugen müssen nach dem Tod des Erblassers auch unter Eid einvernommen werden können. Eine weitere Form des privaten Testaments ist das fremd-

händige Testament. Dabei muss der Erblasser das Testament von drei fähigen Zeugen mit dem Hinweis auf die Zeugeneigenschaft unterfertigen lassen.

Der Vorteil eines öffentlichen Testaments, d. h. eines bei einem Notar errichteten Testaments liegt darin, dass es ins Testamentsregister aufgenommen wird und so nicht verloren gehen oder von Unbefugten entwendet werden kann.

2.5. Gesetzliche Erbfolge – Pflichtteilsrecht – Testament

Um im Fall des Nichtvorliegens einer letztwilligen Anordnung Klarheit zu schaffen, hat der Gesetzgeber bei Nichtvorliegen eines Testaments, bei dessen Ungültigkeit oder beim Erbverzicht des zum Erben Berufenen die Erbfolge gesetzlich statuiert. Gesetzliche Erben sind der/die Ehegatte/Ehegattin und diejenigen Personen, die mit dem Erblasser in nächster Linie verwandt sind. Der § 731 ABGB definiert die Erblinien, auch Parentelen genannt.

Parentelen

Erste Linie	Kinder des Erblassers und ihre Nachkömmlinge (Enkel, Urenkel)
Zweite Linie	Eltern des Erblassers und ihre Nachkömmlinge (Geschwister und deren Kinder)
Dritte Linie	Großeltern samt den Geschwistern der Eltern und ihre Nachkömmlinge
Vierte Linie	Urgroßeltern des Erblassers (<i>nicht</i> aber deren Nachkommen)

Im Allgemeinen wird sich im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge kaum ein Fall finden, in dem die dritte oder vierte Linie zum Zug kommt. Es gilt der Grundsatz, dass neben dem Ehegattenerbrecht immer nur eine Linie, die nächsten Verwandten, als gesetzliche Erben aufscheinen können.

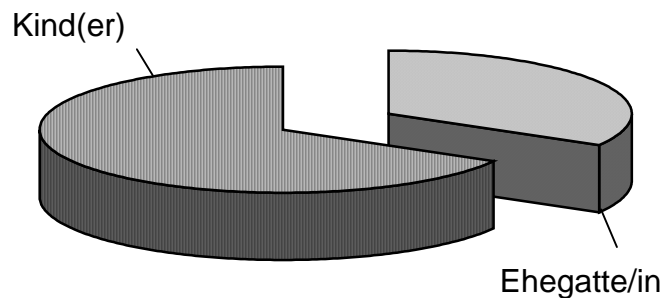
Beispiel:

Kein Testament – gesetzliche Erbfolge tritt auf.

Fall: Kinder vorhanden

Erbquote des Ehegatten – $\frac{1}{3}$

Kinder des Erblassers – $\frac{2}{3}$

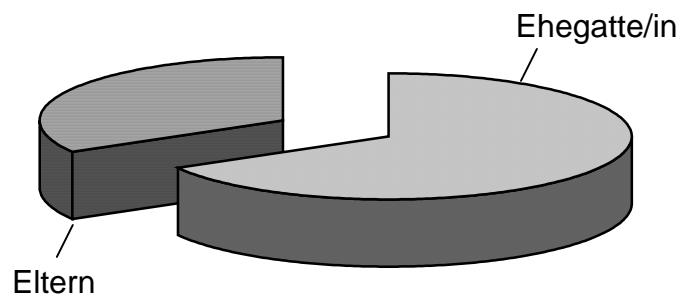


oder

Fall: Keine Kinder vorhanden

Erbquote des Ehegatten – $\frac{2}{3}$

Eltern des Erblassers oder deren Nachkommen – $\frac{1}{3}$



Diese Quoten der gesetzlichen Erbfolge können durch ein Testament verändert werden. Das Testament kann bei Pflichtteilsberechtigten die gesetzlich festgelegten Quoten auf die Hälfte reduzieren, so dass es beispielsweise in der Beziehung Ehegatten/Kinder zu einer Drehung der Quoten kommen kann.

Gesetzliche Erbfolge:	$\frac{1}{3}$ Ehegatte/in und $\frac{2}{3}$ Kind(er)
Testament:	$\frac{2}{3}$ Ehegatte/in und $\frac{1}{3}$ Kind(er)

Der/die Ehegatte/in hat weiters Anspruch auf das gesetzliche Vorausvermächtnis, welches im § 758 ABGB verankert ist. Im Wesentlichen geht es hier um die Rechte, in der Ehe- wohnung weiter zu wohnen sowie darauf die zum ehelichen Haushalt gehörigen bewegli- chen Sachen, soweit sie zur Fortführung der entsprechenden bisherigen Lebensverhält- nisse erforderlich sind, zu übernehmen.

Das Vorausvermächtnis ist auf die Erbquote des/der Ehegatten/in nicht anzurechnen, es sei denn, dass der Ehegatte auf den Pflichtteil beschränkt ist. Wenn eine Person letztwillig auf den Pflichtteil gesetzt wird, reduziert sich die Quote auf die Hälfte (Ehegatten, Kinder) bzw. auf ein Drittel (Eltern) des gesetzlichen Erbrechts.

Lebensgefährte/in

Lebensgefährten/innen haben weder Anspruch auf ein gesetzliches Vorausvermächtnis noch Anspruch auf einen Erb- oder Pflichtteil. Sie können daher nur durch ein Testament abgesichert werden.

2.5.1. Pflichtteilsrecht

Mittels einer letztwilligen Anordnung kann der Erblasser abweichend von der gesetzlichen Erbquote sein Vermögen aufteilen. Eine Einschränkung dieser Gestaltungsmöglichkeit liegt jedoch im Pflichtteilsrecht. Pflichtteilsberechtigt sind der/die Ehegatte/in sowie die Kinder und in bestimmten Fällen die Eltern oder Großeltern des Erblassers. Geschwister sind niemals pflichtteilsberechtigt. Die Höhe des Pflichtteilsanspruchs richtet sich im Prin- zip nach den Linien des § 731 ABGB, wobei der Anspruch der Ehegatten/in und der Nach- kommen (Kinder und Enkelkinder) auf die Hälfte dessen, was nach der gesetzlichen Erb- folge zustünde, gekürzt werden kann und bei den Vorfahren (Eltern, Großeltern) auf ein Drittel dessen, was nach gesetzlicher Erbfolge zustünde.

Bei Kindern und Eltern, zwischen denen zu keiner Zeit ein Naheverhältnis bestanden hat, kann der Pflichtteil unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Verweigerung des Kontakts) nochmals um die Hälfte reduziert werden.

Gibt es keine Kinder, aber leben etwa die Eltern (Großeltern) des Verstorbenen noch, so bekommt der überlebende Ehepartner zwei Drittel. In der kinderlosen Ehe geht also ein Drittel an die Schwiegereltern des überlebenden Ehepartners. Sind diese bereits verstor- ben, haben sie aber noch Nachkommen, geht das Drittel an diese. Damit müsste sich dann der Ehepartner den Nachlass im Verhältnis zwei Drittel zu einem Drittel mit dem Schwager bzw. der Schwägerin teilen.

Die Eltern (Großeltern) des kinderlos Verstorbenen sind auch pflichtteilsberechtigt. Macht beispielsweise ein kinderloses Ehepaar ein Testament und setzt sich gegenseitig zu Uni- versalerben ein, so steht den Eltern dennoch ein Pflichtteilsrecht zu. Dies beträgt ein Drit- tel des Drittels, somit ein Neuntel. Um tatsächlich den gesamten Nachlass dem Ehepart-

ner zu sichern, müssen die Eltern einen Pflichtteils- bzw. Erbverzicht abgeben. Dies erfordert einen Notariatsakt.

Die Bemessungsgrundlage des Pflichtteilsanspruches ist immer der Verkehrswert, der Pflichtteilsanspruch ist ein reiner Geldanspruch.

Auf diesen Pflichtteil muss sich der Pflichtteilsberechtigte auf Verlangen eines Kindes oder eines Ehegatten Vorschenkungen oder das gesetzliche Vorausvermächtnis anrechnen lassen. In all diesen Fragen – Zuwendungen von Heiratsgut, Zuwendungen anlässlich des Berufseintrittes, Zuwendungen die als Vorschuss geleistet werden etc., – gibt es aber fast immer ein Beweisproblem.

3. Sonstiges

3.1. Anmeldung beim Finanzamt – Selbstberechnung der Steuer

Handelt es sich um einen entgeltlichen Erwerb (Kaufvertrag, Tauschvertrag), unterliegt dieser der Grunderwerbsteuer. Eine diesbezügliche Abgabenerklärung (Formular Gre 1) ist gemäß § 10 Grunderwerbsteuergesetz bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Steuerschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monat beim Finanzamt vorzulegen (Beispiel: Wird der Vertrag am 10. Februar 2006 abgeschlossen, dann ist die Abgabenerklärung am 15. April 2006 fällig). Diese Frist gilt auch bei gemischten Schenkungen.

Unterliegt ein Vorgang nur der Erbschafts- oder Schenkungssteuer, ist innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Vertrages eine Abgabenerklärung (gleiches Formular Gre 1, wie oben) beim Finanzamt abzugeben.

Sowohl bei der Grunderwerbsteuer als auch bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer erlässt das Finanzamt einen Bescheid über die entsprechende Vorschreibung der Steuer. Nach Bezahlung der Steuer stellt das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die für die Einverleibung ins Grundbuch beigelegt werden muss. Parteienvertreter (Notare, Rechtsanwälte) sind befugt, Selbstberechnungen der Steuern vorzunehmen (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz). Falls die Abwicklung über einen Notar, Rechtsanwalt oder sonstigen Bevollmächtigten erfolgt, sind diese verpflichtet die Abgabenerklärung den Finanzbehörden vorzulegen (§ 10 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz).

Vergebührung: Für den Originalvertrag sind pro Bogen (das sind vier zusammenhängend beschriebene DIN-A4-Seiten) € 13,- zu entrichten. (Auch für den ersten Bogen ist eine Vergebührung zu entrichten.)

Der Abgabenerklärung sind der Originalvertrag und eine Kopie anzuschließen.

3.2. Spekulationsgewinn - Erben

Bei einer allfälligen Ermittlung von Spekulationsgewinnen ist bei der Berechnung der Fristen auf den Zeitpunkt der Anschaffung durch den Erblasser abzustellen. Gemäß § 30 (1) Einkommensteuergesetz liegt ein Spekulationsgeschäft dann vor, wenn bei Grundstücken zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als 10 Jahre liegen.

Im Fall des Erbens (= unentgeltlicher Erwerb) sind die Besitzzeiten des Erblassers und des Rechtsnachfolgers (Erben) zusammenzuzählen.

Diese Bestimmung gilt auch für die begünstigte Frist von 2 Jahren, die dann zur Anwendung gelangt, wenn das Grundstück 2 Jahre als Hauptwohnsitz verwendet wurde. Wird somit ein Grundstück seit seiner Anschaffung für mindestens 2 Jahre hindurch als Hauptwohnsitz verwendet, fällt kein Spekulationsgewinn an, wenn es vererbt wird und das Erbe sofort verkauft wird (§ 30 (2) Einkommensteuergesetz).

3.3. Einverleibung in das Grundbuch

Die Einverleibung des Eigentumsrechts in das Grundbuch muss mit dem entsprechenden Gesuch und einem vorbereiteten Grundbuchsbeschluss vorgenommen werden. Auf Grund der strengen formellen Vorschriften muss das Gesuch in jedem Fall den Formvorschriften entsprechen. Beizulegen sind das Original und eine Kopie. Auf Wunsch des Antragstellers kann das Original in die Urkundensammlung aufgenommen werden, ansonsten wird es den Parteien retourniert.

Alle Unterschriften der Parteien müssen gerichtlich oder notariell beglaubigt sein.

Gebühren:

Jedwedes Grundbuchsansuchen ist mit € 39,-, Vormerkungen zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes sind mit € 55,- zu vergebühren.

Gerichtsgebühr:

Auf Grund des Wertes der Unbedenklichkeitsbescheinigung, den das Finanzamt feststellt, wird die 1%ige Grundbuchseintragungsgebühr berechnet.

Pfandrechtsgebühr:

Werden zusätzlich Pfandrechte einverleibt oder übertragen, beträgt die Gebühr 1,2% des eingeräumten Darlehens samt Nebengebührensicherung. (Die Zinsen werden nicht einberechnet.)

Beide Gebühren werden vom Grundbuchsgericht verpflichtend vorgeschrieben.

Befreiungen:

Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer aufgrund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, sind von den Gerichtsgebühren befreit. Die Nutzfläche einer Wohnung (eines Eigenheimes) darf 130 m², bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigen. Die Gebührenbefreiung gilt auch für geförderte Sanierungen, die Nutzfläche darf 150 m² nicht übersteigen.

Die Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch vorliegen. Fällt eine der Voraussetzungen innerhalb von fünf Jahren weg, so entfällt damit auch die Gebührenbefreiung.

Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt nach den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen. Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung (eines Eigenheimes) abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone und Terrassen zählen nicht zur Nutzfläche. Hobby- und Fitnessräume, Sauna, WC oder Räume, in denen sich eine Dusche befindet, werden wie die Zugangsflächen (Flure), die zu diesen Räumen führen, in die Nutzfläche einbezogen, auch wenn sie beispielsweise im „Keller“ liegen. Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Eintragung tatsächlich vorhandene Nutzfläche oder die auf Grund eines baubewilligten Plans errechnete Nutzfläche. Wenn man die Gebührenbefreiung anstrebt, sollte der Planungsauftrag die Verpflichtung enthalten, die maßgeblichen Nutzflächengrenzen einzuhalten.

Der Befreiungstatbestand betrifft die Pfandrechteintragungsgebühr gemäß Tarifpost 9 b Z. 4 Gerichtsgebührengesetz in der Höhe von 1,2 % des Nennbetrages der Forderung samt Nebengebührensicherstellung, die Eingabegebühr gemäß Tarifpost 9 a GGG und eventuelle Beglaubigungen bei Gericht.

Wird vom Kostenbeamten oder dem Revisor des Grundbuchgerichts die Gebührenbefreiung nicht anerkannt, weil er zum Beispiel bei der Nutzflächenberechnung eine Überschreitung feststellt oder die Wohnbauförderungsmaßnahme anders beurteilt, wird ein Zahlungsauftrag erlassen. Gegen den Zahlungsauftrag kann binnen 14 Tagen ein Berichtigungsantrag bei Gericht eingebracht werden, der sämtliche Einwände gegen den Zahlungsauftrag enthalten muss. Bei einem eventuellen weiteren Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof können keine weiteren Einwände vorgebracht werden. Der Berichtigungsantrag ist gebührenfrei, es besteht kein Anwaltszwang. Bei offensichtlicher Unrichtigkeit des Zahlungsauftrages entscheidet der Kostenbeamte selbst, ansonsten der Präsident des Landesgerichtes. Gegen den Bescheid des Präsidenten kann eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof und/oder an den Verfassungsgerichtshof erfolgen. Beschwerden müssen entweder von einem Anwalt oder einem Notar unterfertigt sein.

Zahlungspflichtige sind zu ungeteilter Hand derjenige, der den Antrag auf Eintragung stellt und derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht (der Pfandgläubiger). In der Regel ist der Kredit-/Darlehensgeber gleichzeitig Antragsteller und Pfandgläubiger und damit zahlungspflichtig. Im Kredit-/Darlehensvertrag wird der Kredit-/Darlehensnehmer üblicherweise verpflichtet, die Gebühren zu ersetzen und hinsichtlich einer Gebührenbefreiung die Voraussetzungen für die Befreiung zu erfüllen und gegenüber der Bank diesbezüglich zu haften.

Mit der rechtskräftigen Eintragung in das Grundbuch erlangt der Rechtserwerb unter Lebenden Gültigkeit.

3.4. Kosten des Notars, des Rechtsanwaltes und des Ingenieurkonsulenten

Die Kosten der Vertragserrichtung durch einen Notar richten sich nach dem Notariatstarifgesetz, die Nebenleistungen nach den Rechtsanwaltstarifen bzw. nach den Autonomen Honorarrichtlinien. Zweckmäßig ist eine Vereinbarung über eine Pauschalierung (oder einen prozentuellen Nachlass auf den Tarif). Das Entgelt des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ist in der Honorarordnung Vermessung und Geoinformation (HOVG) geregelt; es richtet sich im wesentlichen nach dem Aufwand und nicht nach dem Wert. Da der Aufwand vom Ablauf der Grenzfestlegung mit den Nachbarn wie auch von der Übereinstimmung oder Divergenz der Naturgrenzen mit vorhandenen Unterlagen abhängt, ist eine Pauschalierung zumeist nicht möglich, sondern bloß eine Vereinbarung über den Kostenrahmen. Eine solche Vereinbarung sollte in jedem Fall auch die Nebentätigkeiten erfassen, also auf die Herstellung des Endzweckes der Vertragsabwicklung abzielen. Die Honorarvereinbarung sollte schriftlich und vor Beauftragung abgeschlossen werden.

Anhang

Männer							
Alter	Barwertfaktor	Alter	Barwertfaktor	Alter	Barwertfaktor	Alter	Barwertfaktor
0	17,5266117	29	17,51260843	57	13,958086	86	5,55587899
1	18,49211384	30	17,44441381	58	13,7449972	87	5,28360671
2	18,50523823	31	17,37250691	59	13,5232164	88	5,01688673
3	18,50747501	32	17,29692492	60	13,2922242	89	4,75549596
4	18,5003188	33	17,21778883	61	13,0514686	90	4,50032723
5	18,48547475	34	17,13494044	62	12,8042022	91	4,25289622
6	18,46448388	35	17,04800708	63	12,5503503	92	4,0148752
7	18,43851092	36	16,9566521	64	12,2898463	93	3,78791222
8	18,40870618	37	16,8606261	65	12,0226748	94	3,57310547
9	18,37554782	38	16,75985701	66	11,748846	95	3,37092322
10	18,33944385	39	16,6547023	67	11,4683826	96	3,18139612
11	18,30079918	40	16,54572944	68	11,1813323	97	3,00398563
12	18,25996828	41	16,43332788	69	10,8878005	98	2,83774698
13	18,21712815	42	16,31753995	70	10,5878571	99	2,68166276
14	18,1725399	43	16,19809107	71	10,2812574	100	2,53487706
15	18,12733449	44	16,07462838	72	9,96790654	101	2,39671751
16	18,08329277	45	15,94683797	73	9,64839413	102	2,26658627
17	18,04246597	46	15,81446247	74	9,32409773	103	2,14393025
18	18,00713171	47	15,67722473	75	8,99669229	104	2,02827163
19	17,97825754	48	15,53481399	76	8,66766863	105	1,91921196
20	17,95045535	49	15,38687637	77	8,33812689	106	1,8164773
21	17,91907968	50	15,23309912	78	8,00906324	107	1,72005094
22	17,88295111	51	15,07333182	79	7,68157299	108	1,63056535
23	17,84193384	52	14,90612494	80	7,3569781	109	1,55055973
24	17,79679041	53	14,73148972	81	7,0367641	110	1,48886821
25	17,74775977	54	14,54946349	82	6,72258923	111	1,42176137
26	17,69474442	55	14,36000139	83	6,41633704	112	1,3033488
27	17,63780281	56	14,16296055	84	6,12019986	113	1
28	17,57707821			85	5,83429507		

Frauen							
Alter	Barwertfaktor	Alter	Barwertfaktor	Alter	Barwertfaktor	Alter	Barwertfaktor
0	18,02131636	29	18,05565366	57	15,2439528	86	6,64341545
1	18,73103765	30	18,00299458	58	15,0621877	87	6,31985725
2	18,7556516	31	17,94772884	59	14,8711876	88	6,00420023
3	18,76876511	32	17,88981984	60	14,6704658	89	5,69600619
4	18,77186805	33	17,82924685	61	14,4596164	90	5,39515304
5	18,76692031	34	17,76585984	62	14,2397115	91	5,10216356
6	18,75624281	35	17,69946225	63	14,0106534	92	4,81811634
7	18,74152552	36	17,62998464	64	13,772348	93	4,54440682
8	18,72401171	37	17,55749232	65	13,5247074	94	4,28222135
9	18,70447215	38	17,48195703	66	13,2676538	95	4,03243402
10	18,68324917	39	17,40329426	67	13,0011154	96	3,79545484
11	18,66046644	40	17,32142402	68	12,7250427	97	3,5711176
12	18,63620781	41	17,23625658	69	12,4394296	98	3,35896221
13	18,61062385	42	17,14778814	70	12,1443256	99	3,1584234
14	18,58390435	43	17,05598677	71	11,8398491	100	2,96890665
15	18,55652556	44	16,96063696	72	11,5262111	101	2,78982097
16	18,52936739	45	16,86139317	73	11,2037356	102	2,62060155
17	18,50288135	46	16,75788523	74	10,8728757	103	2,4607357
18	18,4760707	47	16,64976346	75	10,5342281	104	2,30977254
19	18,4487988	48	16,53673889	76	10,1885382	105	2,16735889
20	18,42045264	49	16,4185876	77	9,83670768	106	2,03330832
21	18,39019434	50	16,29509548	78	9,47980702	107	1,90778256
22	18,35746316	51	16,16606052	79	9,11909509	108	1,79178471
23	18,32204759	52	16,03050705	80	8,756041	109	1,68856613
24	18,28398299	53	15,88815088	81	8,39234847	110	1,60807357
25	18,24324631	54	15,73868131	82	8,02998813	111	1,51825327
26	18,19982262	55	15,581752	83	7,67124971	112	1,36105549
27	18,15400527	56	15,41698417	84	7,31881805	113	1
28	18,10593967			85	6,9758846		

Jahrgang	Altersverschiebung in Jahren		Jahrgang	Altersverschiebung in Jahren	
	Männer	Frauen		Männer	Frauen
1921 und älter	2	2	1958	-1	-1
1922	1	2	1959	-1	-1
1923	1	2	1960	-1	-1
1924	1	2	1961	-1	-1
1925	1	2	1962	-1	-1
1926	1	2	1963	-1	-1
1927	1	2	1964	-1	-1
1928	1	2	1965	-1	-1
1929	1	2	1966	-1	-1
1930	1	2	1967	-1	-1
1931	1	2	1968	-1	-2
1932	1	1	1969	-1	-2
1933	1	1	1970	-1	-2
1934	1	1	1971	-1	-2
1935	1	1	1972	-1	-2
1936	1	1	1973	-1	-2
1937	1	1	1974	-2	-2
1938	1	1	1975	-2	-2
1939	1	1	1976	-2	-2
1940	1	1	1977	-2	-2
1941	1	1	1978	-2	-2
1942	1	1	1979	-2	-2
1943	1	1	1980	-2	-2
1944	0	1	1981	-2	-3
1945	0	0	1982	-2	-3
1946	0	0	1983	-2	-3
1947	0	0	1984	-2	-3
1948	0	0	1985	-2	-3
1949	0	0	1986	-2	-3
1950	0	0	1987	-2	-3
1951	0	0	1988	-2	-3
1952	0	0	1989	-2	-3
1953	0	0	1990	-3	-3
1954	0	0	1991	-3	-3
1955	0	0	1992	-3	-3
1956	0	-1	1993	-3	-3
1957	0	-1	1994 und jünger	-3	-4

Anzahl der Zahlungen (m)	Unterjährigkeitsabschlag k (m) vorschüssige Zahlungsweise	Unterjährigkeitsabschlag k (m) nachschüssige Zahlungsweise
m = 2 (halbjährig)	0,256 686	0,756 686
m= 4 (vierteljährig)	0,383 357	0,633 357
m= 6 (zweimonatig)	0,425 334	0,592 000
m= 12 (monatlich)	0,467 186	0,550 519
Abschlag wegen Nachschüssigkeit bei einmal jährlicher Zahlung: 1		