

Zur Umstellung des Preisindex für die Lebenshaltung und ihre Auswirkung auf Wertsicherungsklauseln

von Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem Kierig

Das Statistische Bundesamt hat zum 1. Januar 2003 den Preisindex für die Lebenshaltung auf das Basisjahr 2000 = 100 umgestellt. Als umfassender Verbraucherpreisindex wird nur noch der „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Deutschland“ nachgewiesen. Die zusätzlichen Verbraucherpreisindizes für das frühere Bundesgebiet und die neuen Länder einschließlich Berlin-Ost bzw. der drei Haushaltstypen werden in Zukunft nicht mehr berechnet und stehen ab dem Jahr 2003 deshalb nicht mehr zur Verfügung. In diesem Beitrag werden insbesondere die Auswirkungen dieser Umstellung auf Wertsicherungsklauseln beschrieben.

1 Zur Umstellung des Preisindex für die Lebenshaltung auf Basis 2000 = 100

Beim Preisindex für die Lebenshaltung hat das Statistische Bundesamt zum 1. Januar 2003 zwei wichtige Änderungen vorgenommen:

- Mit Berichtsmonat Januar 2003 stellt das Statistische Bundesamt den Preisindex für die Lebenshaltung auf das Basisjahr 2000 (bisher 1995) um und passt damit den Warenkorb an veränderte Verbrauchsgewohnheiten an. Eine solche Umbasierung erfolgt grundsätzlich alle fünf Jahre (zuletzt 1999 auf das Basisjahr 1995). Die aktuellen umbasierten Indizes sind in **Tabelle 1** abgedruckt.
- Zum gleichen Zeitpunkt werden die Berechnungen
 - des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personenhaushalten von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen,
 - des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personenhaushalten von Angestellten und Arbeitern mit mittlerem Einkommen und
 - des Preisindex für die Lebenshaltung von 2-Personenhaushalten von Rentnern mit geringem Einkommen

eingestellt, da die Abgrenzung der genannten Haushaltstypen seit geraumer Zeit immer mehr an Repräsentativität verloren habe.

Künftig wird es neben dem „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, der die Preisentwicklung für die privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland abbildet, nur noch den primär für die Europäische Union bestimmten „Harmonisierten Verbraucherindex“ (HVPI)¹⁾ geben.

Die eigenständigen Preisindizes für das frühere Bundesgebiet und für die neuen Länder und Berlin-Ost entfallen. Eine regionale Untergliederung des Verbraucherindex für die alten und die neuen Länder sowie für das Land Berlin bleibt aber verfügbar.

Jahr	Monat	2000 = 100	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum [%]	Veränderung gegenüber Vormonat [%]
2000 JD	—	100,0	1,4	—
2001 JD	—	102,0	2,0	—
2002 JD	—	103,4	1,4	—
2002	Jan.	102,9	2,1	0,1
	Feb.	103,2	1,8	0,3
	März	103,4	2,0	0,2
	April	103,3	1,5	-0,1
	Mai	103,4	1,2	0,1
	Juni	103,4	1,0	0,0
	Juli	103,7	1,2	0,3
	Aug.	103,5	1,2	-0,2
	Sept.	103,4	1,1	-0,1
	Okt.	103,3	1,3	-0,1
	Nov.	103,0	1,2	-0,3
	Dez.	104,0	1,2	1,0
2003	Jan.	104,0	1,1	0,0
	Feb.	104,5	1,3	0,5

Tab. 1: Verbraucherpreisindex für Deutschland (Gesamtindex; JD = Jahresdurchschnitt)²⁾

1) Zweck des HVPI ist es nicht, die offiziellen nationalen Preisindizes für die Lebenshaltung zu ersetzen. Vielmehr sollen insbesondere für die gesamte EU vergleichbare Inflationsraten berechnet werden können. Da der europäische HVPI einen kleineren Warenkorb als die nationalen Indizes verwendet, insbesondere gegenüber den nationalen Indizes das Wohnen im eigenen Heim fehlt und Brüche, die sich aus methodischen Änderungen ergeben, im HVPI nicht durch Rück-

rechnungen beseitigt werden, ist der HVPI als Wertmesser in Wertsicherungsklauseln derzeit noch nicht geeignet (vgl. *Elbel* [1]).

2) Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. März 2003. Die komplette Zeitreihe (ab 1948) ist für das Basisjahr 2000 = 100 in Sprengnetter, Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Band III, Kap. 4.02 (ab 65. Aktualisierung) abgedruckt.

2 Auswirkungen der Umstellung des neuen Preisindex auf Wertsicherungsklauseln

In zahlreichen Verträgen, wie z.B. Miet-, Pacht- und Erbaurechtsverträgen, werden Wertsicherungsklauseln verwendet. Diese ermöglichen die vertragliche Anpassung langfristig vereinbarter Zahlungen an die Preisentwicklung und damit eine Absicherung gegen inflationsbedingte Kaufkraftverluste.

Im Jahre 1999 ist die Zuständigkeit für die Genehmigung entsprechender Verträge von der Deutschen Bundesbank bzw. den Landeszentralbanken auf das Bundesamt für die Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Eschborn übergegangen. Einzelheiten regelt die Preisklauselverordnung (PrKV)¹⁾ vom 23. September 1998. Die Auswirkungen des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes sowie der Preisklauselverordnung auf die Grundstücksbewertung hat *Kranich R.* [4] ausführlich beschrieben.

Wertsicherungsklauseln stellen üblicherweise auf einen von der amtlichen Statistik berechneten Preisindex ab. Bisher konnten die Vertragsparteien auf insgesamt zehn verschiedene Preisindizes für die Bundesrepublik Deutschland zurückgreifen. Die Anpassung der Zahlungen richtet sich dann nach der Entwicklung der jeweiligen Preisindizes, die von den statistischen Ämtern monatlich veröffentlicht werden.

Mit dem Wegfall der Preisindizes für spezielle Haushaltstypen und dem Wegfall der bisherigen Differenzierung nach früherem Bundesgebiet sowie neuen Ländern und Berlin-Ost stehen für Wertsicherungsklauseln, die an diese spezifischen Indizes anknüpfen, ab Jahresbeginn 2003 keine aktuellen Zahlen mehr zur Verfügung. Für die Berechnung von Zahlungsanpassungen empfiehlt das Statistische Bundesamt den neuen „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ zu verwenden. Dieser Index misst repräsentativ die Entwicklung der Verbraucherpreise aller privaten Haushalte in Deutschland. Der Übergang auf den „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ wird bei Anwendung von Wertsicherungsklauseln nur sehr geringe Auswirkungen haben, weil die Verläufe der verschiedenen Preisindizes nahezu identisch sind. Beispielsweise ist in den letzten 20 Jahren (1982 bis 2002) der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte um insgesamt 49,3 % und der Preisindex von 4-Personenhaushalten mit mittlerem Einkommen um 48,8 % gestiegen, d.h. im Jahresdurchschnitt ergibt sich eine Abweichung von nur 0,03 %.

Das *Deutsche Notarinstitut* [2] hat in einem Gutachten zu der Umstellung des Verbraucherpreisindex aus rechtlicher Sicht Stellung genommen. Bezieht sich die Wertsicherungsklausel auf einen nunmehr wegfallenden Teilindex, so vertritt das Deutsche Notarinstitut die Auffassung – und begründet dies überzeugend –, dass eine ergänzende Vertragsauslegung möglich ist, wonach – wenn die Beteiligten nicht anderes geregelt haben – **der allein fortge-**

fürte Verbraucherindex für alle Privathaushalte in ganz Deutschland auch automatisch ohne Vertragsänderung als Bezugsgröße an die Stelle der nunmehr wegfallenden Teilindizes tritt.

Die Umstellung auf das Basisjahr 2000 führt bei Wertsicherungsklauseln zu unterschiedlichen Konsequenzen, je nachdem ob diese auf einer Prozent-Regelung oder einer Punkte-Regelung beruhen.

Das Statistische Bundesamt stellt zur Berechnung von Schwellenwerten für Wertsicherungsklauseln im Internet eine rechnerische Hilfestellung zur Verfügung (www.destatis.de/wsk/). Dieses Programm ist insbesondere eine Hilfestellung beim Umstieg von den weggefallenen Verbraucherindizes (für das frühere Bundesgebiet, die neuen Länder und Berlin-Ost und die speziellen Haushaltstypen) auf den Verbraucherindex für Deutschland. Den Berechnungen liegen die folgenden, aus statistischer und rechtlicher Sicht sinnvollen Annahmen zu Grunde:

- Verträge, die auf Indizes für einen speziellen Haushaltstyp basieren, werden konsequent auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) umgestellt.
- Verkettungsmonat ist dabei der Dezember 1999. Grund hierfür ist, dass seit Veröffentlichung der Indizes auf Basis 2000=100 (26. Februar 2003) alle Indizes auf Basis 1995=100, die sich auf den Zeitraum von Januar 2000 bis Dezember 2002 beziehen, rückwirkend entfallen. Da es für die Indizes der speziellen Haushaltstypen keine neu berechneten Werte gibt, fallen diese für den Zeitraum ab Januar 2000 endgültig weg. Für den Zeitraum ab Januar 2000 wird daher der VPI verwendet.

3 Fallunterscheidungen²⁾

Es können im Wesentlichen vier Fälle unterschieden werden:

- Fall 1: Vertragsform „kein weggefallener Index“ mit Prozent-Regelung
- Fall 2: Vertragsform „kein weggefallener Index“ mit Punkte-Regelung
- Fall 3: Vertragsform „weggefallener Index“ mit Prozent-Regelung
- Fall 4: Vertragsform „weggefallener Index“ mit Punkte-Regelung

Zu Fall 1: Vertragsform „kein weggefallener Index“ mit Prozent-Regelung

Am einfachsten ist die Anpassung von Wertsicherungsklauseln, wenn diese auf Veränderungen in Prozent abstellen und diese sich nicht auf einen weggefallenen Index beziehen. In solchen Fällen spielt das Preisbasisjahr keine Rolle; durch die Konsistenz der preisstatistischen Nachweisungen der amtlichen Statistik lassen sich die aktuellen Werte des „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (bisher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten

1) Abgedruckt in Sprengnetter H.O., Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Band Ib, Kapitel 2.24.2.

2) Die Fallunterscheidungen inkl. Beispiele sind der schriftlichen Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten für Wertsicherungsklauseln des *Statistischen Bundesamtes* [3] entnommen.

Haushalte in Deutschland) unmittelbar den Veröffentlichungen der amtlichen Statistik¹⁾ entnehmen.

Die oberen und unteren Schwellenwerte berechnen sich wie folgt:

$$\text{Oberer Schwellenwert} = \text{Index}_{\text{alt}} \times (1 + X / 100)$$

$$\text{Unterer Schwellenwert} = \text{Index}_{\text{alt}} \times (1 - X / 100)$$

$\text{Index}_{\text{alt}}$ Index des Bezugsmonats – der Monat, auf den sich die letzte Anpassung bezieht. Falls noch keine Anpassung bisher stattgefunden hat ist dies der Monat, ab dem die Wertsicherungsklausel wirken soll.

X im Vertrag festgelegte Veränderung in Prozent

Beispiel 1 Vertragsform „kein weggefallener Index“ mit Prozent-Regelung

Einem Mietvertrag liegt eine Wertsicherungsklausel zu Grunde, die auf dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (jetzt: Verbraucherpreisindex für Deutschland) fußt. Eine Anpassung des Mietzinses ist fällig, wenn sich der Preisindex um 12 % verändert hat. Die letzte Anpassung fand im September 1996 statt. Der genannte Index wird weiterhin berechnet. Es ist deshalb kein Umstieg auf einen anderen Index notwendig.

⇒ $\text{Index}_{\text{alt}}$ (VPI, September 1996): 95,5

Berechnung der Schwellenwerte:

$$\begin{aligned} \text{Oberer Schwellenwert: } & 95,5 \times (1 + 12 / 100) \\ & = 95,5 \times 1,12 = 107,0 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Unterer Schwellenwert: } & 95,5 \times (1 - 12 / 100) \\ & = 95,5 \times 0,88 = 84,0 \end{aligned}$$

Aktueller Stand des VPI (Tabelle 1, Februar 2003) **104,5**.

⇒ Es wird weder der obere Schwellenwert überschritten noch der untere Schwellenwert unterschritten. Daher ist noch keine Anpassung möglich.

Zu Fall 2: Vertragsform „kein weggefallener Index“ mit Punkte-Regelung

Wenn Wertsicherungsklauseln an Veränderungen in Punkten bzw. Prozentpunkten anknüpfen, tun sie dies unter Zugrundelegung eines Basisjahres. Bei jeder Umstellung des Verbraucherpreisindex auf ein neues Basisjahr bestand und besteht Handlungsbedarf: Es ist zu prüfen, ob sich eine Zahlungsanpassung ergibt. Für die Umstellung von einem früheren Basisjahr auf das neue Basisjahr 2000 stellt das Statistische Bundesamt Umrechnungshilfen zur Verfügung, empfiehlt aber den Vertragsparteien für künftige Wertsicherungsklauseln grundsätzlich die Vereinbarung einer Prozent-Regelung.

Tabelle 2²⁾ enthält einen Auszug aus der vom Statistischen Bundesamt in [3] zur Verfügung gestellten Umrechnungstabelle mit Umrechnungsfaktoren für die in Wertsicherungsklauseln am häufigsten verwendeten Haushaltstypen.

Ist das dem Vertrag zu Grunde liegende **Basisjahr 2000=100**, so ist keine Umbasierung der Punktezahl notwendig. Die Berechnung der Schwellenwerte erfolgt in diesem Fall durch einfache Addition bzw. Subtraktion der in dem Vertrag festgelegten Punktezahl X zum $\text{Index}_{\text{alt}}$:

$$\text{Oberer Schwellenwert} = \text{Index}_{\text{alt}} + X$$

$$\text{Unterer Schwellenwert} = \text{Index}_{\text{alt}} - X$$

$\text{Index}_{\text{alt}}$ Index des Bezugsmonats – der Monat, auf den sich die letzte Anpassung bezieht. Falls noch keine Anpassung bisher stattgefunden hat ist dies der Monat, ab dem die Wertsicherungsklausel wirken soll.

X im Vertrag für eine Zahlungsvereinbarung festgelegte notwendige Veränderung in Punkten.

Liegt dem Vertrag ein **anderes Basisjahr** (xxxx = 100) zu Grunde, so ist zunächst eine Umbasierung der Punktezahl auf das Basisjahr 2000=100 notwendig:

$$\begin{aligned} \text{Punktezahl (Basis 2000=100)} &= X_{2000} \\ &= X \times \text{VPI (2000=100)}_{12/99} / \text{VPI (XXXX=100)}_{12/99} \end{aligned}$$

Erst in einem zweiten Schritt können dann die Schwellenwerte – wie oben beschrieben – ermittelt werden.

Beispiel 2 Vertragsform „kein weggefallener Index“ mit Punkte-Regelung; Umbasierung erforderlich

Ein Mietzins soll immer dann im entsprechenden prozentualen Verhältnis angepasst werden, wenn sich der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte um mehr als 10 Punkte auf der Basis 1991=100 verändert. Die letzte Anpassung hat sich auf den Berichtsmonat Oktober 1997 bezogen.

⇒ $\text{Index}_{\text{alt}}$ (VPI, September 1996): 97,4

Zunächst erfolgt die Umbasierung der dem Vertrag zu Grunde liegenden 10 Punkte auf 2000=100. Die zur Umbasierung benötigten Indizes enthält **Tabelle 2**.

$$X_{2000} = 10 \times 99,1 / 121,0 = 8,2$$

Die Schwellenwerte ergeben sich durch Addition / Subtraktion der umbasierten Punktezahl zum $\text{Index}_{\text{alt}}$:

$$\text{Oberer Schwellenwert: } 97,4 + 8,2 = 105,6$$

$$\text{Unterer Schwellenwert: } 97,4 - 8,2 = 89,2$$

Der aktuelle Stand des VPI (Februar 2003) beträgt 104,5. Es wird weder der obere Schwellenwert überschritten noch der untere Schwellenwert unterschritten. Daher ist noch keine Anpassung möglich.

1) Abgedruckt in Sprengnetter H.O., Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Band III, Kapitel 4.02. Top aktuelles Datenmaterial finden Sie im Internet unter www.wertermittlungsforum.de in der Rubrik „Leistungen / Zeitreihen / Lebenshaltung“.

2) Am Ende des Beitrags abgedruckt.

Zu Fall 3: Vertragsform „weggefallener Index“ mit Prozent-Regelung

Wenn der im Vertrag festgelegte Index (z.B. Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personenhaushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen – früheres Bundesgebiet) mit Umstellung auf das Basisjahr 2000=100 weggefallen ist, ist der Umstieg auf den Verbraucherindex für Deutschland (VPI) erforderlich. Als Verkettungsmonat dient der Dezember 1999¹⁾. Verkettet werden muss jedoch nur dann, wenn die letzte Anpassung / Vertragsbeginn vor Dezember 1999 war. War die letzte Anpassung / Vertragsbeginn im Zeitraum ab Dezember 1999, wird nur der VPI verwendet.

Ist die Verkettung erforderlich, so besteht die Berechnung aus zwei Teilschritten:

1. Zunächst wird – bis Dezember 1999 – die Zeitreihe des bisher verwendeten Index verfolgt.
2. Anschließend – ab Dezember 1999 – wird der „verbleibende“ Prozentsatz auf der Zeitreihe des VPI angerechnet, d.h. ab Dezember 1999 wird die Preisreihe des VPI verfolgt.

Ausgangspunkt ist also der Indexstand des bisher verwendeten Index „Index_{alt}“, auf den sich die letzte Anpassung bezieht bzw. ab dem der Vertrag wirken soll. Zunächst wird überprüft, ob bis Dezember 1999 eine Anpassung hätte erfolgen können.

Wenn dem Vertrag etwa beispielsweise der „Preisindex für die Lebenshaltung für einen 4-Personenhaushalt von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (früheres Bundesgebiet) zu Grunde liegt und die letzte Anpassung im Februar 1997 erfolgte, beträgt der Index_{alt} = 102,6. Dieser Index wird dem bisherigen Tabellenwerk des Statistischen Bundesamtes mit dem Basisjahr 1995=100 entnommen.

Nun ist zu prüfen, ob die im Vertrag festgelegte Prozentzahl bis Dezember 1999 bereits erreicht ist oder nicht. Dazu wird zunächst die prozentuale Veränderung des (bisher verwendeten, weggefallenen) Index, X_V, vom Zeitpunkt der letzten Anpassung/Vertragsbeginn bis Dezember 1999 berechnet:

$$X_V = (\text{Index}_{12/99} / \text{Index}_{\text{alt}} \times 100 - 100)$$

Ist der obere oder untere Schwellenwert bereits im Zeitraum bis Dezember 1999 erreicht bzw. überschritten/unterschritten, so ist ein Weiterrechnen mit der VPI-Preisreihe ab Dezember 1999 nicht notwendig. Die Schwellenwerte werden wie im Fall 1 beschrieben ermittelt. Andernfalls, d.h. die Schwellenwerte sind noch nicht erreicht, ist der verbleibende Prozentsatz auf die VPI-Preisreihe ab Dezember 1999 anzurechnen. In diesem Fall ist der verbleibende Prozentsatz (X_R) zu berechnen, mit dem für den Zeitraum ab Dezember 1999 auf der VPI-Indexreihe weitergerechnet wird:

Die zur Berechnung der endgültigen Schwellenwerte verwendeten verbleibenden Prozentsätze unterscheiden sich für den endgültigen oberen Schwellenwert X_{OR} und unteren Schwellenwert X_{UR}:

$$X_{OR} = (1 + X / 100) / (1 + X_V / 100) \times 100 - 100$$

Oberer Schwellenwert = VPI_{12/99} × (1 + X_{OR} / 100)

$$X_{UR} = 100 - 100 \times (1 - X / 100) / (1 + X_V / 100)$$

Unterer Schwellenwert = VPI_{12/99} × (1 - U_{UR} / 100)

Beispiel 3 Vertragsform „weggefallener Index“ mit Prozent-Regelung

In einem Mietvertrag ist die Höhe des Mietzinses durch den Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personenhaushalten mit mittlerem Einkommen (Früheres Bundesgebiet) wertgesichert. Der Mietzins soll immer dann angepasst werden, wenn sich der Index um 10 % verändert hat. Bisher fand keine Anpassung statt. Die Wertsicherungsklausel wurde mit Mietbeginn im August 1997 wirksam.

Von August 1997 bis Dezember 1999 ist die Indexreihe des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personenhaushalten mit mittlerem Einkommen (Früheres Bundesgebiet) (MAH_{FB}) heranzuziehen²⁾. Ab Dezember 1999 ist – sofern der Schwellenwert noch nicht erreicht ist – die Preisentwicklung des VPI zu verfolgen. Die Berechnung besteht dann aus zwei „Teilschritten“.

MAH_{FB} (1995=100) August 1997: 103,8 (Index_{alt})
 MAH_{FB} (1995=100) Dezember 1999: 105,2 (Index_{12/99})³⁾

Berechnung der prozentualen Veränderung von August 1997 bis Dezember 1999 X_V:

$$X_V = 105,2 / 103,8 \times 100 - 100 = 1,3 \%$$

Verbleibender Prozentsatz X_{OR} für den oberen Schwellenwert:

$$X_{OR} = (1 + 10 / 100) / (1 + 1,3 / 100) \times 100 - 100 = 8,6 \%$$

Verbleibender Prozentsatz X_{UR} für den unteren Schwellenwert:

$$X_{UR} = 100 - 100 \times (1 - 10 / 100) / (1 + 1,3 / 100) = 11,2 \%$$

Das heißt, ab Dezember 1999 muss sich der VPI noch um 8,6 % nach oben (bzw. um 11,7 % nach unten) verändern, bevor eine Anpassung erfolgen kann.

VPI (2000=100) Dezember 1999: 99,1

Oberer Schwellenwert = 99,1 × (1 + 8,6 / 100) = 107,6

Unterer Schwellenwert = 99,1 × (1 - 11,2 / 100) = 88,0

Der aktuelle Stand des VPI (Februar 2003) beträgt 104,5. Es wird weder der obere Schwellenwert überschritten noch der untere Schwellenwert unterschritten. Daher ist noch keine Anpassung möglich.

2) Und zwar bezogen auf das Basisjahr 1995 = 100. Mit Einführung des neuen Basisjahres 2000 = 100 wird dieser Index nicht mehr mitgeteilt.

3) Vgl. Tabelle 2.

1) Vgl. diesbezüglich Ausführungen in Abschnitt 2.

Zu Fall 4: Vertragsform „weggefallener Index“ mit Punkte-Regelung

War die **letzte Anpassung** des Vertrages / der Vertragsbeginn **im Dezember 1999 oder danach**, so wird für die Berechnung nur der VPI verwendet (ohne Verkettung). Zur Ermittlung der Schwellenwerte ist jedoch vorab die Punktezahl auf 2000=100 umzubasieren:

$$\text{Punktezahl (2000)} = X_{2000} = X \times \text{VPI (2000=100)}_{12/99} / \text{Index}_{\text{WEG}} (\text{XXXX=100})_{12/99}$$

$\text{VPI (2000=100)}_{12/99} = 99,1$ (vgl. Tabelle 2)
 $\text{Index}_{\text{WEG}} (\text{XXXX=100})_{12/99}$: steht für den in in Tabelle 2 zu findenden Indexwert für Dezember 1999 des dem Vertrag zu Grunde liegenden, weggefallenen Index für das zu Grunde liegende Basisjahr (xxxx = 100).

Die Schwellenwerte ergeben sich dann durch Addition bzw. Subtraktion der umbasierten Punktezahl (X_{2000}) zum $\text{Index}_{\text{alt}}$ (siehe Fall 2).

War die **letzte Anpassung** des Vertrags / der Vertragsbeginn **vor Dezember 1999**, so erfolgt die Berechnung – wie zu Fall 3 beschrieben in 2 Teilschritten. D.h., zunächst wird – bis Dezember 1999 – die Zeitreihe des wegfallenden, dem Vertrag zu Grunde liegenden Index verfolgt. Anschließend – ab Dezember 1999 – wird die „verbleibende Punktezahl auf der Zeitreihe des VPI angerechnet, d.h. ab Dezember 1999 wird die Preisreihe des VPI verfolgt.

Wenn das im Vertrag zu Grunde liegende Basisjahr vor 1995 liegt, so ist zunächst die Punktezahl X, die in dem Vertrag genannt ist, auf die Basis 1995=100 umzubasieren, da hierfür die kompletten Zeitreihen für alle Haushaltstypen und alle Gebietsstände aktuell zur Verfügung stehen:

$$\text{Punktezahl (1995)} = X_{1995} = X \times \text{Index}_{\text{WEG}} (\text{1995=100})_{12/99} / \text{Index}_{\text{WEG}} (\text{XXXX=100})_{12/99}$$

$\text{Index}_{\text{WEG}} (\text{1995=100})_{12/99}$ steht für den in Tabelle 2 zu findenden Indexwert für Dezember 1999 des in dem Vertrag zu Grunde liegenden Index des Basisjahres 1995.

$\text{Index}_{\text{WEG}} (\text{XXXX=100})_{12/99}$ steht für den in Tabelle 2 zu findenden Indexwert für Dezember 1999 des in dem Vertrag zu Grunde liegenden Index für den im Vertrag zu Grunde liegendem Basisjahr (xxxx = 100).

Nun addieren/subtrahieren Sie die umbasierte Punktezahl (X_{1995}) zum $\text{Index}_{\text{alt}}$. Wobei der $\text{Index}_{\text{alt}}$ dem Indexstand des dem Vertrag zu Grunde liegenden Index im Bezugsmonat (letzte Anpassung / Vertragsbeginn) entspricht:

$$\text{Oberer Schwellenwert} = \text{OS}_{1995} = \text{Index}_{\text{alt}} + X_{1995}$$

$$\text{Unterer Schwellenwert} = \text{US}_{1995} = \text{Index}_{\text{alt}} - X_{1995}$$

Nun können die erhaltenen Werte mit dem Indexstand des weggefallen Index (1995=100) im Dezember 1999 abgeglichen werden, denn ab Dezember 1999 soll wiederum die VPI-Indexreihe verfolgt werden.

Ist die erforderliche Punktedifferenz im Dezember 1999 noch nicht erreicht, so muss mit der VPI-Reihe auf der Basis 2000 = 100 weitergerechnet werden.

Berechnung der **verbleibenden Punktedifferenz** und Umbasierung auf die Basis 2000 = 100:

Punktedifferenz nach oben:

$$X_{\text{OD}}(\text{1995}) = \text{OS}_{1995} - \text{Index}_{\text{WEG}} (\text{1995 = 100})_{12/99}$$

Punktedifferenz nach unten:

$$X_{\text{UD}}(\text{1995}) = \text{Index}_{\text{WEG}} (\text{1995 = 100})_{12/99} - \text{US}_{1995}$$

Umbasierung dieser verbleibenden Punktedifferenzen auf 2000 = 100:

$$X_{\text{OD}}(\text{2000}) = X_{\text{OD}}(\text{1995}) \times \text{VPI (2000 = 100)}_{12/99} / \text{Index}_{\text{WEG}} (\text{1995 = 100})_{12/99}$$

$$X_{\text{UD}}(\text{2000}) = X_{\text{UD}}(\text{1995}) \times \text{VPI (2000 = 100)}_{12/99} / \text{Index}_{\text{WEG}} (\text{1995 = 100})_{12/99}$$

Berechnung der **endgültigen Schwellenwerte** durch Addition/Subtraktion der umbasierten Punktezahl $X_{\text{OD}} (2000)$ und $X_{\text{UD}} (2000)$ zum $\text{VPI (2000)}_{12/99}$:

$$\text{Oberer Schwellenwert} = \text{VPI (2000)}_{12/99} + X_{\text{OD}} (2000)$$

$$\text{Unterer Schwellenwert} = \text{VPI (2000)}_{12/99} - X_{\text{UD}} (2000)$$

Beispiel 4 Vertragsform „wegfallender Index“ mit Punktregelung

Ein Erbbauzins soll immer dann angepasst werden, wenn sich der Preisindex für die Lebenshaltung eines 2-Personen-Rentnerhaushalts des früheren Bundesgebietes (RUS_{FB}) um mehr als 15 Punkte auf der Basis 1962 = 100 verändert hat. Die letzte Anpassung erfolgte im August 1966.

$\Rightarrow \text{Index}_{\text{alt}}$ (Basis 1995 = 100, RUS_{FB} , August 1996): 101,5

- 1) Umbasierung der 15 Punkte (Tabelle 2) (RUS_{FB} 1962 = 100) auf den RUS_{FB} (1995 = 100)
 $15 \text{ Punkte (1962 = 100)} \times 105,6/330,6 = 4,8$ (1995 = 100)
- 2) Zum Indexstand hinzuaddieren bzw. subtrahieren Stand RUS (1995 = 100) im August 1996: 101,5
 Oberer Schwellenwert: $101,5 + 4,8 = 106,3$
 Unterer Schwellenwert: $101,5 - 4,8 = 96,7$
- 3) Abgleich mit dem Stand im Verkettungsmonat Dezember 1999:

Stand RUS (1995 = 100) im Dezember 1999: 105,6

\Rightarrow Schwellenwerte bis Dezember 1999 nicht erreicht (bzw. hier wäre relevant: überschritten)

\Rightarrow Anrechnen der verbleibenden Punktezahl auf VPI-Reihe

4) Verbleibende Punktedifferenz (1995 = 100) und umbasiert auf VPI (2000 = 100):

Verbleibende Punktedifferenz (1995 = 100):

Nach oben: $106,3 - 105,6 = 0,7$

Nach unten: $105,6 - 96,7 = 8,9$

umbasiert auf VPI (2000 = 100):

Nach oben: 0,7 Punkte (1995 = 100)

→ $0,7 \times 99,1/105,6 = 0,7$ (2000 = 100)

Nach unten: 8,9 Punkte (1995 = 100)

→ $8,9 \times 99,1/105,6 = 8,4$ (2000 = 100)

5) Diese verbleibende Punktezahl muss nun auf den VPI-Stand vom Dezember 1999 aufgeschlagen bzw. abgezogen werden, um die endgültigen Schwellenwerte zu erhalten:

Oberer Schwellenwert = $99,1 + 0,7 = 99,8$

Unterer Schwellenwert = $99,1 - 8,4 = 90,7$

Der obere Schwellenwert von 99,8 war erstmals im Juni 2000 überschritten (der genaue Indexwert betrug 99,9).

4 Was ist zu beachten, wenn in Wertsicherungsklauseln der zugrundezuliegende Gebietsstand nicht ausdrücklich bezeichnet ist?

Alle Wertsicherungsklauseln, die ein Preisbasisjahr vor 1991 nennen, beziehen sich auf Preisindizes für das frühere Bundesgebiet.

Alle Wertsicherungsklauseln, die einen speziellen Haushaltstyp nennen (z.B. den 4-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen), beziehen sich auf das frühere Bundesgebiet oder die neuen Länder und Berlin-Ost.

Ein Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt wurde vom Statistischen Bundesamt erstmals am 14. September 1995 vorgestellt. Wertsicherungsklauseln in Verträgen, welche vor diesem Termin abgeschlossen wurden, dürften ebenfalls nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrundelegen, sondern auf Indizes, die sich auf das frühere Bundesgebiet oder die neuen Länder und Berlin-Ost beziehen, abzustellen sein.

Basisjahr	Deutschland	früheres Bundesgebiet Preisindex für die Lebenshaltung		Neue Länder und Berlin-Ost Preisindex für die Lebenshaltung	
	Verbraucherpreisindex für Deutschland ¹⁾	Alle privaten Haushalte	4-Personenhaushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen	Alle privaten Haushalte	4-Personenhaushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen
1913/14 = 100			780,8		
1938 = 100			621,6		
1950 = 100			398,4		
1958 = 100			338,5		
1962 = 100		319,7	313,9		
1970 = 100		260,9	257,1		
1976 = 100		185,7	183,9		
1980 = 100		159,0	158,6		
1985 = 100		131,6	131,4		
1991 = 100	121,0	118,6	118,7	140,5	136,2
1995 = 100	105,5	105,5	105,2	106,0	105,4
2000 = 100	99,1				

Tab. 2: Preisindizes für den Berichtsmonat Dezember 1999 umbasiert auf alte Basisjahre (Auszug aus der Tabelle in [3])

1) bisher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte

5 Literatur

- [1] Elbel, G.: Zur Verwendung der Preisindizes für die Lebenshaltung in Wertsicherungsklauseln. NJW 1999, Heft 48, Seite 2 und 3
- [2] Deutsches Notarinstitut: Änderung des Verbraucherpreisindex; Auswirkungen auf Wertsicherungsklauseln. DNotI-Report 2003/2.
www.dnoti.de/Report/2003/repo203.htm

- [3] Statistisches Bundesamt: Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten für Wertsicherungsklauseln. www.destatis.de/basis/d/preis/vpi_wski.htm
- [4] Kranich, R.: Auswirkungen des Preisangaben- und Preisklauselgesetzes sowie der Preisklauselverordnung auf die Grundstücksbewertung. WFA 3/99, S. 15

Dipl.-Ing. (Assessor) J. Kierig, WertermittlungsForum, Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig

Zur steuerlichen Abzugsfähigkeit von Abbruchkosten

von Dr. Wolf-Dietrich Drosdzol

In einer aktuellen Entscheidung¹⁾ hat sich der BFH erneut mit der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Abbruchkosten befasst. Dabei geht es nicht nur um die Kosten der Beseitigung der baulichen Anlagen, sondern auch um den Abzug des sog. Restbuchwert des (meist zu Vermietungszwecken genutzten) Gebäudes.

1. Verwaltungsauffassung und bisherige Rechtsprechung

Die Rechtsprechung²⁾ und die Verwaltung³⁾ differenzierten bislang bei den Abbruchkosten wie folgt:

- Lässt der Erwerber eines objektiv technisch oder wirtschaftlich noch nicht verbrauchten Gebäudes dieses nach dem Erwerb abreißen, so kann er eine Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung (AfaA) nach § 7 Abs. 1 Abs. 4 Satz 3 i.V. mit Abs. 1 Satz 6 EStG vornehmen und zudem die Abbruchkosten als Betriebsausgaben (Werbungskosten) abziehen, wenn er das Gebäude ohne Abbruchabsicht erworben hat.
- Hat er dagegen ein solches Gebäude in Abbruchabsicht angeschafft, so sind dessen Buchwert und die Abbruchkosten nicht sofort abzugsfähig. Buchwert und Abbruchkosten zählen, wenn der Abbruch des Gebäudes mit der Herstellung eines neuen Wirtschaftsguts (Gebäudes) in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang steht, zu den Herstellungskosten dieses Wirtschaftsguts, ansonsten zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens.
- Wird mit dem Abbruch eines Gebäudes innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb begonnen, so spricht der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass der Erwerber das Gebäude in der Absicht erworben hat, es abzureißen.

2. Neuerungen durch die BFH-Entscheidung vom 14.05.2002

Im Streitfall hatten die Kläger (Eheleute) ein zuvor zu eigenen Wohnzwecken genutztes Gebäude wegen Bauschäden (Senkungsschäden) abreißen lassen und auf dem Grundstück zwei Doppelhaushälften errichtet, von denen sie eine veräußerten. Die Wohnfläche der zurückbehaltenen Doppelhaushälfte betrug 227 m²; davon vermieteten die Kläger eine Wohnung mit 44 m²; eine Wohnung mit 100 m² nutzten sie selbst; die dritte Wohnung überließen sie unentgeltlich der Mutter des Klägers. In ihrer Einkommensteuererklärung für das Streitjahr machten die Kläger die Kosten des Abrisses des Gebäudes und den Gebäudewert vor dem Schadenseintritt mit insgesamt 230.535 DM als außergewöhnliche Belastung geltend. Der Beklagte und Revisionskläger (das Finanzamt) erkannte die Aufwendungen nicht an.

Das Finanzgericht (FG) gab der Klage teilweise statt. Es berücksichtigte die Abbruchkosten und den Restbuchwert des Gebäudes in Höhe von insgesamt 51.440 DM als sofort abziehbare Aufwendungen, und zwar zu 35.722 DM als Vorkosten gemäß § 10e Abs. 6 EStG, soweit die Kläger das neu errichtete Doppelhaus selbst nutzten, und zu 15.717 DM als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, soweit die Kläger das Haus vermieteten. Im Übrigen, also soweit die Aufwendungen der veräußerten Doppelhaushälfte und der unentgeltlich überlassenen Wohnung zuzurechnen sind, seien die geltenden gemachten Kosten steuerlich nicht zu berücksichtigen.

Der BFH, der der Revision des Finanzamts stattgab, versagte im Streitfall den Abzug der AfaA und der Abrisskosten als Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (vermietetes Neuobjekt) und des Vorkostenabzugs nach dem früheren § 10e Abs. 6 EStG (eigengenutztes Neuobjekt). Er ging dabei von folgenden Rechtsgrundsätzen aus:

1) Urteil vom 14.05.2002, BStBl 2002 II S. 807

2) BFH – Großer Senat – Beschluss vom 12.06.1978, BStBl 1978 II S. 620; Urteil vom 15.10.1996, BStBl 1997 II S. 325

3) Vgl. Hinweis 33a Einkommenssteuer-Handbuch (EStH)