

Thema:

Ratenkauf mit Wertsicherungsklausel

Fragestellung:

Die Stadt hat mit Kaufvertrag am 01.03.1990 ein Grundstück erworben.

Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis i.H.v. 360.000 DM festgelegt, wovon 27.000 DM sofort gezahlt wurden und der Restkaufpreis von 333.000 DM in Form einer mtl. Zeitrente (2.048 DM mtl.) für die Dauer von 25 Jahren gezahlt wird.

Weiterhin wurde noch eine Wertabsicherungsabrede getroffen, wonach die Rentenzahlung an den Preisindex für die Lebenshaltungskosten jährlich angepasst wird, falls dieser sich um mehr als 5 % nach oben oder unten verändert hat.

Mit welchem Wert ist das Grundstück in die Bilanz zum 01.01.2009 aufzunehmen (360.000 DM / 184.065,08 €)?

Lösungsansatz:

Beim Kauf auf Rentenbasis, d.h. gegen Einräumung von Zeit- oder Leibrenten, entsprechen die Anschaffungskosten der erworbenen Vermoegensgegenstaende grundsätzlich dem Barwert der Rentenverpflichtung im Erwerbszeitpunkt.

Übersteigen die Rentenzahlungen (ohne die darin enthaltenen Zinseszinsen) die in Höhe des Barwerts aktivierten Anschaffungskosten, so liegen nach herrschender Meinung keine nachträglichen Anschaffungskosten vor. Der tatsächliche Verlauf der Rentenzahlungen hat also keinen Einfluss auf die Höhe der Anschaffungskosten.

Auch die Anwendung von Wertsicherungsklauseln auf Verbindlichkeiten und Renten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Gegenständen vereinbart werden, führt nach herrschender Meinung nicht zu nachträglichen Anschaffungskosten oder Anschaffungskostenminderungen.

Wir empfehlen, bei der Abzinsung der Kaufpreistraten den in § 6 Abs. 4 GemEBilBewVO festgelegten Zinssatz in Höhe von 5,5 % zugrunde zu legen.

In die Eröffnungsbilanz ist die noch bestehende Verbindlichkeit mit ihrem Rückzahlungsbetrag zu passivieren, der auf der Basis des derzeitigen Annuitätenbetrages zu bestimmen ist.

Bei einer Steigerung der monatlichen Annuität aufgrund der Wertsicherungsklausel ist der Rückzahlungsbetrag der Verbindlichkeit anzupassen.

Die Steigerung der Preisindizes seit der letzten Anpassung ist durch eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten bilanziell abzubilden.

Wird die vereinbarte Stufe in einem späteren Jahr erreicht oder überschritten, ist die Erhöhung des Verbindlichkeitsausweises zu Lasten der Rückstellung vorzunehmen.
