

Parallel gerechnet

Die notwendige Parallelrechnung des MieWeG

Markus Reithofer / Matthias Grosse



Mag. Markus Reithofer, MSc ist Sachverständiger für Immobilienbewertung in Wien.



DI Matthias Grosse, MA, ist Sachverständiger im Fachgebiet Mietzins und betreibt die Marktanalyse-Website immoanalysen.at

Das Mietrechtliche Wertsicherungsgesetz (MieWeG) schafft für Wertsicherungsbegehren nach dem 1. 1. 2026 die Notwendigkeit, nicht nur wie bisher nach der mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarung den wertangepassten Mietzins zu berechnen, sondern parallel dazu den sich nach den Vorschriften des MieWeG ergebenden Erhöhungsbetrag gegenüberzustellen, zumal nunmehr nur das niedrigere Ergebnis ab dem folgenden 1. 4. begehrt werden darf.

1. Versuch einer simulierten Berechnung

In Umsetzung des Regierungsprogramms zur Inflationsdämpfung hat die Bundesregierung das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) verabschiedet, das am 30. 12. 2025 im BGBl I 2025/114 kundgemacht und per 1. 1. 2026 in Kraft getreten ist. Nach den Zielsetzungen des Gesetzgebers soll das Mietrechtliche Wertsicherungsgesetz (MieWeG) seine Wirkung als „Mietpreisbremse“ für Wohnungsmietverträge entfalten und damit sicherstellen, künftige Inflationsspitzen nicht ungebremst auf den Wohnungsmietmarkt treffen zu lassen. Somit kann das MieWeG für bestehende Mietverhältnisse eine Wertanpassungsdämpfung ergeben, aufgrund der Verschiebung der Indexanpassung auf den 1. 4. des Folgejahres werden dadurch jedenfalls Dämpfungseffekte einhergehen. Vertragsparteien können gemäß § 2 MieWeG mit der Wendung „wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 und 3 MieWeG“ eine Wertsicherung vereinbaren und damit die sonst notwendige Parallelrechnung vermeiden.

Vom MieWeG sind Wohnungsmietverträge im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG umfasst. Ziel der Regelung ist auch bei Altverträgen die Wertsicherung, sowohl was die zulässige Höhe als auch den Valorisierungszeitpunkt betrifft, mit der neuen Rechtslage gleichzuschalten. Somit stellt das MieWeG einerseits ein Begrenzungsmodell vertraglich vereinbarter Wertsicherungen dar und andererseits ermöglicht es in dessen § 2 für hinkünftig abzuschließende Mietverträge durch die normierte Formulierung „wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 MieWeG“ für den Teilanwendungsbereich und „wertgesichert gemäß § 1 Abs. 2 und 3 MieWeG“ für den Vollanwendungsbereich, wertzusichern. Durch die Begrenzung bestehender Wertsicherungen entsteht die Notwendigkeit einer Parallelrechnung, eine Wertsicherungsvereinbarung iSd § 2 MieWeG hingegen erspart eine solche.

Der folgende Beitrag beschäftigt sich mit der für vor dem 1. 1. 2026 bestehender Wertsicherungsvereinbarungen nunmehr notwendigen Parallelrechnung und soll den Leser Schritt für Schritt in die Berechnungsmethodik einführen.

2. Berechnungsmethodik des MieWeG

Die Berechnungsvorgaben des MieWeG finden sich im ersten und zweiten Absatz des § 1 MieWeG und die zugehörigen Erläuterungen enthalten eine Konkretisierung in dessen besonderen Teil. Darin wird die hinkünftige Notwendigkeit einer Parallelrechnung klargestellt. Hingegen bleibt die Berechnung der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung dadurch im ersten Schritt unberührt. Lediglich die Höhe des sich ergebenden wertangepassten Vorschreibungsbetrags wird in einem zweiten Schritt mit der Höhe des sich aus der nunmehr parallel zu führenden MieWeG-Berechnung ergebenden Wert verglichen und das niedere Ergebnis vorgeschrieben. Durch diese Methodik ist für die Bestandnehmer eine zusätzliche Schutzebene eingeführt worden, die eine durch das MieWeG bedingte mögliche Schlechterstellung verunmöglicht.

2.1. Zahlengrundlage für die Berechnung

Für die nachstehenden Berechnungsbeispiele wird der VPI 2020 auf Basis historischer Daten des VPI 2015 simulativ weitergeführt. Zum Zeitpunkt der Beitragserstellung waren die VPI-Werte für Dezember 2025 noch nicht vorhanden. Der November-Wert des VPI 2020 iHv 129,4 findet sich im VPI 2015 im April 2023 in derselben Höhe, wodurch für die Simulation die Werte des VPI 2015 von Mai 2023 bis November 2025 die Wertreihe des VPI 2020 ab Dezember 2025 simulativ ergänzen. Fiktiv ergibt sich folgende Wertreihe:

Zeitraum	% zu Vorjahr	VPI 2020	Zeitraum	% zu Vorjahr	VPI 2020
Ø 24	2,9	123,8	Jän 27	3,0	134,2
Jän 25	3,2	126,4	Feb 27	2,9	134,2
Feb 25	3,2	127,1	Mär 27	2,3	133,8
Mär 25	3,0	127,4	Apr 27	1,8	133,7
Apr 25	3,1	127,6	Mai 27	1,8	134,2
Mai 25	2,9	127,4	Jun 27	1,9	134,6
Jun 25	3,3	128,1	Jul 27	2,0	135,4
Jul 25	3,6	128,5	Aug 27	3,2	136,8
Aug 25	4,1	128,8	Sep 27	3,2	137,5
Sep 25	4,0	128,5	Okt 27	3,0	137,8
Okt 25	4,0	129,0	Nov 27	3,1	138,1
Nov 25	4,0	129,4	Dez 27	2,8	137,8
Dez 25	3,6	129,6	Ø 27	2,6	135,7
Ø 25	3,6	128,2	Jän 28	3,3	138,6
Jän 26	3,1	130,3	Feb 28	3,6	139,0
Feb 26	2,6	130,4	Mär 28	4,2	139,4
Mär 26	2,7	130,8	Apr 28	4,0	139,0
Apr 26	3,0	131,4	Mai 28	4,0	139,6
Mai 26	3,5	131,8	Jun 28	4,0	140,0
Jun 26	3,1	132,1			
Jul 26	3,3	132,7			
Aug 26	2,9	132,5			
Sep 26	3,7	133,2			
Okt 26	3,7	133,8			
Nov 26	3,6	134,0			
Dez 26	3,4	134,0			
Ø 26	3,2	132,3			

2.2. Berechnung der jährlichen Steigerungsraten

Basis der Wertsicherungsberechnung nach dem MieWeG bildet die jährliche prozentuelle Wertsicherungsveränderung des VPI 2020. Dabei ist nach den Erläuterungen nicht der von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichte Änderungswert heranzuziehen, da dieser nur eine Kommastrichstelle aufweist, sondern anhand der aufeinanderfolgenden veröffentlichten Jahresdurchschnittswerte des Verbraucherpreisindex die Veränderung für das jeweilige Jahr ungerundet zu errechnen.

Jahr	% zu Vorjahr veröffentlicht	Jahresdurchschnittswert	% zu Vorjahr errechnet
2021	2,8	102,8	
2022	8,6	111,6	8,56031
2023	7,8	120,3	7,79570
2024	2,9	123,8	2,90939
2025	3,6	128,2	3,55412
2026	3,2	132,3	3,19813
2027	2,6	135,7	2,56992

Die prozentuelle durchschnittliche jährliche Veränderung errechnet sich durch:¹

durchschnittliche jährliche Veränderung in % = (Jahresdurchschnitt des Betrachtungsjahres / Jahresdurchschnitt des Vorjahres – 1) * 100

Somit errechnet sich für das Jahr 2025 eine prozentuelle Veränderung von 3,55412 % auf Basis des Jahresdurchschnittswertes für 2025 iHv 128,2 und des Jahresdurchschnittswertes für das Jahr 2024 von 123,8. Es wird empfohlen das Ergebnis auf fünf Kommastellen zu ermitteln.

¹ Die Jahresdurchschnittswerte werden von der Statistik Austria veröffentlicht.

2.3. Schrittweise Berechnung des MieWeG

In den Berechnungsbeispielen wird eine jährliche Wertsicherung, eine Schwellenwertregel von jeweils drei, fünf und zehn Prozent simuliert dargestellt. Ausgangsmonat der jährlichen Wertanpassung ist der jeweilige Juni des Jahres, die prozentuellen Schwellenwerte werden mit dem Wert für Dezember 2025 jeweils überschritten. Die davorliegende Überschreitung war bei der Regelung von zehn Prozent mit dem Wert des VPI 2020 für das Monat Jänner 2023, für die Schwelle von fünf Prozent mit jenem für Februar 2024 und für die Schwelle von drei Prozent mit jenem für Dezember 2024 gegeben. Die fiktiven Wertanpassungen nach Dezember 2025 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Zeitraum	% zu Vorjahr	VPI 2020	10-%-Schwelle	5-%-Schwelle	3-%-Schwelle	jährlich im Juni
Ø 22	8,6	111,6				
Jän 23	11,2	117,1	117,1			
Ø 23	7,8	120,3				
Feb 24	4,1	123,1		123,1		
Jun 24	3,0	124,0				124,0
Dez 24	2,0	125,1			125,1	
Ø 24	2,9	123,8				
Jun 25	3,3	128,1				128,1
Dez 25	3,6	129,6	10,7 %	5,3 %	3,6 %	
Ø 25	3,6	128,2				
Jun 26	3,1	132,1				132,1
Okt 26	3,7	133,8			3,2 %	
Ø 26	3,2	132,3				
Jun 27	1,9	134,6				134,6
Aug 27	3,3	136,8		5,6 %		
Nov 27	3,0	138,1			3,2 %	
Dez 27	2,8	137,8				
Ø 27	2,6	135,7				
Jun 28	4,0	140,0				140,0

Die farblich hinterlegten Indexwerte sind jene, die fiktiv aus dem VPI 2015 von Mai 2023 bis November 2025 die Wertreihe des VPI 2020 ab Dezember 2025 ergänzend fortführen.

2.3.1. Schwellenwertregelung von fünf Prozent im Teilanwendungsbereich

Die Berechnung der mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarung hat jeweils von der Berechnung nach MieWeG losgelöst zu erfolgen und ist diese auch „*eigenständig*“, somit ohne Einflussnahme durch die Bestimmungen des MieWeG, über die Vertragsdauer weiterzuführen. Das MieWeG bedingt als Wertsicherungsdämpfungsregelung eine solche nur in jenen Fällen, in denen sich rechnerisch eine geringere Wertanpassung gegenüber der vertraglichen ergibt. Somit ist, wie in den nachfolgenden Beispielen ersichtlich, die vertraglich vereinbarte Wertsicherungsberechnung parallel zur Berechnung nach MieWeG durchzuführen, wobei lediglich das sich ergebende geringere Ergebnis zur Vorschreibung gelangen darf.

Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag						Vorschreibung		MieWeG-Deckelung		
Miete 1.000 €	Stichtag	VPI 2020	Wert	Veränderung in %	Mietzins vertraglich wertgesichert	neue Vorschreibung	Miete nach MieWeG	Ø Jahres-VPI errechnete % zu Vorjahr	Deckel 3% + 1/2 % darüber	aliquot Monate vor Basis
Wertsicherungs-schwelle von 5 %										
2024 letzte Wertsicherung		Feb.24	123,1		1.000,00 €	1.000,00	1.024,24 €	2,90939%		2,42449%
2025 5%-Überschreitung		Dez.25	129,60	5,28	1.052,80 €		1.057,81 €	3,55412%	3,27706%	
2026 Anpassung gemäß MV	01.03.26	nicht möglich - MieWeG!								
2026 Anpassung MieWeG	01.04.26					1.052,80 €	1.090,59 €	3,19813%	3,09907%	
2027 5%-Überschreitung		Aug.27	136,80	5,56	1.111,29 €		1.118,62 €	2,56992%		
2027 Anpassung gemäß MV	01.11.27	nicht möglich - MieWeG!								
2028 Anpassung MieWeG	01.04.28					1.111,29				

Abb 1: Anpassung des Mietzinses gemäß Wertsicherungsvereinbarung von fünf Prozent und MieWeG-Deckelung im Teilanwendungsbereich

Die mit „Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag“ bezeichneten Spalten weisen die Wertsicherungsberechnung nach der vertraglichen Vereinbarung aus. Jene mit Vorschreibung bezeichnete Spalte enthält jenen Betrag, der das geringere Ergebnis darstellt und somit zur Vorschreibung gelangen darf. Die mit „MieWeG-Deckelung“ bezeichneten Spalten weisen die parallel zu führende Berechnung nach den Berechnungsvorschriften des MieWeG auf.

Die Berechnung nach MieWeG erfordert im ersten Jahr der letzten Wertsicherung ein sogenanntes „Einfädeln“ in das System auf Basis der Aliquotierungsregelung gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG. Diese Ziffer normiert eine Berücksichtigung der durchschnittlichen errechneten Veränderung nur in dem Ausmaß, das der Anzahl der vollen nach Vertragsabschluss bzw der letzten Wertsicherungsbasis verstrichenen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres (volle Monate dividiert durch zwölf) entspricht. Bei Altverträgen wird somit der Monatswert der letzten Wertsicherung dem Vertragsabschluss gleichgesetzt.

Im Berechnungsbeispiel ist die letzte Wertsicherung auf Basis des Wertes für Februar 2024 erfolgt, wodurch gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG nur mehr zehn Zwölftel der durchschnittlichen Veränderung des Jahres 2024 in der Höhe von 2,90939 % sohin aliquotiert, 2,42449 % für die Anpassung herangezogen werden darf.

Die vertraglich vereinbarte Schwelle von fünf Prozent wird mit dem Wert für Dezember 2025 überschritten und die Wertanpassung ist somit gemäß § 1 Abs 4 MieWeG frühestens zum folgenden 1. 4., in diesem Fall dem 1. 4. 2026 möglich, wodurch für das Jahr 2025 die errechnete durchschnittliche Veränderung unter Bedachtnahme der Deckelungsregelung gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MieWeG somit einer Halbierung des drei Prozent übersteigenden Teils bedarf. Für das Jahr 2024 ist dies nicht notwendig da die errechnete durchschnittliche Veränderung unter drei Prozent gelegen ist; wäre sie über drei Prozent gelegen, so müsste die Aliquotierung nach der Deckelungsberechnung erfolgen. In dem dargestellten Beispiel wird die errechnete Veränderung für das Jahr 2025 in der Höhe von 3,55412 % auf 3,22706 % gedeckelt (3 % plus ein Zwölftel von 0,55412 %). Ausgehend vom letzten wertgesicherten Mietzins in der Höhe von 1.000 € errechnet sich für das Jahr 2024 auf Basis der aliquotierten Veränderung von 2,42449 % ein Mietzins von 1.024,24 € der auf Basis der gedeckelten Veränderung von 3,22706 % den Betrag von 1.057,81 € ergibt. Da dieses Ergebnis über der vertraglichen Wertsicherungsveränderung von 5,28 % sohin 1.052,80 € gelegen ist, darf nur dieses geringere Ergebnis zur Mietzinsanpassung gelangen. In den darauffolgenden Jahren ist bei der Berechnung nach MieWeG nur noch die Deckelungsregelung gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MieWeG zu beachten, eine Aliquotierung ist nur im ersten Berechnungsjahr für das „Einfädeln“ gemäß 1 Abs 2 Z 2 MieWeG notwendig.

2.3.2. Schwellenwertregelung von fünf Prozent im Vollanwendungsbereich

Für Wohnungsmietverträge, auf die die Mietzinsbeschränkungsvorschriften des MRG zur Anwendung kommen, ist gemäß § 1 Abs 3 MieWeG die vertragliche Wertsicherung überdies dadurch begrenzt, dass bei der Veränderung des Entgelts die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex nach § 1 Abs 2 Z 1 MieWeG für das Jahr 2025 nur mit höchstens einem Prozent und für das Jahr 2026 nur mit höchstens zwei Prozent zu berücksichtigen ist.

In dem Schwellenwertbeispiel von fünf Prozent wird diese zusätzliche Deckelung für das Jahr 2026 und 2027 integriert, wodurch sich die Berechnungsergebnisse wie folgt verändern:

Miete 1.000 € Wertsicherungsschwelle von 5 %	Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag					Vorschreibung		MieWeG-Deckelung		
	Stichtag	VPI 2020	Wert	Veränderung in %	Mietzins vertraglich wertgesichert	neue Vorschreibung	Miete nach MieWeG	Ø Jahres-VPI errechnete % zu Vorjahr	Deckel 3% + 1/2 darüber	aliquot Monate vor Basis
2024 letzte Wertsicherung		Feb.24	123,1		1.000,00 €	1.000,00	1.024,24 €	2,90939%		2,42449%
2025 5%-Überschreitung		Dez.25	129,6	5,28	1.052,80 €		1.034,49 €	3,55412%	1,000%	
2026 Anpassung gemäß MV	01.03.26	nicht möglich - MieWeG!								
2026 Anpassung MieWeG	01.04.26					1.034,49 €	1.055,18 €	3,19813%	2,000%	
2027 5%-Überschreitung		Aug.27	136,8	5,56	1.111,29 €		1.082,29 €	2,56992%		
2027 Anpassung gemäß MV	01.11.27	nicht möglich - MieWeG!								
2028 Anpassung MieWeG	01.04.28					1.082,29				

Abb 2: Anpassung des Mietzinses gemäß Wertsicherungsvereinbarung von fünf Prozent und MieWeG-Deckelung im Vollanwendungsbereich

Nach dem Einfädeln mit der bereits dargestellten Aliquotierung für das Jahr 2024 ist gemäß § 1 Abs 3 MieWeG die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex für das Jahr 2025 nur mit höchstens einem Prozent und für das Jahr 2026 mit höchstens zwei Prozent zu berücksichtigen. Dem Prozentsatz entsprechend liegen die Ergebnisse nach MieWeG unter der vertraglichen Wertsicherungsberechnung und gelangen somit zur Vorschreibung.

Im Vollanwendungsbereich des MRG hat das Erhöhungsbegehren gemäß § 16 Abs 9 MRG schriftlich 14 Tage vor dem Anhebungstermin, jedoch nach Wirksamwerden der Indexveränderung, zu ergeben.

2.3.3. Schwellenwertregelung von drei Prozent im Teilanwendungsbereich

Eine in den letzten Jahren gängige Wertsicherungsschwelle in der Höhe von drei Prozent ist Basis des folgenden Beispiels:

Miete 1.000 € Wertsicherungs- schwelle von 3 %	Stichtag	Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag			Mietzins vertraglich wertgesichert	Vorschreibung		MieWeG-Deckelung		
		VPI 2020	Wert	Veränderung in %		neue Vorschreibung	Miete nach MieWeG	Ø Jahres-VPI errechnete % zu Vorjahr	Deckel 3% + 1/2 darüber	aliquot Monate vor Basis
2024 letzte Wertsicherung		Dez.24	125,1		1.000,00 €	1.000,00	1.000,00 €			0,00000%
2025 3%-Überschreitung		Dez.25	129,6	3,60	1.035,97 €		1.032,77 €	3,55412%	3,27706%	
2026 Anpassung gemäß MV	01.03.26	nicht möglich - MieWeG!								
2026 Anpassung MieWeG	01.04.26					1.032,77 €				
2026 3% Überschreitung		Okt.26	133,8	3,24	1.069,54 €		1.064,78 €	3,19813%	3,09907%	
2027 Anpassung gemäß MV	01.01.27	nicht möglich - MieWeG!								
2027 Anpassung MieWeG	01.04.27					1.064,78 €				
2027 3%-Überschreitung		Nov.27	138,1	3,21	1.103,92 €		1.092,14 €	2,56992%		
2028 Anpassung MieWeG	01.04.28					1.092,14 €				

Abb 3: Anpassung des Mietzinses gemäß Wertsicherungsvereinbarung von drei Prozent und MieWeG-Deckelung im Teilanwendungsbereich

Im diesem Berechnungsbeispiel ist die letzte Wertsicherung auf Basis des Wertes für Dezember 2024 erfolgt, wodurch gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MieWeG für das Jahr 2024 keine vollen Monate mehr gegeben sind und sich somit keine Veränderung ergibt. Für das Jahr 2025 ist die errechnete Veränderung in der Höhe von 3,55412 % auf 3,22706 % gedeckelt (drei Prozent plus die Hälfte von 0,55412 %).

2.3.4. Schwellenwertregelung von zehn Prozent im Teilanwendungsbereich

Das Einfädeln in das MieWeG wird in diesem Beispiel anhand einer Schwellenwertregelung in der Höhe von zehn Prozent dargestellt. Dabei ist die Wertanpassung, wie in der ersten nachstehenden Tabelle ersichtlich, von Jahr zu Jahr durchzuführen und nicht wie in der zweiten nachstehenden Tabelle, die errechneten Veränderungen zu addieren.

Miete 1.000 € Wertsicherungs- schwelle von 10 %	Stichtag	Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag			Mietzins vertraglich wertgesichert	Vorschreibung		MieWeG-Deckelung		
		VPI 2020	Wert	Steigerung in %		neue Vorschreibung	Miete nach MieWeG	Ø Jahres-VPI errechnete % zu Vorjahr	Deckel	aliquot Monate vor Basis
2023 letzte Wertsicherung		Jän.23	117,1		1.000,00 €	1.000,00	1.049,48 €	7,79570%	5,39785%	4,94803%
2024							1.080,01 €	2,90939%		
2025 10%-Überschreitung		Dez.25	129,6	10,67	1.106,75 €		1.115,41 €	3,55412%	3,27706%	
2026 Anpassung gemäß MV	01.03.26	nicht möglich - MieWeG!								
2026 Anpassung MieWeG	01.04.26					1.106,75 €				
2026							1.149,97 €	3,19813%	3,09907%	
2027 Anpassung MieWeG	01.04.27					?				
2027							1.179,53 €	2,56992%		
2028 Anpassung MieWeG	01.04.28					?				

Abb 4: Anpassung des Mietzinses gemäß Wertsicherungsvereinbarung von zehn Prozent und MieWeG-Deckelung im Teilanwendungsbereich

Die letzte Wertsicherung ist auf Basis des Wertes für Jänner 2023 erfolgt, wodurch der aliquotierte Jahresdurchschnitt 2023 sich ausgehend von der Veränderung von 7,79570 % gedeckelt auf 5,39785 % errechnet; davon ergeben die elf Zwölftel einen Wert von 4,94803 %. Für das Jahr 2024 kann die Veränderung von 2,90939 % und für 2025 gedeckelt auf 3,27706 % herangezogen werden.

Miete 1.000 € Wertsicherungs- schwelle von 10 %	Stichtag	Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag			Mietzins vertraglich wertgesichert	Vorschreibung		MieWeG-Deckelung		
		VPI 2020	Wert	Veränderung in %		neue Vorschreibung	Miete nach MieWeG	Ø Jahres-VPI errechnete % zu Vorjahr	Deckel 3% + 1/2 darüber	aliquot Monate vor Basis
2023 letzte Wertsicherung		Jän.23	117,1		1.000,00 €	1.000,00		7,79570%	5,39785%	4,948029%
2024								2,90939%		2,909390%
2025 10%-Überschreitung		Dez.25	129,6	10,67	1.106,75 €			3,55412%	3,27706%	3,277060%
2026 Anpassung gemäß MV	01.03.26	nicht möglich - MieWeG!								
2026 Anpassung MieWeG	01.04.26					1.106,75 €	1.111,34 €			11,134479%
2026							1.145,79 €	3,19813%	3,09907%	
2027 Anpassung MieWeG	01.04.27					?				
2027							1.175,23 €	2,56992%		
2028 Anpassung MieWeG	01.04.28					?				

Abb 5: Fortsetzung Berechnungsbeispiel für eine Wertsicherungsvereinbarung von zehn Prozent und MieWeG-Deckelung im Teilanwendungsbereich

Die Addierung der errechneten jährlichen Veränderungen würde die zulässigen Zinseszinsveränderungseffekte unbeachtet lassen.

2.3.5. Jährliche Wertanpassung

Bei einer jährlichen Wertanpassung ist auf den jeweilig vereinbarten Bezugsmonat in Relation zum 1. 4. Bedacht zu nehmen. Die Verschiebung auf den 1. 4. löst abhängig vom vereinbarten Bezugsmonat eine zusätzliche Dämpfung aus. In dem Berechnungsbeispiel wurde als Bezugsmonat der Juni gewählt. Die Berechnung gestaltet sich wie auch schon zuvor beschrieben, wie folgt:

Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag				Vorschreibung		MieWeG-Deckelung			
Miete 1.000 € jährliche Anpassung Juni Wert	Stichtag	VPI 2020	Wert	Veränderung in %	Mietzins vertraglich wertgesichert	neue Vorschreibung	Miete nach MieWeG	Ø Jahres- VPI errechnete % zu Vorjahr	Deckel 3% + 1/2 darüber
2025 letzte Wertsicherung		Jun.25	128,1		825,00 €	825,00	838,52 €	3,55412%	3,27706%
2026 jährliche Anpassung		Jun.26	132,1	3,12	850,76 €		864,50 €	3,19813%	3,09907%
2026 Anpassung gemäß MV	01.09.26	nicht möglich - MieWeG!							
2027 Anpassung MieWeG	01.04.27					850,76 €			
2027 jährliche Anpassung		Jun.27	134,6	1,89	866,86 €		886,72 €	2,56992%	
2027 Anpassung gemäß MV	01.09.27	nicht möglich - MieWeG!							
2028 Anpassung MieWeG	01.04.28					866,86 €			
2028 jährliche Anpassung		Jun.28	140,0	4,01	901,64 €		?	?	
2028 Anpassung gemäß MV	01.09.28	nicht möglich - MieWeG!							
2029 Anpassung MieWeG	01.04.29					?			

Abb 6: Berechnungsbeispiel für eine jährliche Wertanpassung

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die Berechnung der Wertanpassung nach MieWeG ist parallel zu führen. Wie in den Beispielen dargestellt, liegt der Ergebnisunterschied der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung zu jener nach MieWeG oft nur in einem geringen Differenzbetrag. Ein geringeres Ergebnis nach MieWeG bedingt jedenfalls nicht auf die Berechnung nach der vertraglichen Vereinbarung verzichten zu können.

Im Vollenwendungsbereich des MRG wird aufgrund der zusätzlichen Dämpfung gemäß § 1 Abs 3 MieWeG (für das Jahr 2025 nur mit höchstens einem Prozent und für das Jahr 2026 nur mit höchstens zwei Prozent) wohl hinkünftig dieser Effekt nicht mehr zu einem geringeren Ergebnis bei der Berechnung nach der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung führen.

Rezension

Engelmann, Die Grunderwerb- und Immobilienertragsteuer aus Sicht des Parteienvertreters, 2025, MANZ Verlag Wien, 168 Seiten, 46 €

Michael Tanzer

Das von Notarpartner Dr. Volker Engelmann verfasste Werk bietet eine praxisnahe und wissenschaftlich fundierte Aufarbeitung komplexer Fragen der Grunderwerb- und Immobilienertragsteuer und gliedert sich in zehn Kapitel:

1. Einleitung und Entwicklung
2. Grundstücksbegriff (Steuerobjekt)
3. Steuersubjekt
4. Die Auslagerung der Steuererhebung an den Parteienvertreter (Outsourcing)
5. Der Parteienvertreter
6. Steuerbare Tatbestände und Entstehung der Steuerschuld
7. Anzeige des Erwerbsvorganges
8. Selbstberechnung des Erwerbsvorganges
9. Bemessungsgrundlagen
10. Das Verlassenschaftsverfahren aus Sicht der Immobilienertrag- und Grunderwerbsteuer

Das Buch basiert auf der Dissertation des Autors, welche vom Rezensenten betreut wurde. Die Dissertation wurde bereits mehrfach mit namhaften Preisen (Wissenschaftspreis des österreichischen Notariats, 1.-Gerold-Stoll-Preis, Bankenverbandspreis) ausgezeichnet.

Das Buch darf sowohl jedem Praktiker als auch der Wissenschaft zur Lektüre nahegelegt werden. Durch die Verknüpfung von wissenschaftlicher Tiefe und praktischer Anwendbarkeit dient es sowohl als Nachschlagewerk für Einzelfragen, als auch als systematischer Leitfaden, womit es zur empfehlenswerten Lektüre für alle wird, die sich professionell mit Immobilientransaktionen befassen und steuerliche Aspekte rechtssicher und praxisorientiert beurteilen möchten.