

Bewertung landwirtschaftlicher Unternehmen

HLBS Hauptverbandstagung
03.Mai 2017, Leipzig

Frank Rixen

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich



Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs



Gliederung

1. Systematik - zwei Säulen
 - a. Ertragswert
 - b. Sachwert
2. Bewertung in der Familie
3. Unternehmenswert gewerblich
4. Verkauf an einen Betriebsfremden
5. Liquidationswert

Anlässe

- Gesellschafterwechsel
- Abfindung ausscheidender Gesellschafter
- Verkauf einer Agrargesellschaft
- Erbauseinandersetzung
- Eheauseinandersetzung

Zwei Säulenprinzip

1. Ertragswert

- Kapitalisierter Überschuss
- Erfolgsrechnung

2. Sachwert/Substanzwert

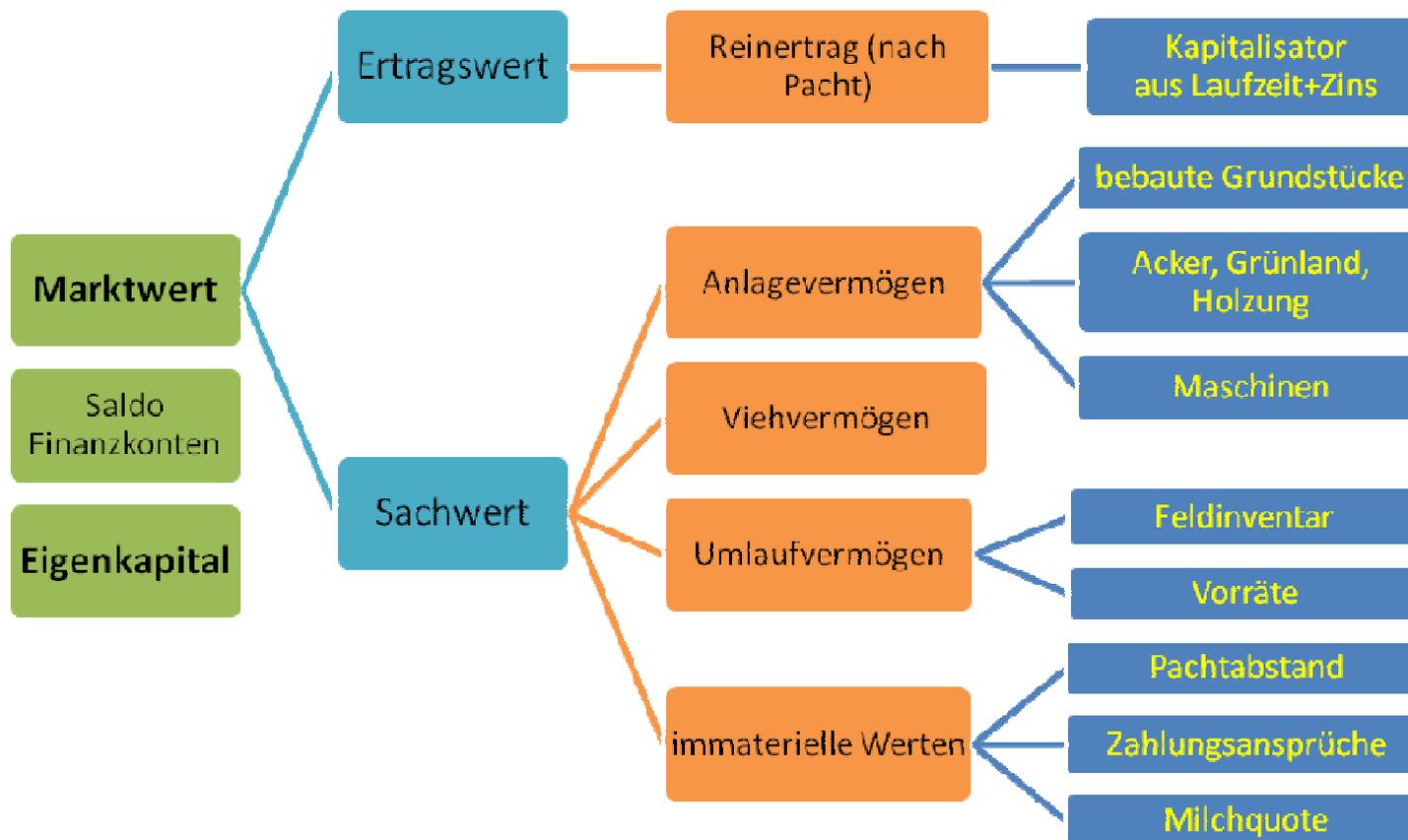
- Zusammensetzungstaxe
- Aktiva + Stille Reserve

ODER: Liquidationswert

= Mindestwert in der Zerschlagung

- (Einzel-) Veräußerungserlös

Schema der Bewertung



Bewertung im Sachwert

- Grund und Boden
- Gebäude, bauliche Anlagen, Betr.-Vorrichtung
- Maschinen und Geräte
- Vieh
- Vorräte, Feldinventar
- Pachtverträge
- Zahlungsansprüche
- Betriebsprämien
- Beteiligungen
- Finanzanlage- und Umlaufvermögen
- Vergleichswerte
- EW/SW
- Maschinenhändler
- Viehhändler
- Aktuelle Einkaufs-Verkaufskurse, Halmtaxe
- Abstand in €/ha RPD
- Faktormodell
- anteilige Forderung
- EW/SW
- Gemäß Finanzkonten

Stille Reserven

- Marktwertsteigerung Acker und Grünland
- Eigenleistung am Bau
- Feldinventar
- Zahlungsansprüche
- Pachtabstand

Grundsatz der Bewertung

- Ausgangspunkt ist der Jahresabschluss
 - Innerhalb der Familie/Gesellschaft mit **tatsächlichen** Zahlen
 - Im Verkehrswert mit **gewöhnlichen** Zahlen
- Bewertung unter Fortführungsaspekten
- Marktorientiert bewerten
 - Historische Anschaffungskosten und Herstellungsaufwand interessieren wenig
 - Heutige Marktdaten ansetzen

Beispielbetrieb 2013/14

- Durchschnitt aus dem Testbetriebsnetz

Landw. genutzte Fläche (LF)	622 ha	
darunter Nettopachfläche	374 ha	
Eigentumsfläche	248 ha	
		<u>Buchwert</u>
Boden	1.804 €/ha LF	1.122.088 €
Wirtschaftsgebäude, baul. Anlagen	648 €/ha LF	403.056 €
Maschinen und Geräte	515 €/ha LF	320.330 €
Tiervermögen (insges.)	253 €/ha LF	157.366 €
Umlaufvermögen	1.028 €/ha LF	639.416 €
sonstiges	199 €/ha LF	123.778 €
Aktiva	4.447 €/ha LF	2.766.034 €
Fremdkapital	2.092 €/ha LF	1.301.224 €
Nettoinvestition	241 €/ha LF	149.902 €

Basis Ertragswert

- Einzelunternehmen und Personengesellschaften
 - Modifizierter Reinertrag
- Kapitalgesellschaften
 - Gewinn vor Zinsen
 - Cash-flow (dcf)

- Zinssatz
- Laufzeit

Bewertung in der Familie

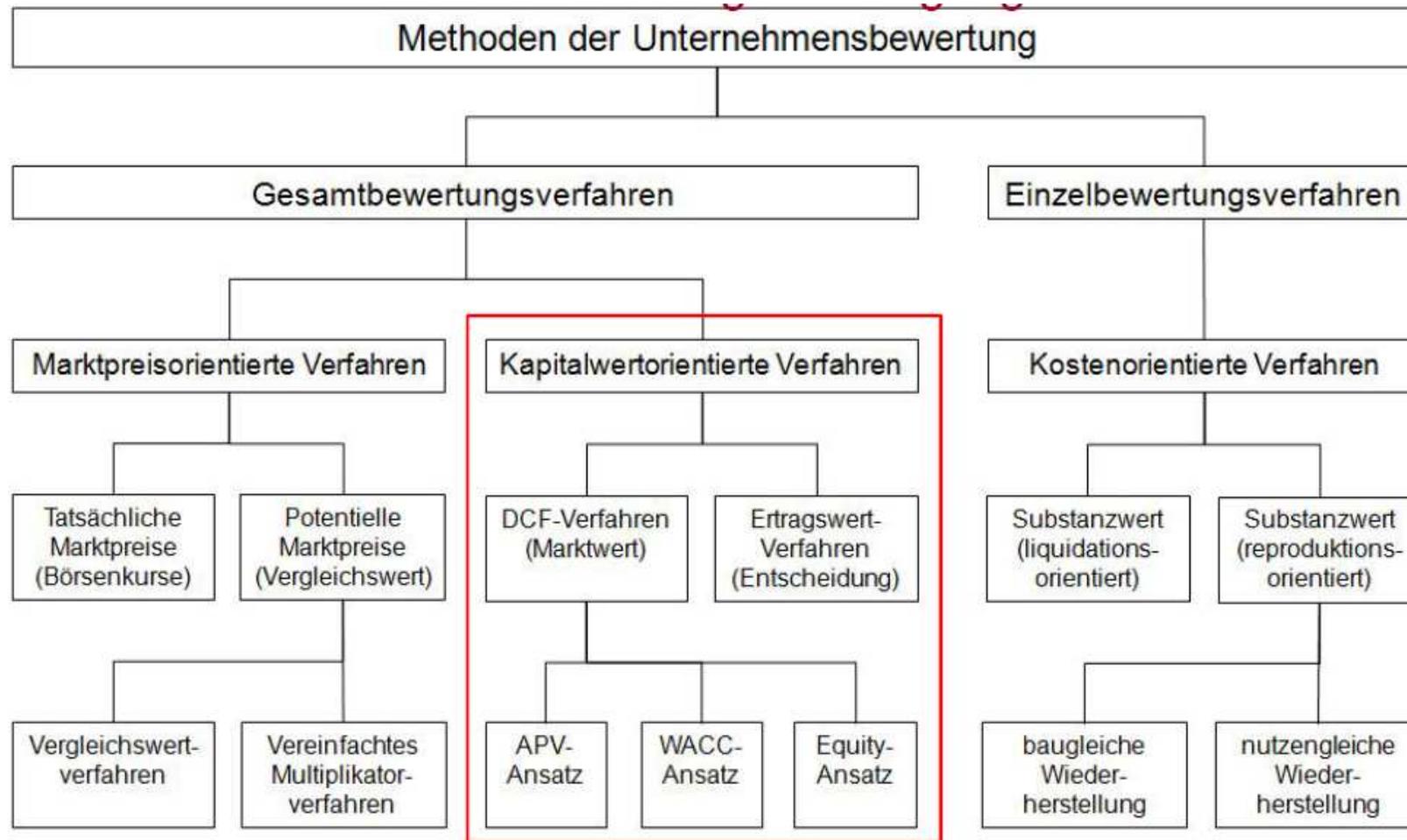
- Privileg nach §2049 BGB
- Modifizierter Reinertrag x Faktor
- Mod. Reinertrag aus den letzten 3 bis 5 Jahren ermittelt
- Faktor in MV nicht gesetzlich vorgeschrieben
- empfohlen Faktor 18
- entspricht 5,5% Zins

Bewertung Reinertrag

=	ordentliches Ergebnis		322 €/ha LF
+	Zinsaufwand		67 €/ha LF
--	Lohnansatz, nicht entlohnte Arbeit		-44 €/ha LF
=	Reinertrag	(Unternehmen)	345 €/ha LF

	Reinertrag Unternehmen	622 ha LF	214.590 €
x	Faktor	18	
=	Ertragswert		3.862.620 €
--	Fremdkapital		-1.301.224 €
=	Eigenkapital		2.561.396 €
	bezogen auf die LF		4.118 €/ha
	bezogen auf die Eigentumsfläche		10.328 €/ha

Unternehmenswert gewerblich



Unternehmenswert gewerblich

- Liquiditätsorientierte dynamische Kalkulation in die Zukunft (DCF)
- Rentabilitätsbezogene dynamische oder statische Prognose auf der Grundlage der Ergebnisse der letzten Jahre
- Vor Zinsen = Gesamtvermögen
- Nach Zinsen = Eigenkapital

Besondere Stellung des Grund und Bodens

- Verzinsung LN ist geringer als Verzinsung des übrigen Vermögens
- Vorschlag
 - Eigentumsflächen mit Pachtansatz im Ertragswert berücksichtigen
 - Wert der LN dann mit Marktwert zum Ertragswert (Pachtbetrieb) hinzurechnen

Angepasste gewerbliche Bewertung

+ Reinertrag	(Unternehmen)	345 €/ha LF
-- Pachtansatz Eigentumsflächen		-99 €/ha LF
= Reinertrag Pachtbetrieb		246 €/ha LF

Reinertrag Unternehmen		622 ha LF	153.012 €
x Kapitalisator	5,00%	20 Jahre	12,46
= Ertragswert Pachtbetrieb			1.906.530 €
+ Verkehrswert Eigentumsflächen		20.000 €/ha	4.960.000 €
+ Restwert übriges Vermögen		2.712.800 €	
x Abzinsungsfaktor	5,00%	20 Jahre	0,38
-- Fremdkapital			-1.301.224 €

Eigenkapital **6.596.170 €**

bezogen auf die LF 10.605 €/ha

bezogen auf die Eigentumsfläche 26.597 €/ha

Verkauf an Nachfolger im Unternehmen

Ertragswert aus bisherigen Reinerträgen

Ertragswert aus bisherigen
Ausschüttungen (ungeeignet)

Ertragswert aus Gewinnen nach
Nettoninvestition (fraglich)

Ergebniskorridor Ertragswert zwischen
Familie und Fremde

(Problem Kapitaldienst und Steuern)

Verkauf an Dritten (Investor)

Sach- bzw. Substanzwert in der
Zusammensetzungstaxe

Besondere Stellung => Ackerland

Bewertung Ackerland erfolgt häufig mit
Zukunftswerten (> 30.000 €/ha)

Je mehr Ackerland-Eigentum in der
Gesellschaft enthalten ist, desto stärker
wird Substanzwert angesetzt

Kauf durch Ortsfremden

+ Boden	30.000 €/ha	7.440.000 €
+ Wirtschaftsgebäude, baul. Anlagen		800.000 €
+ Maschinen und Geräte		600.000 €
+ Tiervermögen (insges.)		180.000 €
+ Umlaufvermögen (vor der Ernte)	1.300 €/ha LF	808.600 €
+ sonstiges		125.000 €
+ Anteil Betriebsprämie	200 €/ha LF	49.600 €
+ Pachtverträge	400 €/ha	149.600 €
= Sachwert Gesellschaft		10.152.800 €
-- Fremdkapital		-1.301.224 €
Eigenkapital		9.001.176 €
bezogen auf die LF		14.471 €/ha
bezogen auf die Eigentumsfläche		36.295 €/ha

Liquidationswert

Entsteht bei Zerschlagung des Unternehmens

Bei Bewertung in der Familie (Erbfall) ist er anzusetzen, falls er unter dem Ertragswert liegt

Liquidationswert ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Mindestwert

Liquidationswert, vor Steuer

+ Boden	25.000 €/ha	6.200.000 €
+ Wirtschaftsgebäude, baul. Anlagen		300.000 €
+ Maschinen und Geräte		300.000 €
+ Tiervermögen (insges.)		120.000 €
+ Umlaufvermögen (vor der Ernte)	1.150 €/ha LF	715.300 €
+ sonstiges		25.000 €
+ Anteil Betriebsprämie	275 €/ha LF	68.200 €
+ Pachtverträge	0 €/ha	0 €
<hr/>		
= Liquidationswert Gesellschaft		7.728.500 €
-- Fremdkapital		-1.301.224 €
-- Kosten der Auflösung	??	-150.000 €
<hr/>		
Eigenkapital	(vor Steuern)	6.277.276 €
<hr/>		
bezogen auf die LF		10.092 €/ha
bezogen auf die Eigentumsfläche		25.312 €/ha

Liquidationswert, nach Steuern

- Bei der Liquidation wird die Gesellschaft nicht fortgeführt. Die stillen Reserven werden offen gelegt und führen zu Ertragssteuern

= Liquidationswert Gesellschaft		7.728.500 €
Buchwert	2.766.034	
stille Reserve	4.962.466	
-- normativer Ertragssteueransatz	35%	-1.736.863 €
-- Fremdkapital		-1.301.224 €
-- Kosten der Auflösung	??	-150.000 €
Eigenkapital	(nach Steueransatz)	4.540.413 €
bezogen auf die LF		7.300 €/ha
bezogen auf die Eigentumsfläche		18.308 €/ha

Gegenüberstellung Bewertungen

Betrieb

Landw. genutzte Fläche (LF)	622 ha
darunter Nettopachfläche	374 ha
Eigentumsfläche	248 ha

		Eigenkapital
Gemäß Bilanz	2.355 €/ha LF	1.464.810 €
Fortführung in der Familie	4.118 €/ha LF	2.600.000 €
Ertragswert unter Fremden	10.605 €/ha LF	6.600.000 €
Substanzwert	14.471 €/ha LF	9.000.000 €
Liquidationswert (vor Steuer)	10.092 €/ha LF	6.300.000 €
(nach Steueransatz)	7.300 €/ha LF	4.500.000 €

Frank Rixen Dipl.-Ing. (FH)

öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger
freiberuflich und selbständig

Parkweg 3

18190 Groß Lüsewitz

e-Mail: rixen@gutacherring.de

Tel.: 038 209 - 499 774

Fax: 038 209 - 499 775

www.GUTACHTERRING.de

