

# Unternehmensbewertung

**Ansätze zur Unternehmensbewertung bei  
Betriebsveräußerung**

**Bauernverband Uecker-Randow e.V.  
06.12.2012**

# Frank Rixen

Dipl.-Ing (FH)

öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger  
freiberuflich und selbständig

Parkweg 3

18190 Groß Lüsewitz

e-mail: [rixen@gutacherring.de](mailto:rixen@gutacherring.de)

Tel.: 038 209 - 499 774

Fax: 038 209 - 499 775

[www.GUTACHTERRING.de](http://www.GUTACHTERRING.de)



ö.b.v. Sachverständiger im Gesamtgebiet der Landwirtschaft Dipl.Ing.(FH) Frank Rixen



# 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



ö.b.v. Sachverständiger im Gesamtgebiet der Landwirtschaft Dipl.Ing.(FH) Frank Rixen



# Grundsatz der Bewertung

- Ausgangspunkt ist der Jahresabschluss
- Bewertung unter Fortführungsaspekten
- Marktorientiert bewerten
  - Historische Anschaffungskosten und Herstellungsaufwand interessieren wenig
  - Heutige Marktdaten ansetzen

# Zwei Säulenprinzip

- 1. Sachwert/Substanzwert
  - Zusammensetzungstaxe
  - Aktiva + Stille Reserve
- 2. Ertragswert
  - Kapitalisierter Überschuss
  - Erfolgsrechnung

ODER: Liquidationswert  
= Mindestwert in der Zerschlagung

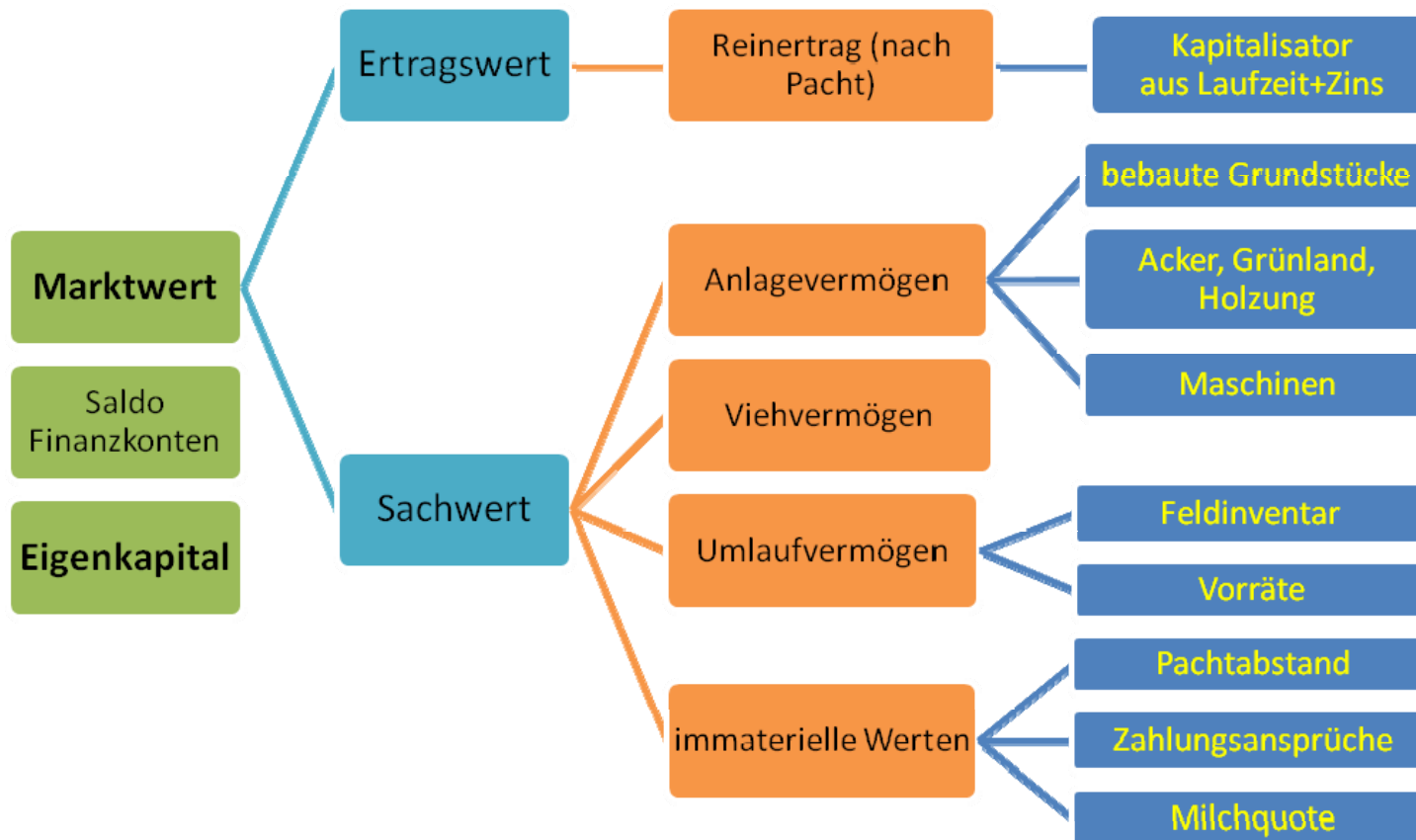
- (Einzel-) Veräußerungserlös

# Marktwert

- Gewöhnlicher Wert am Markt
- Je nach Objekt durch Sachwert (SW) oder Ertragswert (EW) bestimmt
  - $EW > SW = EW$
  - $EW < SW = ??$

Marktwert  
- Fremdkapital  
= Eigenkapital  
(vor Steuer aus a.o. Gewinn)

# Schema der Bewertung





# 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
- Milchquote
- Zahlungsansprüche
- Pachtabstand

# Basis Ertragswert

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

# 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 zum Vergleichswert zum Ertragswert hinzu rechnen

# Zins

- Pachtansatz des Bodens derzeit um 2,0%
- Zinsansatz übriges Vermögen

$$\boxed{\text{Basiszins-}} + \boxed{\text{Marktrisiko-}} \times \boxed{\text{Beta}} = \boxed{\text{Kapitalkosten}}$$

satz                      prämie

- Beispiel

- Basiszins 2,25%
  - Marktrisikoprämie 5,50%
  - Betafaktor +/- 1,0 (0,5 bis 3,0)
- abzüglich
- Ertragssteueranteil -0,50%
  - Wachstumsabschlag -1,00%
  - Zinsansatz 6,25%

- Im Vortrag folgt ein Bewertungsbeispiel