

Ertragswert vs. Ertragswert

Methodenkompetenz bei Taxationsaufgaben im Rahmen der Unternehmensnachfolge


Vortrag im Rahmen der Fachtagung
Sachverständigenwesen

Timmendorfer Strand, 28. Mai 2019



Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 1

1



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen

Schleswig-Holstein
Axel Schulze

Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring · Heinrich Feldmann
Dr. Rüdiger Heidrich

Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch

Niedersachsen
Sebastian Krebs

Niedersachsen
Gütter & Kollegen

Locations marked on map: Hollenbeck, Groß Lüsewitz, Hildesheim, Lemgo, Borken, Bühl

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 2

2

Vorstellung

- **Sebastian Krebs MRICS**
 - Hilprechtshausen 13
37581 Bad Gandersheim
Tel.: 05563/9999 866
Krebs@GutachterRing.de
 - M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)
 - von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
 - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Bestands- und Bodenbewertung (Forstwirtschaft)
 - ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln/Hannover und Northeim

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 3

3

Gliederung

- (1) Bewertungsanlässe
- (2) Beispielbetrieb
- (3) Privilegierter Ertragswert
- (4) Prüfung Verkehrswert
- (5) Fazit

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 4

4

Bewertungsanlässe

- Übertragung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen der Hofnachfolge
- Zugewinnausgleich (Übertragung der Rechtsprechung)
- es sollen die folgenden Annahmen und Voraussetzungen gelten:
 - Der Betrieb wird nicht im Geltungsbereich der Höfeordnung übergeben.
 - Die Voraussetzungen der Privilegierung gem. § 2049 BGB sind erfüllt (schützenswerter Betrieb)

Beispielbetrieb

- landwirtschaftlicher Sonderkulturbetrieb (Beerenobst)
- 26,62 ha Beerenobst
 - 16,32 ha Pachtflächen
 - 10,30 ha Eigentumsflächen
- Hofstelle mit Wohnhaus und notwendigen Wirtschaftsgebäuden
- Verkauf der Erzeugnisse überwiegend im Direktverkauf und im eigenen Hof Café (eigenes Unternehmen, hier nicht bewertet)

Ertragswert (§ 2049 BGB)

- Ermittlung des bereinigten, nachhaltigen Gewinnes

Beispielsbetrieb : Korrektur der Gewinn- und Verlustrechnung für die Wirtschaftsjahre 2015/16 bis 2017/18					
		2017/2018	2016/2017	2015/2016	Mittelwert
1	Beeren	[€] 803.271,08	738.641,41	780.014,00	773.975,50
9	Agrardieselerstattung	[€] 4.303,20	1.580,07	1.928,69	2.603,99
10	Betriebsprämien	[€] 22.961,61	22.324,53	20.734,59	22.006,91
13	Mieten	[€] 13.457,94	11.375,00	11.682,43	12.171,79
16	Sonstiger Betriebsertrag	[€] 678,54	4.488,67	486,79	1.884,67
17	Zinsertrag	[€] 400,98	911,13	93,70	468,60
18	Zeitraumfremder Ertrag	[€] 356,00		300,00	328,00
19	Korrektur Zeitraumfr. Ertrag	[€] -250,00		-100,00	-175,00
22	Unternehmensertrag	[€] 845.179,35	779.320,81	815.140,20	813.213,45

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 7

7

Ertragswert (§ 2049 BGB)

23	Düngemittel	[€] -3.718,98	0,00	-325,64	-1.348,21
24	Saatgut	[€] -1.483,43	0,00	-249,44	-577,62
25	Pflanzenschutzmittel	[€] -4.444,74	-3.638,92	-4.532,16	-4.205,27
29	Sonst. Aufwand Bodenprod.	[€] -57.801,32	-43.020,68	-48.282,00	-49.701,33
31	sonst. Materialaufwand	[€] -1.416,81	-10.223,71	-4.820,07	-5.486,86
32	Verpackungsmaterial	[€] 0,00	-4.600,00	0,00	-1.533,33
34	Heizöl/Strom/Wasser	[€] -11.054,78	-10.850,31	-9.222,41	-10.375,83
35	Treib- und Schmierstoffe	[€] -19.342,06	-19.867,97	-17.167,46	-18.792,50
36	Lohnarbeit/Masch.Miete	[€] -5.926,26	-3.860,19	-948,70	-3.578,38
37	Personalaufwand	[€] -312.266,71	-259.623,98	-219.419,39	-263.770,03
38	PKW	[€] -1.991,74	-5.970,39	-1.718,31	-3.226,81
39	Abschreibung Imaterielle WG	[€] -4.298,01	-5.626,99	-5.627,99	-5.184,33
40	Abschreibung Maschinen	[€] -60.728,66	-15.207,00	-23.153,64	-33.029,77
	Korrektur Sonder-Afa	[€] 28.000,00	0,00	2.616,30	10.205,43
41	Unterhaltung Maschinen	[€] -11.409,88	-9.446,77	-10.897,83	-10.584,83
42	Abschreibung Gebäude	[€] -21.692,21	-6.682,00	-12.224,74	-13.532,98
	Korrektur Gebäude-Afa	[€] -4.121,52	-1.269,58	-2.322,70	-2.571,27
43	Unterhaltung Gebäude	[€] -2.143,60	-215,12	0,00	-786,24
44	Betriebsversicherungen	[€] -8.284,16	-6.016,74	-4.841,59	-6.380,83
46	Betriebliche Steuern	[€] -2.969,80	-2.924,15	-2.974,85	-2.956,27

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 8

8

Ertragswert (§ 2049 BGB)

49	Buchführung/Beratung	[€]	-7.866,26	-6.418,62	-8.789,88	-7.691,59
50	Telefon/Porto	[€]	-1.188,14	-1.980,91	-1.351,10	-1.506,72
51	Gebühren/Beiträge	[€]	-4.707,66	-5.121,37	-2.483,77	-4.104,27
52	Allgemeiner Aufwand	[€]	-3.775,01	-5.657,65	-5.699,90	-5.044,19
53	Werbekosten	[€]	-3.409,45	-542,78	-510,51	-1.487,58
54	Pachten	[€]	-10.500,00	-11.000,00	-11.000,00	-10.833,33
55	Mieten	[€]	0,00	-617,34	-4.800,00	-1.805,78
56	Zinsen	[€]	-14.613,00	-5.327,51	-290,54	-6.743,68
57	Zeitraumfr. Aufwand	[€]	-33.379,59	-67.279,55	-8.616,15	-36.425,10
58	<i>Korrektur</i>	[€]	<i>25.000,00</i>	<i>50.000,00</i>	<i>4.000,00</i>	<i>26.333,33</i>
59	Unternehmensaufwand	[€]	-561.533,78	-462.990,23	-405.654,47	-476.726,16
60	Gewinn	[€]	283.645,57	316.330,58	409.485,73	336.487,29

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 9

9

Ertragswert (§ 2049 BGB)

- Prognose des zukünftigen Gewinns

Bezeichnung	Ansatz
Umsatzerlöse	773.975,50 €
Prämien	24.610,90 €
Mieten	12.171,79 €
sonstige Erträge	2.353,27 €
Summe Erträge	813.111,46 €
Direktkosten	-62.852,62 €
Treibstoffe/Strom/Wasser	-32.746,71 €
Personalaufwand	-263.770,03 €
Abschreibungen (korr.)	-47.824,34 €
Unterhaltungsausfw.	-11.371,07 €
sonstiges	-29.171,45 €
Pachten/Mieten	-12.639,11 €
Zinsen	-14.613,00 €
Summe Aufwendungen	-474.988,33 €
nachhaltiger Gewinn	338.000 €

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 10

10

Ertragswert (§ 2049 BGB)

- Abzug des Lohnansatzes für die nicht entlohnten Familienarbeitskräfte
- Kapitalisierung mit dem gesetzlich vorgegebenen Kapitalisator (17 – 25)
- keine Hinzurechnung der Zinsen (BGH-Beschluss vom 13.04.2016 – XII ZB 578/14)
 - es sind nur die Zinsen für das mit dem Verkehrswert zu bewertende Vermögen (z.B. Windenergieanlage oder während der Ehezeit erworbene Eigentumsflächen [Zugewinn]) ggf. hinzuzurechnen

Ertragswert (§ 2049 BGB)

- Berechnung des privilegierten Ertragswertes nach § 2049 BGB

Gewinn Beispielsbetrieb	338.000 €
Lohnansatz Fam.-AK	-94.500 €
Gewinn abzgl. Lohnansatz	243.500 €
Kapitalisator	18
privil. Ertragswert	4.383.000 €

Ertragswert (§ 2049 BGB)

- Ermittlung des privilegierten Ertragswertes für das Betriebsleiterwohnhaus

Mietansatz pro Jahr		11.400 €
Bewirtschaftungskosten	-20%	-2.280 €
Abschreibung (300.000 €/100 Jahre)		-3.000 €
Rohertrag		6.120 €
Kapitalisator		18
Ertragswert Wohnhaus		110.160 €



Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 13

13

Ertragswert (§ 2049 BGB)

- Zusammenfassung privilegierter Ertragswert

privilegierter Ertragswert Betrieb	4.383.000 €
privilegierter Ertragswert Wohnhaus	110.160 €
privilegierter Ertragswert gesamt	4.493.160 €



Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 14

14

Prüfung Verkehrswert

- Es ist in einer Kontrollrechnung zu prüfen, ob der Ertragswert nach § 2049 BGB tatsächlich eine Privilegierung darstellt.
- In einer Alternativrechnung ist der Verkehrswert des Unternehmens zu ermitteln.




Prüfung Verkehrswert

- **FRAGE:** Ist der Substanzwert (Zusammensetzungstaxe) der Verkehrswert?
- Ermittlung des Verkehrswertes auf der Grundlage eines Ertragswertverfahrens → klassische Unternehmensbewertung (IDW S1)



Prüfung Verkehrswert

- Ertragswertermittlung zunächst auf identischer Grundlage wie bei der privilegierten Ertragswertermittlung

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

Ertragswert (§ 2049 BGB)

- Prognose des zukünftigen Gewinns

Bezeichnung	Ansatz
Umsatzerlöse	779.875,50 €
Prämien	24.610,90 €
Mieten	12.171,79 €
sonstige Erträge	2.262,27 €
Summe Erträge	818.920,46 €
Druckkosten	-60.860,00 €
Treibstoffe/Strom/Wasser	-30.246,71 €
Personalaufwand	-360.770,03 €
Abschreibungen (Hort.)	-41.564,94 €
Unterhaltungsaufw.	-29.270,00 €
sonstige	-29.171,45 €
Pachten/Mieten	13.039,11 €
Zinsen	+14.613,00 €
Summe Aufwendungen	-746.686,07 €
ertragswertiger Gewinn	74.234,39 €

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert – Folie 10

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 17

17

Prüfung Verkehrswert

- Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes gem. IDW S1

Basiszinssatz	0,785%
+ zzgl. Risikoprämie	6,500%
x Betafaktor	1,50
= Kapitalisierungszinssatz vor Steuern	10,535%
./. typisierter Ertragssteuersatz	35%
= Kapitalisierungszinssatz (gerundet)	6,85%

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 18

18

Prüfung Verkehrswert

- Ableitung des Ertragswertes

nachhaltiger Gewinn lt. Prognose	338.000 €
abzgl. Lohnansatz Fam-AK	-94.500 €
Gewinn vor typisierter Ertragssteuer	243.500 €
abzgl. typisierte Ertragssteuer (35%)	-85.225 €
ausschüttungsfähige Gewinne	158.275 €
Kapitalisator (6,85%)	14,5985
Ertragswert (gerundet)	2.310.600 €



Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 19

19

Prüfung Verkehrswert


- Ableitung des Verkehrswertes für das Betriebsleiterwohnhaus

Bruttogrundfläche	300 m ²
x Herstellungskosten am Stichtag (NHK 2010)	835 €/m ²
x Baupreisindex	1,219
= Herstellungswert am Stichtag	305.360 €
./. Alterswertminderung (25%)	76.340 €
= Zeitwert des Gebäudes	229.020 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	15.000 €
+ Bodenwert	55.000 €
= vorläufiger Sachwert	299.020 €
x Sachwertfaktor	0,85
= marktangepasster vorl. Sachwert	254.167 €
+ besondere objektspezifische Grundstücksm.	-4.500 €
= Verkehrswert gerundet (Sachwert)	250.000 €



Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 20

20

 **GutachterRing**
 Sachverständige für die Landwirtschaft www.gutacherring.de

Prüfung Verkehrswert


- Zusammenfassung Verkehrswert

Verkehrswert Betrieb (aus Ertragswert)	2.310.600 €
Verkehrswert Wohnhaus	250.000 €
Summe Verkehrswerte	2.560.600 €

GR

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 21

21

 **GutachterRing**
 Sachverständige für die Landwirtschaft www.gutacherring.de

Prüfung Verkehrswert

- Mindestwert = Liquidationswert des Unternehmens

Grund und Boden	35.000 €/ha	10,30 ha	360.500 €
Gebäude			175.000 €
Inventar			225.000 €
Vorräte			15.000 €
Wertansatz Sonderkulturen	5.000 €/ha	26,62 ha	133.100 €
Bank/Kasse			15.750 €
Zwischensumme Aktiva			924.350 €
Verbindlichkeiten			-450.000 €
Liquidationswert (Betrieb)			474.350 €
Verkehrswert Wohnhaus			250.000 €
Liquidationswert inkl. Wohnhaus			724.350 €

GR

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 22

22


Prüfung Verkehrswert

- **Frage:** sind bei der Ableitung des Verkehrswertes latente Ertragssteuern zu berücksichtigen?
 - bei der Berechnung des Ertragswertes (Verkehrswert) sind Ertragssteuern berücksichtigt worden
 - im Liquidationswert bislang keine Berücksichtigung (Erbchaft/Hofnachfolge)
 - lt. BGH-Beschluss (Zugewinn) vom April 2016 Berücksichtigung von latenten Ertragssteuern für die mit dem Verkehrswert bewerteten Vermögensgegenstände

Ergebnis

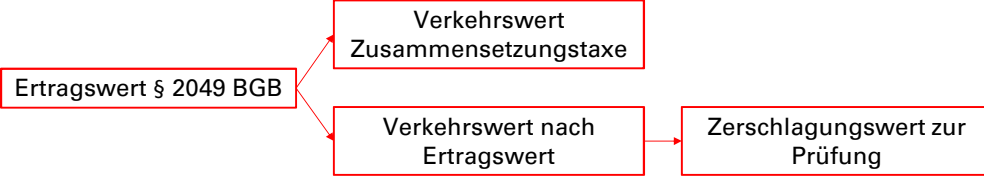
privilegierter Ertragswert (§ 2049 BGB)	4.493.160 €
Verkehrswert (aus Ertragswert)	2.560.600 €
Liquidationswert	724.350 €

- Ergebnis der Bewertung: Der Hof ist mit einem Verkehrswert von 2.560.600 € bei der Erbauseinandersetzung zu berücksichtigen. Der Ertragswert nach § 2049 BGB stellt keine Privilegierung dar.

 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft


www.gutacherring.de

Fazit




```
graph LR; A[Ertragswert § 2049 BGB] --> B[Verkehrswert Zusammensetzungstaxe]; A --> C[Verkehrswert nach Ertragswert]; C --> D[Zerschlagungswert zur Prüfung];
```

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 25



25


 **GutachterRing**
Sachverständige für die Landwirtschaft

www.gutacherring.de

Fazit

- Prüfung des Verkehrswertes ist grundsätzlich immer vorzunehmen (siehe BGH-Beschluss)
- niedrigere Verkehrswerte ergeben sich insbesondere bei ertragsstarken Unternehmen mit vergleichsweise geringen Substanzwerten
 - Sonderkulturbetriebe
 - Betriebe mit hohem Wertschöpfungspotential

Sebastian Krebs – Ertragswert vs. Ertragswert - Folie 26



26

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

