

# Ing. Mag. Peter Hager: Bewertungsobjekt<sup>1</sup>

|  |          |
|--|----------|
| <b>Vorwort</b> .....                             | <b>1</b> |
| <b>1. Begriff und Bestandteile</b> .....         | <b>1</b> |
| 1.1. Begriff .....                               | 1        |
| 1.2. Bestandteile des Bewertungsobjektes.....    | 2        |
| <b>2. Arten</b> .....                            | <b>3</b> |
| 2.1. Unternehmen .....                           | 3        |
| 2.2. Unternehmensteile (Teil)Betriebe .....      | 3        |
| 2.3. Unternehmensverbände, Konzerne .....        | 4        |
| 2.4. Zahlungsmittelgenerierende Einheit .....    | 4        |
| <b>3. Bedeutung des Bewertungsobjektes</b> ..... | <b>5</b> |
| <b>Literatur</b> .....                           | <b>6</b> |
| Gesetze / Verordnungen .....                     | 6        |
| Erlässe / Richtlinien.....                       | 6        |
| Fachgutachten .....                              | 6        |
| Bücher .....                                     | 6        |
| Artikel.....                                     | 7        |
| Unterlagen .....                                 | 7        |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> .....                | <b>7</b> |

Beispiel

Beispiel 1: Bewertungsobjekt und Stand Alone Prinzip

5

## Vorwort

Um eine Bewertung vornehmen zu können, muss das Bewertungsobjekt (Gegenstand der Bewertung), das Bewertungssubjekt (die Person, auf die die Bewertung abzielt), der Bewertungsanlass (konkreter Grund der Bewertung) und der Bewertungsstichtag festgelegt werden. Nur dann kann ein (reproduzierbarer) Wert ermittelt werden. Aus diesen Fixpunkten der Bewertung ergibt sich der Bewertungszweck und die Stellung des Gutachters.<sup>2</sup>

Die folgende Unterlage befasst sich mit dem Bewertungsobjekt und seinen Ausprägungen.

## 1. Begriff und Bestandteile

### 1.1. Begriff

#### **Vertiefung**

##### Richtlinie:

KFS/BW 1 Rz. 6; IDW S1 Rz. 18 f;

##### Bücher:

Bachl (2018), S. 9 f;

##### Unterlage:

Grundbegriffe

#### **Bewertungsobjekt:**

Ist der nicht rechtlich, sondern wirtschaftlich abgegrenzte Gegenstand der Bewertung.

<sup>1</sup> Das Dokument ist zur Verwendung als PDF gedacht. Nicht alle hinterlegten Internetlinks sind vollständig im Text abgedruckt.

<sup>2</sup> Vgl. Unterlage *Grundbegriffe*.

Ausgehend vom Begriff Unternehmensbewertung wird oftmals das Bewertungsobjekt mit dem Unternehmen gleichgestellt,<sup>3</sup> es kann aber auch Teile eines Unternehmens oder mehrere Unternehmen umfassen.

Das Fachgutachten KFS/BW 1 schränkt das Bewertungsobjekt auf wirtschaftliche Einheiten ein, die am Markt Leistungen erbringen. Dies entspricht der Einschränkung im Fachgutachten KFS/BW 1 (2006). Diese Einschränkung ist im FG IDW S1 (2008) nicht enthalten.<sup>4</sup>

Die Abgrenzung des Bewertungsobjekts erfolgt stets aus wirtschaftlicher Perspektive,<sup>5</sup> weshalb es nicht zwingend erforderlich ist, dass es sich bei diesem um eine rechtliche Einheit handelt.<sup>5</sup> Das Bewertungsobjekt muss im rechtlichen oder wirtschaftlichen Sinn noch nicht vorhanden sein, um bewertet werden zu können (zB es entsteht erst durch mehrere geplante Transaktionen).<sup>6</sup>

Die Abgrenzung des Bewertungsobjektes muss anlassgerecht und zweckkonform erfolgen.<sup>7</sup> Wichtig ist die regionale Teilung von Bewertungsobjekten, wobei Länder mit gleichartigen Risiken zusammengefasst werden können.

### **Bewertungsobjekte:**

- Unternehmen (Vgl. Kap. 2.1.),
- Unternehmensteile wie Betriebe und Teilbetriebe (Vgl. Kap. 2.2.),
- Unternehmens(an)teile wie Anteile an Personengesellschaften,
- Unternehmensverbände (= Konzerne) (Vgl. Kap. 2.3.),
- Zahlungsmittelgenerierende Einheit (Vgl. Kap. 2.4.),
- Kundenstamm,<sup>9</sup>
- Marken<sup>10</sup> und
- Immobilien von Immobilienunternehmen.<sup>11</sup>

Marken und Kundenstamm sind ebenso wie Patente nach den Regeln der Bewertung immateriellen Vermögens zu bewerten, auf sie wird ebenso wenig eingegangen wie auf Immobilien. Die Bewertung von Unternehmensanteilen wird in den Unterlagen Personengesellschaft – Anteilsbewertung und Kapitalgesellschaft – Anteilsbewertung dargestellt.<sup>12</sup>

## **1.2. Bestandteile des Bewertungsobjektes**

### **Vertiefung**

#### Richtlinie:

KFS/BW 1 Rz. 8; IDW S1 Rz. 21;

Beim Bewertungsobjekt sind zu unterscheiden:

- notwendiges Betriebsvermögen
- nicht betriebsnotwendiges Vermögen

Mitunter kann es für die Bewertung erforderlich sein, das Bewertungsobjekt in mehrere **Bewertungseinheiten** zu zerlegen. Diese sollten hinsichtlich der Entwicklungschancen und Risiken homogen sein.<sup>13</sup> Dies kann Konzerne, aber auch Unternehmen und Betriebe betreffen.

<sup>3</sup> Vgl. zB *Matschke / Brösel (2006)*, S. 4.

<sup>4</sup> Unterlage *Grundbegriffe*, Kap. 1.1.

<sup>5</sup> *Fleischer / Hüttemann (2015)*, S. 48.

<sup>6</sup> Vgl. *WPH-Edition (2018)*, Tz. A 50.

<sup>7</sup> Vgl. *WPH-Edition (2018)*, Tz. A 49.

<sup>8</sup> *Djukanov / Keuper in Petersen u.a. (2013)*, S. 919.

<sup>9</sup> Vgl. *Ballwieser (2011)*, S. 6 und die dort angeführte Lit.

<sup>10</sup> Vgl. *Ballwieser (2011)*, S. 6 und die dort angeführte Lit.

<sup>11</sup> Vgl. *Ballwieser (2011)*, S. 6 und die dort angeführte Lit; gilt nur für Immobilienunternehmen, sonst ist das LBG zu beachten.

<sup>12</sup> Beide noch in Vorbereitung.

<sup>13</sup> Vgl. *Bachl (2006)*, S 34f.

Nicht nur bei KMU ist eine Abgrenzung zu der Privatsphäre der Unternehmenseigner wichtig.<sup>14</sup>

## 2. Arten

### 2.1. Unternehmen

#### **Vertiefung**

##### Richtlinie:

KFS/BW 1 Rz. 6; IDW S1 Rz. 18;

##### Weblinks:

Bewertungshilfe.at, Stichwort [Unternehmen](#);

Der Begriff des Unternehmens wird in der Literatur uneinheitlich gesehen:

- Ein **Unternehmen (Unternehmung)** ist ein wirtschaftlich-rechtlich organisiertes Gebilde, in dem auf nachhaltig ertragsbringende Leistungserbringung gezielt wird. Die Leistungserzielung kann dem Gewinnmaximierungsstreben folgen oder dem Angemessenheitsprinzip.<sup>15</sup>
- Unternehmen sind zweckgerichtete Kombinationen von materiellen und immateriellen Werten, durch deren Zusammenwirken finanzielle Überschüsse erwirtschaftet werden sollen.<sup>16</sup>
- Ein Unternehmen im rechtlichen Sinn ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein.<sup>17</sup>

Unternehmen und Betrieb werden oft synonym verwendet. Ein Unternehmen kann mehrere Betriebe umfassen oder ohne Betrieb bestehen ( Holding). Ein Unternehmen kann im Eigentum mehrerer Personen stehen, deren Unternehmensanteile getrennt bewertbar sind. Ein Unternehmen kann mit weiteren Unternehmen verbunden sein (Konzern).

Die für die Bewertung erforderlichen Zahlen lassen sich idR leicht ermitteln. Wenn das Unternehmen Teil eines Unternehmensverbundes ist, müssen die Ist-Werte uU für die Bewertung angepasst werden (Vgl. Kap. 3).

### 2.2. Unternehmensteile (Teil)Betriebe

Arten:

- Betrieb
- Teilbetrieb
- Betriebsstätte
- strategische Geschäftseinheit

Ein Betrieb kann aus mehreren Teilbetrieben bestehen. Betrieb und Teilbetrieb dürfen nicht auf den steuerlichen Begriff begrenzt werden.

#### **Betrieb:**

ist eine organisierte Wirtschaftseinheit, in der verfügbare Mittel (Vermögen) unter Wagnissen zur Erstellung von Leistungen und Abgabe dieser Leistungen an außenstehende Bedarfsleister eingesetzt werden.<sup>18</sup>

Basis der Gewinnermittlung ist der Betrieb. Prinzipiell können aber auch Teile eines Betriebes bewertet werden. Es müssen die Zu- und Abflüsse, das damit zusammenhängende Vermögen und die Schulden zuordenbar sein.<sup>19</sup>

<sup>14</sup> Vgl. Popp in Peemöller (2012), S. 185.

<sup>15</sup> Gablers Wirtschaftslexikon (1984), Bd. 6, Sp. 1771.

<sup>16</sup> IDW S1 Rz. 18.

<sup>17</sup> Vgl. § 1 Abs. 2 UGB.

<sup>18</sup> Lechner u.a. (2010), S. 34.

<sup>19</sup> Vgl. die Ausführungen zum ZGE in Kap. 2.4.

**Betriebsstätte:**

ist jede feste örtliche Anlage oder Einrichtung, die zur Ausübung eines Betriebes oder wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs dienen.<sup>20</sup>

Große Bedeutung haben Betriebsstätten bei der länderweisen Gewinnaufteilung und somit auch bei der grenzüberschreitenden Unternehmensbewertung.

Die für die Bewertung erforderlichen Zahlen müssen abgeleitet werden, da es (außer für ausländische Betriebsstätten) idR keine gesonderte Gewinnermittlung gibt.

## **2.3. Unternehmensverbände, Konzerne**

### **Vertiefung**

#### Bücher:

Bachl (2018), S. 71 f; Großfeld (2012), Rz. 1289 ff; Peemöller (2012), S. 703 ff; Wollny (2018), S. 806 ff;

**Konzern:**

Rechtlich selbständige Unternehmen, die zu wirtschaftlichen Zwecken unter einheitlicher Leitung zusammengefasst sind, bilden einen Konzern.<sup>21</sup>

Stehen Unternehmen unter der einheitlichen Leitung einer Kapitalgesellschaft mit Sitz im Inland so ist ein Konzernabschluss, ein Konzernlagebericht und uU auch ein Corporate Governance Bericht aufzustellen.<sup>22</sup> Während das juristische Konzernverständnis auf die einzelnen rechtlich selbständigen Konzernunternehmen abstellt, ist der zentrale Gegenstand der betriebswirtschaftlichen Betrachtung der Konzern als wirtschaftliche Entscheidungs- und Handlungseinheit.<sup>23</sup>

Bei der Konzernbewertung stellt sich die Frage der Bewertung von Anteilen an Tochter- und Enkelgesellschaften, die nicht dem Mutterunternehmen gehören. Man kann einerseits die Konzern-Cash-Flows diskontieren und den Wert des nicht im Konzernbesitz befindlichen Vermögens abziehen. Eine Alternative besteht in der getrennten Bewertung der einzelnen Konzerngesellschaften und die Addition der Anteile.<sup>24</sup>

Dementsprechend wird unterschieden:<sup>25</sup>

- a) Ermittlung eines Gesamtwertes (Einheitskonzept)
- b) Ermittlung der Einzelwerte und deren Addierung (Vielheitskonzept)

Welche Vorgangsweise hängt u.a. vom Integrationsgrad der Konzernunternehmen ab.<sup>26</sup>

Die für die Bewertung maßgeblichen Zahlen können idR leicht ermittelt werden. Es sind häufig die Prinzipien grenzüberschreitender Bewertung zu beachten.

## **2.4. Zahlungsmittelgenerierende Einheit**

### **Vertiefung**

#### Richtlinie:

IAS 36.6; IDW RS HFA 16 (2005);

#### Bücher:

WPH-Edition (2018), Tz. F 86 ff;

<sup>20</sup> § 29 Abs. 1 BAO.

<sup>21</sup> Vgl. § 15 AktG.

<sup>22</sup> Vgl. § 244 Abs. 1 UGB.

<sup>23</sup> Vgl. Meichlbeck in Peemöller (2012), S. 705.

<sup>24</sup> Vgl. Bachl (2018), S. 72.

<sup>25</sup> Vgl. Meichlbeck in Peemöller (2012), S. 705.

<sup>26</sup> Details vgl. Überblick in Meichlbeck in Peemöller (2012), S. 705.

### **Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)**

ist die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugen, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten ist.<sup>27</sup>

Die Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE) wird auch als Cash Generating Unit (CGU) bezeichnet. Der **Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) nach IAS** ist für die einzelne ZGE vorzunehmen. *IDW RS HFA 16 (2005)* Rz. 80 unterscheidet ZGE mit und ohne Firmenwert.

## **3. Bedeutung des Bewertungsobjektes**

### **Vertiefung**

#### Bücher:

Petersen u.a. (2013), S. 262;

#### Artikel:

Hager (2013)

#### Unterlage:

Prüfung Gutachten

Bewertungsrelevant ist ausschließlich die durch das Bewertungsobjekt ausgelöste Änderung der Netozahlungsposition im Entscheidungsfeld des Bewertungsobjekts.<sup>28</sup>

Das Bewertungsobjekt ist im Hinblick auf wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Gesichtspunkte im **Gutachten** zu beschreiben. Die Beschreibung dient der Abgrenzung des Bewertungsgegenstandes und der Plausibilisierung der Prognose.<sup>29</sup>

Die der Vorbereitung der Prognose, aber auch deren Plausibilisierung dienende **Vergangenheitsanalyse** muss sich auf das Bewertungsobjekt beziehen. Dies ist insbesondere bei Unternehmensteilen, Betrieben und Teilbetrieben, für die kein gesondertes Rechnungswesen erstellt wird, mit Problemen verbunden.

Ist das Bewertungsobjekt Bestandteil einer größeren Einheit (zB Konzernunternehmen) und soll es aus dieser herausgelöst werden, dürfen die Zahlungskonditionen der Vergangenheit nicht ohne Prüfung für die Zukunft verwendet werden.<sup>30</sup>

#### Beispiel 1: Bewertungsobjekt und Stand Alone Prinzip

Das zu bewertende Unternehmen ist Bestandteil eines Konzerns, der für alle Töchter den Einkauf übernimmt.

Für die Verkehrswertermittlung ist infolge des Stand Alone Prinzips zu hinterfragen, welche Preise das Unternehmen ohne die Einkaufsgemeinschaft bezahlen hätte müssen.

Von den **Erträgen / Cash-Flows** sind nur jene maßgeblich, die vom Bewertungsobjekt zu- und abfließen.<sup>31</sup> Ebenso sind das Vermögen und die Schulden objektbezogen abzugrenzen.

Die Verhältnisse des Bewertungsobjektes sind für die Höhe des **Betafaktors** und damit des Diskontierungszinses maßgeblich, das ist zum einen die Branche (Geschäftsrisiko) und zum anderen die Kapitalstruktur. Bei Ermittlung des Betafaktors mittels Peer Group muss eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt gegeben sein.<sup>32</sup>

<sup>27</sup> IAS 36.6.

<sup>28</sup> Aschauer / Purtscher (2011), S. 45 unter Verweis auf Hering (2006), S. 30.

<sup>29</sup> Hager (2013), S. 358.

<sup>30</sup> Vgl. Ballwieser (2011), S. 220.

<sup>31</sup> Vgl. Ballwieser (2011), S. 14.

<sup>32</sup> Vgl. Aschauer / Purtscher (2011), S. 247.

Das Bewertungsobjekt ist der Bezugspunkt eines Mobilitätszuschlages.<sup>33</sup> Dieser kommt nach KFS/BW 1 Rz. 102 nur bei einer begrenzten Behaltdauer in Frage.

Bei der Wertermittlung mittels **Vergleichsverfahren** (Multiplikator)<sup>34</sup> muss die Referenzgröße von mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Unternehmen stammen.

Die ungenaue Abgrenzung des Bewertungsobjektes ist ein häufiger Fehler in der Unternehmensbewertung. Ohne saubere Abgrenzung des Bewertungsobjekts sind die zugehörigen Zahlungsströme, aber auch das nicht betriebsnotwendige Vermögen und die nicht betriebsnotwendigen Schulden nicht genau zu bestimmen. Das berührt sowohl die Vergangenheitsanalyse als auch die Prognose der Zahlungsströme.<sup>35</sup>

## Literatur

### Gesetze / Verordnungen

- [Bundesgesetz](#) über Aktiengesellschaften (Aktiengesetz – AktG) StF: BGBl. Nr. 98/1965 idF BGBl. I Nr. 63/2019, zitiert: *AktG*;
- [Bundesgesetz](#) über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben (Bundesabgabenordnung – BAO) StF: BGBl. Nr. 194/1961 i.d.F. BGBl. I Nr. 23/2020, zitiert: *BAO*;
- [Bundesgesetz](#) über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB), dRGBL. S 219/1897 idF BGBl. I Nr. 63/2019, zitiert: *UGB*;

### Erlässe / Richtlinien

- International Accounting Standards Board (IASB): International Accounting Standards (IAS), Stand Juni 2018<sup>36</sup>, zitiert: *IAS*;

### Fachgutachten

- Kammer der Wirtschaftstreuhänder: Fachgutachten zur Unternehmensbewertung vom 26. März 2014, KFS/BW 1; zitiert: *KFS/BW 1*;
- IDW Stellungnahmen zur Rechnungslegung, IDW Standards IDW S 1 i.d.F. 2008: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (Stand: 02.04.2008); zitiert: *IDW S1 (2008)*;
- Institut der Wirtschaftsprüfer: „IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertungen bei der Abbildung von Unternehmenserwerben und bei Werthaltigkeitsprüfungen nach IFRS (IDW RS HFA 16)“, (Stand: 18.10.2005), zitiert: *IDW RS HFA 16 (2005)*;

### Bücher

- Aschauer / Purtscher: „Einführung in die Unternehmensbewertung“, Linde, 2011, zitiert: *Aschauer / Purtscher (2011)*;
- Bachl: „Unternehmensbewertung in der gesellschaftsrechtlichen Judikatur“, Lexisnexis, 2006, zitiert: *Bachl (2006)*;
- Bachl: „Einführung in die Unternehmensbewertung, Lexis 2018, zitiert: *Bachl (2018)*;
- Ballwieser: „Unternehmensbewertung, Prozess, Methoden und Probleme“, Schäffer Poeschel 2011, : *Ballwieser (2011)*;
- Fleischer / Hüttemann (Hrsg): „Rechtshandbuch Unternehmensbewertung“, Verlag Otto Schmidt, 2015, zitiert: *Fleischer / Hüttemann (2015)*;

<sup>33</sup> Vgl. *Ballwieser (2011)*, S. 105.

<sup>34</sup> Vgl. *Aschauer / Purtscher (2011)*, S. 245.

<sup>35</sup> Vgl. *Ballwieser (2011)*, S. 220.

<sup>36</sup> Zusammengefasst von RBS RoeverBroennerSusat ([www.ifrs-portal.com](http://www.ifrs-portal.com)), 7. Auflage ([http://www.ifrs-portal.com/Publikationen/IFRS\\_Texte\\_7.0\\_2018\\_06.pdf](http://www.ifrs-portal.com/Publikationen/IFRS_Texte_7.0_2018_06.pdf)), abgefragt 4.7.2020.

- NN: „Gablers Wirtschaftslexikon in 5 Bänden“, Gabler 1984, zitiert: *Gablers Wirtschaftslexikon (1984), Bd.*;
- Großfeld: „Recht der Unternehmensbewertung“, Verlag RWS 2012, zitiert: *Großfeld (2012)*;
- Lechner u.a.: „Allgemeine Betriebswirtschaftslehre“, Linde 2010, zitiert: *Lechner u.a. (2010)*;
- Matschke / Brösel: Unternehmensbewertung, Gabler 2006, zitiert: *Matschke / Brösel (2006)*;
- Petersen u.a.: „Handbuch der Unternehmensbewertung“, Bundesanzeiger, 2013, zitiert: *Autor in Petersen u.a. (2013)*;
- Peemöller (Hrsg.): „Praxishandbuch der Unternehmensbewertung“, NWB Verlag 2012, zitiert: *Autor in Peemöller (2012)*;
- IDW (Hrsg.): „Bewertung und Transaktionsberatung“, Verlag IDW 2018, zitiert: *WPH-Edition (2018)*;
- Wollny: „Der objektivierte Unternehmenswert“, NBW 2018, zitiert: *Wollny (2018)*;

### Artikel

- [Hager](#): „Was ist bei Prüfung eines Unternehmensbewertungsgutachtens zu beachten?“, RWZ 2013/91, zitiert: *Hager (2013)*;

### Unterlagen

- Hager: „[Grundbegriffe](#)“, Basisseminar BFA, Stand Februar 2015, zitiert: *Unterlage (Grundbegriffe)*;
- Hager: „[Was ist bei Prüfung eines Unternehmensbewertungsgutachtens zu beachten](#) – eine kurze Einführung“, Basisseminar BFA, Stand November 2017, zitiert: *Unterlage (Prüfung Gutachten)*;

## Stichwortverzeichnis

|                                    |  |  |              |                                      |
|------------------------------------|--|--|--------------|--------------------------------------|
| Betafaktor 5                       |  |  |              | Konzern 4                            |
| Betrieb 3                          |  |  |              | Mobilitätszuschlag 6                 |
| Betriebsstätte 4                   |  |  |              | Stand Alone Prinzip 5                |
| Bewertungseinheit 2                |  |  |              | Unternehmen 3                        |
| Bewertungsobjekt 1                 |  |  |              | Unternehmensteile 3                  |
| Cash Generating Unit               |  |  | <i>Siehe</i> | Vergangenheitsanalyse 5              |
| Zahlungsmittelgenerierende Einheit |  |  |              | Vergleichsverfahren 6                |
| Gutachten 5                        |  |  |              | Werthaltigkeitstest 5                |
| Holding 3                          |  |  |              | Zahlungsmittelgenerierende Einheit 5 |
| Impairmenttest                     |  |  | <i>Siehe</i> | Werthaltigkeitstest                  |