

BETRIEBSFIT MIT GASTGEWERBE

Tipps und Infos zu Steuern, Finanzierung, Beratung, Entlohnung



NACHFOLGEREGELUNG: THEMA KAUFPREIS

Der Kaufpreis ist eines der zentralen Themen im Rahmen der Nachfolgeregelung. Dies gilt für die Übergabe an einen fremden Dritten ebenso wie innerhalb der Familie. Für beide Nachfolger gilt: Wer einen gastgewerblichen Betrieb kauft, möchte, dass sich seine Investition lohnt, somit verzinst wird, und dass er hiermit Gewinne erzielt.

Entscheidend für den Erfolg eines Kaufes beziehungsweise Verkaufes ist also die Ertragskraft als gastgewerbliches Objekt, denn jede alternative Nutzung wie beispielsweise der Umbau eines Hotels zu einem Wohnhaus führt zu erhöhten Investitionen und damit zu weiterem Aufwand. Die Forderung, anstelle eines Verkehrswertgutachtens oder zusätzlich zu diesem ein Ertragswertgutachten als Entscheidungsgrundlage zu erhalten, ist somit nachvollziehbar. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung kann ein fremder Dritter der Bank bei Finanzierungsgesprächen vorlegen. Beim Verkauf an ein Familienmitglied liefert der Ertragswert eine fundierte betriebswirtschaftliche Einschätzung im Hinblick auf die Auszahlung weiterer Erben.

Ein GBS-Ertragswertgutachten ist folgendermaßen aufgebaut:

- Ermittlung des Bodenwertes und der Bodenwertverzinsung
- Ermittlung der wirtschaftlichen (Rest-) Nutzungsdauer des Objektes beziehungsweise der Objektteile und des bestimmenden Inventars unter Beachtung prägender Modernisierungen und Investitionsmaßnahmen
- Miete von eventuellen Outsourcing und privaten Flächen
- Ermittlung des ertragswertrelevanten Ergebnisses (hier werden die Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten Jahre – unter Beachtung der vom Normalwert abweichenden Umsatz- und Kostenwerte – aufbereitet und um nicht ertragswertrelevante Determinanten bereinigt.)
- Ermittlung des Multiplikators gemäß der Restnutzungsdauer und einer angemessenen Verzinsung (nachsüssige Zeitrente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz)
- Darstellung des Ertragswertes und Erläuterungen

Übrigens: Auch bei der **Verpachtung eines Betriebes** ist eine Wertermittlung anzuraten. Die Ermittlung einer möglichen Pacht erfolgt unter Berücksichtigung mittel- und langfristiger Konzeptüberlegungen. Dies ist vor allem dann sinnvoll, wenn der Übergeber des Betriebes die Pacht als seine Alterssicherung beziehungsweise Rente ansieht.



Foto: © iupicoo - iStockphoto.com

Eine **Bewertung des Inventars** hängt entscheidend von seiner weiteren Nutzung ab. Verbleiben die Inventargegenstände im Betrieb und werden auch weiterhin betrieblich genutzt, so erfolgt ihre Bewertung zum Fortführungs- beziehungsweise Zeitwert. Ist hingegen von einer Herausnahme und anderweitigen Nutzung auszugehen, so wird der Verkehrswert in Ansatz gebracht.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie uns



DEHOGA-Center | Hammer Landstr. 45 | 41460 Neuss
Fon: 0 21 31 / 7518-310 | Fax: 0 21 31 / 7518-319

E-Mail: info@gbsnrw.de | Internet: www.gbsnrw.de



Foto: privat
Dipl.-Betriebswirt
und Geschäftsführer
Bernd Luxenburger