

19. Nov. 2014

Erl.

Dipl.-Ökonom Erhard May • Postfach 1240 • 15502 Fürstenwalde

Dipl.-Ökonom Erhard May
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater

Herrn
Dr. Thomas Buhl
c/o Wohnungswirtschaft GmbH
Gartenstr. 40-41
15517 Fürstenwalde

Friedrich-Engels-Str. 9
15517 Fürstenwalde
Telefon (03361) 36130
Telefax (03361) 361333

Dipl.-Ökonom Jeannette Hauf
Steuerberaterin
(angest. n. § 58 StBerG)

Lindenstr. 17
15370 Petershagen
Telefon (033439) 188790
Telefax (033439) 188799

Unsere Zeichen
Ma/Gr

Telefon
03361-36130

Datum
14.11.2014

Überlegungen zur Gesundheitszentrum-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH

Sehr geehrter Herr Dr. Buhl,

Sie legen mir die Jahresabschlüsse 2011 bis 2013 sowie Planrechnungen 2014 für die Gesundheitszentrum-Verwaltungsgesellschaft Fürstenwalde/Spree mbH (kurz: GZG) vor mit der Fragestellung, welche Handlungsalternativen für die Gesellschaft im Hinblick auf einen dringend abzuarbeitenden Reparaturrückstau bestehen, dessen Umfang auf rd. T€ 450 geschätzt wird. Bei den Reparaturen handelt es sich auskunftsgemäß zumindest weitgehend um nicht aktivierbare Maßnahmen. Das bedeutet, dass die Reparaturausgaben das Ergebnis der GZG und damit deren Kapital vermindern werden.

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2013 ein Eigenkapital in Höhe von T€ 239, das sich durch den Verlust lt. Planrechnung 2014 (= T€ 4) voraussichtlich noch auf T€ 235 vermindern wird. Ein Reparaturaufwand von T€ 450 würde dementsprechend zu einer Überschuldung der Gesellschaft führen. Außerdem verfügt die GZG nicht über die Liquidität, um die Reparaturen durchzuführen. Sofern die Gesellschaft die erforderlichen Mittel überhaupt als Bankdarlehen zur Verfügung gestellt bekäme, ließe sich durch das Darlehen nur das Liquiditätsproblem lösen. Die Darlehensschuld würde, da ihr kein entsprechender aktivierbarer Vermögensposten gegenübersteht, zu einer Überschuldung der Gesellschaft führen.



www.steuern-dm.de¹
e-mail: kanzlei@steuern-dm.de

Erfolgreiche Teilnahme am
System der Qualitätskontrolle
der Wirtschaftsprüferkammer,
bescheinigt am 10.11.2011

Als Lösung sind deshalb aus meiner Sicht prinzipiell nur möglich:

1. die Zuführung entsprechenden Eigenkapitals
2. ein Gesellschafterdarlehen mit einer Rangrücktrittserklärung, die den Eintritt einer insolvenzrechtlichen Überschuldung verhindert.

Gesellschafterin der GZG ist derzeit die Stadt Fürstenwalde. Eine in Erwägung gezogene Beteiligung der Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree) (kurz: Wowi) dürfte sich aus grunderwerbsteuerlichen Gründen nicht auf das gesamte Kapital der GZG erstrecken, sondern maximal 94,5 % der Anteile betragen. Eine Beherrschung der GZG durch Wowi (z.B. im Hinblick auf einen möglichen Organvertrag) wäre allerdings auch schon bei deutlich niedrigerem Anteilserwerb, z.B. 66 2/3 %, gegeben.

Für einen Anteilskaufpreis ergibt sich derzeit rechnerisch ein negativer Wert.

Der Wert der Anteile eines Unternehmens wird prinzipiell als Summe der abgezinsten in Zukunft entnehmbaren Jahresergebnisse ermittelt (IDW Standard S1). Wegen der Kompliziertheit des Berechnungsverfahrens hat der Gesetzgeber in §§ 199 ff BewG das sog. vereinfachte Ertragswertverfahren kodifiziert, das wegen seiner Standardisierung gut handhabbar ist und nach statistischen Erhebungen in seinen Ergebnissen nur relativ gering von Wertermittlungen nach IDW S1 abweicht. Unter Zugrundelegung des vereinfachten Ertragswertverfahrens ergibt sich für die GZG – ohne Berücksichtigung des Reparaturstaus – per 31.12.2014 ein Wert von T€ 379.

Der Ertragswert eines Unternehmens ist in starkem Maße abhängig von dem gewählten Kalkulationszinssatz. Im Falle des vereinfachten Ertragswertverfahrens nach dem BewG ergibt sich der Kalkulationszinssatz aus einem von der Bundesbank festgesetzten Basiszins und einem Zuschlag von 4,5 %. Der derzeit geltende Basiszins beläuft sich auf -0,73 %. Die Zugrundelegung eines negativen Basiszinssatzes führt nach meiner Überzeugung zu irregulären Rechenergebnissen. Im konkreten Fall beträgt der sich rechnerisch ergebende Unternehmenswert mehr als das 27fache eines durchschnittlich bei der GZG zu erwartenden Jahresergebnisses.

Ein Investor müsste demnach – ohne Verzinsung seines eingesetzten Kapitals – mehr als 27 Jahre warten, bis er allein seinen Investitionsbetrag aus dem Unternehmen zurückerhalten hätte.

Bei dieser Rechnung noch nicht berücksichtigt ist der Reparaturstau von T€ 450. Bei Anwendung des IDW S1 würde dieser Aufwand im ersten Planjahr angesetzt und auch zu einem entsprechenden Verlust führen. Es ist m.E. deshalb sachgerecht, den ausstehenden Reparaturaufwand von dem ermittelten Unternehmenswert abzuziehen, d.h. es ergibt sich auch bei einem durch die irreguläre Zinssituation illusorisch hohen Unternehmenswert nach Berücksichtigung des Reparaturaufwands ein negativer Ertragswert.

Der Ertragswert der GZG ohne Berücksichtigung des Reparaturrückstaus würde auch bei Ansatz einer schon sehr lang gewählten Amortisationszeit von z.B. 15 Jahren mit T€ 210 noch unter dem voraussichtlichen Eigenkapital der Gesellschaft per 31.12.2014 von T€ 235 liegen. Bei der Unternehmensbewertung wird der Substanzwert des Unternehmens, der im vorliegenden Fall mangels stiller Reserven in etwa dem buchmäßigen Eigenkapital entsprechen dürfte, als unterste Wertgrenze angesehen. Es bietet sich deshalb an, für die Ermittlung der Anteilswerte vom Wert des Eigenkapitals der GZG per 31.12.2014 auszugehen. Auch von diesem Wert wäre dann der erwartete Reparaturaufwand von T€ 450 abzusetzen. Der Wert für das gesamte Unternehmen würde sich danach auf T€ -215 belaufen.

In welchem Umfang die ausstehenden Reparaturen bei einem Anteilserwerb durch Wowi im Rahmen der Anteilsbewertung tatsächlich als Aufwand zu berücksichtigen sind, hängt davon ab, inwieweit sich die Gesellschafter Wowi und Stadt Fürstenwalde an der nötigen Finanzierung der GZG beteiligen.

Die teilweise oder ganze Übernahme der Reparaturkosten durch die Wohnungswirtschaft GmbH ohne eine Beteiligung an der GZG und ohne eine Gegenleistung wäre eine verdeckte Gewinnausschüttung an die Stadt Fürstenwalde (GZG = Schwestergesellschaft).

Bei Beteiligung der Wohnungswirtschaft GmbH an der GZG stellt die Übernahme von Reparaturaufwendungen eine Einlage in die GZG dar, die dem Beteiligungsansatz bei der Wohnungswirtschaft GmbH zuzurechnen wäre.

Ich hoffe Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben und stehe für Rückfragen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


(May)
Wirtschaftsprüfer
und Steuerberater

