

Substanzwert und Ertragswert: Erläuterungen

Substanzwert des Monopolbereichs

- Die Trafikausstattung wird je nach dem aktuellen Zustand mit dem Verkehrswert bewertet. Dieser ergibt sich aus der tatsächlichen Restnutzungsdauer – nicht aus dem Wert in der Bilanz (Buchwert)!
- Jedenfalls abgelöst wird der auf den Monopolanteil entfallende Sachwert. Die Aufteilung erfolgt nach dem Anteil des Monopolbereichs, gemessen am Rohertrag (Umsatz abzüglich des Wareneinsatzes).
- Verkaufsfähige Monopolware wird voll abgelöst. Sie ist ebenfalls Teil des Substanzwertes des Monopolbereichs.

Ertragswert des Nichtmonopolbereichs

- Vom Gewinn vor Steuern laut Bilanz (Durchschnitt der letzten drei Jahre) wird der kalkulatorische Unternehmerlohn (Wert der persönlichen Arbeitsleistung des Trafikanten) abgezogen.
- Dann werden Sondereffekte wie absehbare Veränderungen bei Umsatz oder Kosten berücksichtigt. Zum Beispiel: Wegfall oder das Hinzukommen von Frequenzbringern, Mieterhöhungen, (steigende) Personalkosten etc.
- Vom so ermittelten bereinigten Gewinn wird der auf den Nichtmonopolbereich (alles außer Tabakprodukte!) entfallende Anteil berechnet und kapitalisiert (mit zehn multipliziert). Das ergibt den Ertragswert für den Nichtmonopolbereich.
- Die Aufteilung zwischen Monopolbereich und Nichtmonopolbereich (Nebenartikel) richtet sich danach, wie viel Rohertrag mit den beiden Produktgruppen erzielt wird. Der Rohertrag ergibt sich aus Verkaufspreis abzüglich Einkaufspreis bzw. aus der erzielten Provision.
- Sollte der Ertragswert des Nichtmonopolbereichs kleiner als der anteilige Substanzwert des Nichtmonopolbereichs sein, wird der Substanzwert des Nichtmonopolbereichs für die Bewertung herangezogen.
- Nichtmonopolware (Nebenartikel, „Kurzware“) wird ebenfalls von der Nachfolgerin/dem Nachfolger übernommen. Sie ist in der Bewertung des Ertragswertes schon enthalten.

Absender/Impressum

MVG – Monopolverwaltung GmbH
www.mvg.at

Wien, Niederösterreich, Burgenland

A-1100 Wien, Am Belvedere 10 – Top 11

Telefon: +43 (0)1 319 00 30-0

Fax: +43 (0)1 319 00 30-40

eMail: wien@mvg.at

Oberösterreich, Salzburg

A-4020 Linz, Starhembergstraße 28

Telefon: +43 (0)732 65 40 82-0

Fax: +43 (0)732 65 40 82-20

eMail: linz@mvg.at

Steiermark, Kärnten

A-8020 Graz, Lazarettgürtel 55

Telefon: +43 (0)316 76 40 34-0

Fax: +43 (0)316 76 40 34-10

eMail: graz@mvg.at

Tirol, Vorarlberg

A-6020 Innsbruck, Amraser Straße 78

Telefon: +43 (0)512 39 05 32-0

Fax: +43 (0)512 39 05 32-32

eMail: innsbruck@mvg.at

Stand: 2/2022

Ich möchte meine Trafik weitergeben.

Wie geht das? Was bekomme ich als Ablöse?



Sie wollen Ihre Trafik weitergeben? So funktioniert's!

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?



Wie erfolgt das Nachbesetzungsverfahren?



Wie wird der Kaufpreis ermittelt bzw. welche Ablöse bekommen Sie?



Schritt für Schritt die eigene Trafik weitergeben

- ⊙ Informieren Sie die MVG, dass Sie die Absicht haben, Ihre Trafik weiterzugeben.
- ⊙ Die MVG-Gebietsbetreuer*innen machen eine Strukturerhebung. Bitte bereiten Sie dafür Kopien der letzten drei Bilanzen und des Mietvertrags vor.
- ⊙ Der Nachbesetzungsprozess (Ablöseordnung) wird mit Ihnen besprochen und schriftlich vereinbart. Sie kündigen den Bestellungsvertrag unter der Bedingung, dass eine Nachbesetzung zustande kommt.
- ⊙ Die MVG klärt die zukünftige Verfügbarkeit des Geschäftslokals (Lokalnachweis): Was sind die zukünftigen Lokalkosten?
- ⊙ Die MVG beauftragt einen gerichtlich beeideten Sachverständigen.
- ⊙ Die Trafik wird nach einer Befundaufnahme vor Ort geschätzt.
- ⊙ Sie werden über das Schätzungsergebnis informiert.
- ⊙ Sie haben noch Fragen zum Schätzungsgutachten? Der Gutachter steht zur Klärung aller offenen Fragen zur Verfügung. Schließlich geben Sie die Bewertung frei oder ziehen die Kündigung zurück.
- ⊙ In der Regel folgt die öffentliche Ausschreibung Ihrer Trafik.
- ⊙ Die Vergabekommission empfiehlt einen neuen Trafikanten; der Konzessionsvertrag wird von der MVG mit dem neuen Trafikanten abgeschlossen. Bedingung ist, dass dieser die Trafikakademie erfolgreich abschließt.
- ⊙ Die MVG schließt mit Ihrer Nachfolgerin/ihrem Nachfolger den Konzessionsvertrag ab.
- ⊙ Sie schließen einen Kaufvertrag mit ihrer Nachfolgerin/ihrem Nachfolger ab.
- ⊙ Der Nachfolger/die Nachfolgerin bezahlt die Ablösesumme laut Gutachten (außer Ware).
- ⊙ Ihre Trafik wird – im Rahmen einer gemeinsamen Inventur – offiziell übergeben. Nach Rechnungslegung werden die Waren bezahlt.

Was bekomme ich für meine Trafik? So wird der Kaufpreis berechnet

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Substanzwert des Monopolbereichs und dem Ertragswert des Nichtmonopolbereichs zusammen.

MONOPOLBEREICH (MB)

	anteilige Ausstattung Monopolwaren
+	
=	SUBSTANZWERT MB

NICHTMONOPOLBEREICH (NMB)

	Gesamtgewinn vor Steuern		
-	kalkulatorischer Unternehmerlohn		
+/-	Sondereffekte		
=	angepasster Gewinn vor Steuern		
	<table border="1"> <tr> <td>MONOPOL- BEREICH</td> <td>NICHT- MONOPOL- BEREICH</td> </tr> </table>	MONOPOL- BEREICH	NICHT- MONOPOL- BEREICH
MONOPOL- BEREICH	NICHT- MONOPOL- BEREICH		
	angepasster Gewinn vor Steuern Nichtmonopolanteil in Prozent		
x			
=	angep. Gewinn NMB vor Steuern		
x	10		
=	ERTRAGSWERT NMB*		

	SUBSTANZWERT MB
+	ERTRAGSWERT NMB
=	KAUFPREIS DER TRAFIK

* Sollte dieser Ertragswert geringer sein als der Substanzwert des „Nichtmonopolteils“, dann wird der Substanzwert für die Ablösehöhe herangezogen.