

DCF

Administrator

2014/12/09 14:23

Inhaltsverzeichnis

Discounted Cash-Flow (DCF) (dt. abgezinster Zahlungsstrom) beschreibt ein investitionstheoretisches Verfahren zur Wertermittlung, insbesondere im Rahmen von Investitionsprojekten, der Unternehmensbewertung und der Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien. Es baut auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (eng. discounting) von Zahlungsströmen (eng. cash flow) zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.

Die DCF-Verfahren basieren auf den im Rahmen einer Unternehmensplanung ermittelten zukünftigen Zahlungsüberschüssen (auch Cashflow, Zahlungsstrom) und diskontieren diese mit Hilfe von Kapitalkosten auf den Bewertungsstichtag. Dabei werden zu zahlende Steuern (z.B. Körperschaftsteuer oder Einkommensteuer) mit in die Bewertung einbezogen. Der so ermittelte Barwert oder auch Kapitalwert ist der diskontierte Cash Flow. Typischerweise werden die zukünftigen Zahlungsüberschüsse in zwei Phasen unterteilt: die erste Phase währt 5-15 Jahre, in der zweiten Phase wird entweder ein gesondert zu ermittelnder Restwert oder eine ewige Rente angenommen. Die Kapitalkosten werden in der Praxis sehr häufig mit Hilfe eines Kapitalmarktmodells (CAPM) ermittelt. Der durch die steuerliche Abzugsfähigkeit entstehende Finanzierungseffekt wird in den verschiedenen DCF-Verfahren unterschiedlich abgebildet.

Es stellen sich bei einem DCF-Verfahren grundsätzlich drei Probleme:

Die Bestimmung der Schätzungen für die zukünftigen periodischen Cash-Flows.

Die Einbeziehung der Steuern (Körperschaftsteuer oder Einkommensteuer).

Die Bestimmung des Diskontierungssatzes, der zur Abzinsung der periodischen Cash-Flows zu verwenden ist.

In Österreich ist das Fachgutachten KFS BW 1, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, einschlägig.[2] Die darin beschriebenen Discounted Cash Flow-Verfahren ermitteln den Unternehmenswert durch Kapitalisierung (Ermittlung des Kapitalwerts) von Cash-Flows.

Die Discounted-Cash-Flow-Methode hat zur Grundlage eine Kapitalisierung zukünftiger Ein- und Auszahlungen, ist also letztendlich eine Barwertermittlung prognostizierter zukünftiger nominaler Reinerlöse.

Grundlage der ersten, detaillierten Prognosephase sind beispielsweise die vertraglich vereinbarten Mieten, erwartete Nachvermietungen und notwendige Reparaturen bzw. Modernisierungen. Eine nachfolgende, nicht immer modellierte Phase arbeitet dann mit durchschnittlichen Zahlungen und durchschnittlichen Wachstumsraten, blendet also nicht mehr sinnvoll ermittelbare oder wirtschaftlich unbedeutende Details aus. Die letzte Phase fasst schließlich alle noch folgenden Entwicklungen über den Restwert des Grundstücks zusammen. Der Restwert kann als letzte Einzahlung im Sinne des Verkaufserlöses verstanden werden. Basis dieser Annahme ist beispielsweise ein einfacher Ertragsmultiplikator oder eine weitergehende Ertragswertberechnung.

Im Menü *Weitere Module > Cash Flows Prognose & DCF > DCF* erhalten Sie das folgende Formular:

DCF Report

Im Hintergrund exportieren: ja nein
Benachrichtigung per Email: ja nein

Beginn:

Objekte:

- Fonds 1 - Gewerbe I
- Fonds 1 - Gewerbe II
- Fonds 1 - Parken
- Fonds 2 - Gewerbe
- Fonds 2 - Wohnen
- Fonds 3 - frei
- Fonds 3 - gefördert
- Fonds 4 - Büro

Filter

Filter-Verwaltung

Speichern Sie Ihre Filterparameter oder wählen Sie eine Filterzusammenstellung aus.

Filtervorlage laden:

Filtervorlage speichern:

Beschreibung (optional):

Einschränkungen

Wählen Sie die Kriterien aus, nach denen Sie die Abfrage einschränken möchten.

Filterauswahl:

AbfragenZurücksetzen

Formular für DCF Report

Sie haben noch eine Frage? Hinterlassen Sie Ihre Frage an das metamagix Support-Team einfach als Kommentar auf dieser Seite.