

Der Preis ist heiß

Bewertung von Wertgutachten

Frage: Was haben eine Segelyacht, eine Barkasse und ein Löschwasserteich gemeinsam?

Antwort: Den steuerlichen Abschreibungszeitraum. Meist ermittelt die Buchhaltung nach festgelegten Verfahren den Wert der Sachanlagen, zu denen auch die maschinelle Ausrüstung einer Brauerei gehört. Jeder weiß, dass dieser Buchwert meist nichts mit dem wahren Wert, den man z. B. bei einem Verkauf erzielen würde, zu tun hat. Im Falle des Verkaufs ist am Ende des Abschreibungszeitraums der erzielbare Preis, relativ zum Buchwert betrachtet, meist erheblich höher als am Anfang der Abschreibungsperiode. Dies gilt natürlich ganz besonders dann, wenn die Produktionsanlagen bis auf einen Erinnerungswert von einem Euro abgewertet wurden.

Je nach dem Zweck der Bewertung kann der ermittelte Wert ein und derselben Sache vollkommen unterschiedlich sein. Wer sich selten hiermit beschäftigt, wird davon eventuell überrascht werden und beauftragt möglicherweise ein Wertgutachten, das für seine Zwecke unbrauchbar ist. Es ist immer von Vorteil, wenn man fundierte Kenntnisse von der Sache hat, die man kaufen will. Dies gilt natürlich auch bei der Beauftragung eines Gutachters. Der nachfolgende Beitrag erläutert ein bei Sachverständigen übliches Vorgehen zur Wertermittlung und zeigt mögliche Fehler auf.

Zweck des Wertgutachtens

Ziel dieses Beitrages ist es jedoch nicht, für den der Bewertungen durchführt einen Leitfaden zu erstellen. Vielmehr soll er für den, der Wertgutachten beauftragt oder vorgelegt bekommt, eine Hilfe sein, das Wertgutachten richtig einzuordnen. Es gibt zahlreiche Gründe den „wahren“ Wert



Ein Brand kann die Bewertung erschweren. (Bildnachweis: Airman 1st Class Kathrine McDowell, U.S. Air Force http://de.wikipedia.org/wiki/Bild:Firefighting_exercise.jpg)

von Maschinen und Anlagen zu bestimmen. Die häufigsten Auslöser eine professionelle Wertermittlung zu beauftragen sind:

- Versicherungen/Schadensfälle,
- Beleihung,
- Aufteilung des Vermögens, z. B. Erbschaft, Ausbezahlung von Teilhabern,
- Verkauf.

Falls die Bundesregierung tatsächlich die Erbschaftssteuerberechnung vom Buchwert auf den Verkehrswert ändern sollte, wird dies möglicherweise diese Hitliste verändern. Bei der Kreativität unserer Bundesregierung die Einnahmen zu erhöhen, darf man froh darüber sein, dass sie in Unkenntnis des Aufwandes den Verkehrswert zu ermitteln, nicht einen pragmatischeren aber für den Steuerzahler noch teureren Weg gewählt haben. Da jeder Betrieb eine Feuerver-

sicherung hat, die aus Sicht des Laien doch in etwa eine Selbsteinschätzung des tatsächlichen Wertes widerspiegeln sollte, hätte die Regierung auch auf die Idee kommen können, die Feuerversicherung als Grundlage zur Berechnung der Erbschaftssteuer heran zu ziehen.

Beauftragung einer Bewertung

Der Zweck des Wertgutachtens und der Bewertungsstichtag sind für die Ermittlung des Wertes äußerst wichtig. Beide Angaben finden sich immer in einem verwertbaren Wertgutachten. Sollte auch nur eine der beiden Angaben fehlen, ist das Wertgutachten wertlos bzw. sehr leicht anfechtbar.

Den Zweck der Bewertung und den Bewertungsstichtag legt ausschließlich der Auftraggeber fest. Der Bewertungsstichtag kann mit dem Tag der Ortsbesichtigung oder mit dem Tag der Beauftragung identisch sein. In den meisten Fällen liegt er jedoch in der Vergangenheit, manchmal auch in der (nahen) Zukunft.

Jedem leuchtet ein, dass nach einem Brand, der eine komplette Betriebsstätte zerstört hat, es nicht sehr zweckmäßig sein kann, den dann aktuellen Wert von Maschinen und Anlagen zu bestimmen. Zur Bezifferung des Schadens müssen der Zeit- und der Neuwert sowie evtl. auch der Wiederbeschaffungswert ermittelt werden.

Raimund Kalinowski



Unternehmensberatung und Sachverständigenbüro, Wirtschafts-Mediator (QDR), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Maschinen und Anlagen der Brauerei und Getränkeindustrie: Planungs- und Ausführungsfehler.

Insbesondere um eine Unterversicherung auszuschließen aber auch um eine zu hohe Prämienzahlung durch eine Überversicherung zu vermeiden, ist es notwendig, den Wert von Maschinen und Anlagen aus Sicht der Feuerversicherung zu kennen.

Gegengutachten

Nach einem Schaden kann es lohnend sein, einen Privatgutachter mit der Wertermittlung zu beauftragen, auch wenn das Wertgutachten, das die Versicherung beauftragt hat, anscheinend fehlerfrei ist. Einige Gutachter erzielen einen erheblichen Teil Ihrer Umsätze durch die Aufträge von nur einem oder sehr wenigen Auftraggebern. Da es immer einen Ermessensspielraum gibt, besteht hier die Gefahr, dass der Gutachter diesen im Zweifelsfalle zugunsten seines regelmäßigen Auftraggebers nutzt. Gerichte akzeptieren diesen Ermessensspielraum und selbst Abweichungen von 50 Prozent zum tatsächlichen Wert können aus Sicht der staatlichen Gerichtsbarkeit noch akzeptabel sein, wenn das Gutachten logisch nachvollziehbar ist.



Der Gesamteindruck eines Unternehmens beeinflusst auch Gutachter.

40-Prozent-Regel und Zeitwert

Bei der Neuwert-Feuerversicherung ist es üblich, dass die Versicherungsgesellschaft bei einem nicht reparablen Schaden den Neuwert ersetzt, sofern zum Schadenszeitpunkt der Zeitwert mindestens 40 Prozent des Neuwertes betragen hat. Aus diesem Grunde wird ein Gutachter üblicherweise für die Feuerversicherung den Zeitwert immer mit mindestens 40 Prozent



Bei Fortführung des Betriebes haben Rohrleitungen einen deutlich höheren Wert, als wenn sie demontiert und verkauft werden.

des Neuwertes ansetzen, wenn das zu bewertende Teil voll für die Produktion genutzt wird bzw. bis zum Eintritt des Feuerschadens genutzt wurde. Das heißt, dass die fahrbare Pumpe im Lagerkeller von der Neuwertfeuerversicherung durch eine neue Pumpe ersetzt würde. Wenn sie hingegen in einem Altteilelager aufbewahrt wird, wird vermutlich ein deutlich geringerer Zeitwert errechnet werden.

Der Neuwert wird jedoch von der Versicherung nur bezahlt, wenn die Betriebsstätte wieder aufgebaut wird und tatsächlich neue Maschinen und Anlagen angeschafft werden. Andernfalls wird nicht der Neu- sondern nur der Zeitwert ersetzt. Wobei dieser Zeitwert der Zeitwert aus Sicht der Neuwertfeuerversicherung ist, das heißt, der 20 Jahre alte Brüdenkompressor, der täglich zum Würzekochen verwendet wird, hat mindestens noch einen Zeitwert von 40 Prozent ebenso wie die vielleicht 60 Jahre alte Würzepfanne, mit der er verbunden ist. Diese 40 Prozent beziehen sich jedoch nicht, wie bei einer Abschreibung, auf den damaligen Anschaffungspreis sondern auf den Neuwert.

Der Neuwert umfasst die Kosten, die notwendig wären, um am Bewertungsstichtag eine entsprechende neue Maschine oder Anlage aufzustellen. Im Allgemeinen ist dies ein vom Gutachter errechneter Wert. Als Grundlage kann der Gutachter z. B. Preislisten oder Angebote für neue Maschinen oder Anlagen verwenden. Er kann aber auch den damaligen Anschaffungspreis nehmen und über die Teuerungsrate z. B. auf Grundlage der Daten des Statistischen Bundesamtes den Neuwert am Bewertungsstichtag errechnen.

Man benötigt nicht sehr viel Fantasie, um sich vorzustellen, was dies bei einer 60 Jahre alten

Würzepfanne oder einem 20 Jahre alten Brüdenkompressor bedeuten würde. Selbst bei weniger historischen Ausrüstungsgegenständen kann bei dieser Rechenmethode ein großer Fehler entstehen, da die tatsächlichen Anschaffungskosten stark von der Auslastung des Lieferanten und vom Verhandlungsgeschick des Kunden abhängen. Allein hierdurch ergibt sich auch bei sorgfältiger Arbeitsweise des Gutachters immer eine Abweichung.

Beim Zeitwert wird zum einen das Alter und zum anderen der Zustand für die Bewertung berücksichtigt. Wie bereits gesagt, wird ein Gutachter eine voll in die Produktion integrierte Maschine oder Anlage für die Feuerversicherung zum Neuwert in der Regel mit mindestens 40 Prozent des Neuwertes bewerten. Insbesondere bei alten Maschinen bedeutet dies in der Regel, dass der hierfür errechnete Zeitwert deutlich höher ist, als der Zeitwert, der z. B. für einen Verkauf errechnet würde.

Wenn eine Maschine nicht mehr regelmäßig für die Produktion genutzt wird, sinkt der Zeitwert im Allgemeinen sehr deutlich und kann direkt von dem einen auf den anderen Tag bis auf den Restwert fallen. Das heißt, wenn eine Brauerei z. B. einen 40 Jahre alten Premixer zur Herstellung von Limonaden verwendet, wird er möglicherweise mit einem Zeitwert von 100 000 Euro angesetzt, wenn die Brauerei denselben Premixer still legt, weil sie das Limonadengeschäft einstellt, wird er direkt evtl. nur noch mit dem Schrottwert bewertet werden.

Fortführung oder Stilllegung

Bei der Festlegung des Wertes für z. B. Beleihung oder Verkauf ist es äußerst wichtig, ob der Betrieb an der derzeitigen Betriebsstätte weitergeführt werden soll.

Bei Erbstreitigkeiten kann es vorkommen, dass Erben davon ausgehen, dass der Betrieb stillgelegt und in seinen Einzelteilen zum Verkauf gelangen würde und andere Erben wie selbstverständlich von der Fortführung des Betriebes ausgehen.

Dieser Punkt muss vor Beauftragung des Gutachtens geklärt werden oder es muss ein Gutachten

beauftragt werden in dem beide Werte, das heißt der bei Fortführung des Betriebes und der bei Stilllegung des Betriebes, ermittelt werden. Banken scheinen diesen Unterschied in der Ermittlung des Wertes häufig nicht zu kennen. Regelmäßig stößt man auf Unverständ-

nis, wenn dieser Punkt bei einem Wertgutachten, das Grundlage einer Beleihung sein soll, angesprochen wird. Da das Gutachten von der kreditnehmenden Partei bezahlt wird, sollte auch sie das Gutachten beauftragen. Die Ermittlung des Wertes bei Fortführung

des Betriebes ist zunächst identisch mit der beim Verkauf bei Stilllegung. Beim Verkauf nach Stilllegung sind jedoch die Demontage und der Abtransport wertmindernd zu berücksichtigen. Ferner wird der Wert von Zubehör, insbesondere wenn es besonders umfangreich

Möglichkeiten der Bewertung von Maschinen und Anlagen

Bei der Bewertung von Maschinen und Anlagen werden diese u. a. nach ihrem Alter bewertet. Hierzu bedient man sich meist der in der Betriebswirtschaft üblichen Abwertungsverfahren. (Anmerkung: In den nachfolgenden Beispielen wurde bewusst auf eine Währungsangabe verzichtet, da es sich z. B. um Euro, Sterling oder allgemein um Währungseinheiten handeln kann)

Üblich sind hier:

- die lineare Abwertung, bei der jedes Jahr derselbe Betrag abgewertet wird.

Beispiel: Neuwert 11 000; Restwert am Ende der Nutzungsdauer 1 000,-; (Anm.: Der Restwert ist der Wert am Ende der Nutzungsdauer, er kann ggf. mit dem Schrottwert identisch sein); Nutzungsdauer acht Jahre; Abwertung insgesamt $11\,000 - 1\,000 = 10\,000,-$; Abwertung pro Jahr $10\,000/8 = 1\,250,-$.

Die lineare Abwertung spiegelt – über den gesamten Abwertungszeitraum gesehen – den tatsächlichen Verlauf der Entwicklung des Verkehrswertes sehr verzerrt wieder und ist für die Bewertung von Maschinen und Anlagen daher kaum geeignet.

- die arithmetisch degressive Abwertung wertet beim obigen Beispiel im ersten Jahr $8/36 * 10\,000$, im zweiten Jahr $7/36 * 10\,000$, im dritten Jahr $6/36 * 10\,000$ und im letzten Jahr $1/36 * 10\,000$ ab. 36 ist die Summe, wenn man die Zahlen von 1 bis 8 ($1 + 2 + 3 + 4 \dots + 8$) zusammenzählt. Die arithmetisch degressive Abwertung stellt für zahlreiche Maschinen und Anlagen eine relativ wirklichkeitsnahe Abwertungsmethode dar.
- die geometrisch degressive Abwertung, bei der jedes Jahr ein fester Prozentsatz abgezogen wird

Bei obigem Beispiel müssten jedes Jahr 25,9 Prozent vom jeweiligen Wert am Ende eines jeden Jahres abgezogen werden, um nach acht Jahren einen Restwert von 1 000,- zu erhalten.

$11\,000 - 25,9 \text{ Prozent} = 8\,151$ am Ende des ersten Jahres

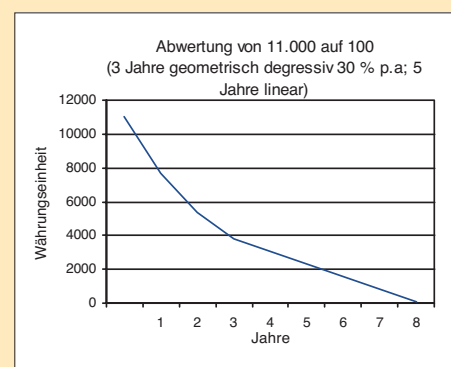
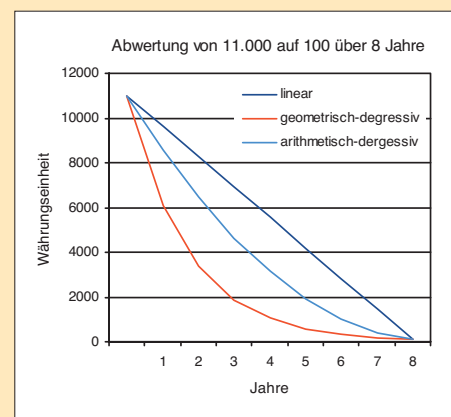
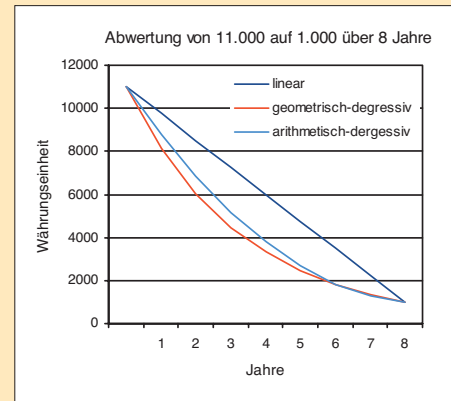
$8\,151 - 25,9 \text{ Prozent} = 6\,040$ am Ende des zweiten Jahres

$6\,040 - 25,9 \text{ Prozent} = 4\,476$ am Ende des dritten Jahres

etc.

Wenn statt eines Restwertes von 1 000,- nur ein Restwert von 500,- angesetzt würde, ergäbe sich eine jährliche Abwertung von 32,0 Prozent. Bei einem Restwert von 100,- ergäbe sich eine jährliche Abwertung von 44,4 Prozent. Bei einem Restwert von 0 ergäbe sich jährliche eine Abwertung 100 Prozent. Dieses Zahlen-spiel zeigt, dass die geometrisch degressive Abwertung zwar mathematisch über den kompletten Abwertungszeitraum berechnet werden kann, dies aber wegen des sehr großen Einflusses des Restwertes auf die anfängliche Abschreibung unsinnig ist! Sinnvollerweise wird bei einer geometrisch degressiven Abwertung der Abwertungsprozentsatz für die ersten Jahre fest angesetzt. Wenn der Restwert jedoch deutlich gesunken ist, wird für die restlichen Jahre linear abgewertet. Wenn man den sehr starken Wertverlust in den ersten Jahren, der bei einigen Maschinen und Anlagen eintritt, darstellen will, ist diese gemischte Methode am sinnvollsten.

Unter <http://www.sachverstand-gutachten.de/wissenswertes/abwertung.html> kann ein im MS-Excel-Format abgespeichertes Arbeitsblatt zur Berechnung der Abwertung herunter geladen werden





Installationen von DDR-Firmen können bei objektiv gleicher Qualität trotzdem niedriger bewertet werden, da der Gutachter den Marktfaktor berücksichtigt.

oder sehr kundenspezifisch ist, ebenfalls deutlich niedriger bewertet, wenn der Betrieb nicht weitergeführt wird. Die aktuelle Marktsituation spielt ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Rolle, wobei Wertgutachter hierfür aktuelle spezifische Marktkenntnisse haben müssen, um den Wert richtig zu ermitteln.

Anschaffungskosten und Neuwert

Unabhängig davon, ob der Betrieb weitergeführt wird oder nicht, werden im Allgemeinen zunächst der Anschaffungswert, sofern die Maschine neu erworben wurde, und der Neuwert ermittelt. Wenn z. B. die Maschine und das dazugehörige Zubehör nicht zusammen sondern über eine gewisse Zeitspanne hinweg erworben wurden, werden die Anschaffungskosten auf einen gemeinsamen Bewertungsstichtag umgerechnet oder separat bewertet, falls das Zubehör auch separat veräußert werden könnte.

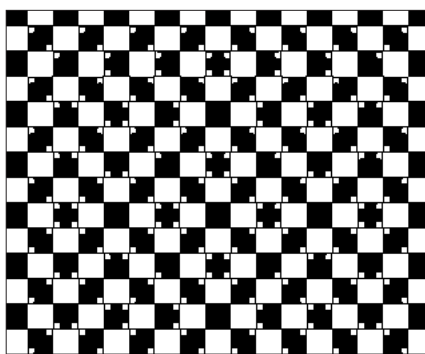
Es ist bei gebraucht erworbenen Maschinen üblich, nur vom Neuwert am Bewertungsstichtag auszugehen. Auch bei neu erworbenen Maschinen kann dieser Ansatz vom Gutachter gewählt werden, wenn er dies für zweckmäßig hält. Wie beim gesamten Vorgehen bei der Bewertung, muss der Gutachter auch diese Entscheidung für den nicht sachkundigen Leser logisch nachvollziehbar dokumentieren. Ein Grund für dieses Vorgehen könnte z. B. sein, dass der ehemalige Kaufpreis nicht klar zu ermitteln ist, da z. B. Inzahlungnahmen im Kaufpreis „versteckt“ sind oder dass sich der Neuwert deutlich anders als die normale Preisentwicklung entwickelt hat. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn vor einigen Jahren eine technische Lösung gewählt wurde, die man heute nicht mehr wählen würde.

Man denke hier z. B. an Würzpfannen mit einem zulässigen Betriebsdruck von 3,5 bar oder auch an große liegende Gär- oder Lagertanks.

Auch bei Maschinen die nicht mehr hergestellt werden, kann es sinnvoll sein, den Neuwert einer Maschine mit derselben Funktion als Grundlage der Berechnung zu nehmen. Sollten jedoch vom Gutachter gewählte Nachfolgemaschinen leistungsfähiger sein, ist dies durch Abschläge in der Bewertung zu berücksichtigen, sofern die höhere Leistung einen Vorteil für den Betreiber darstellt. Wenn z. B. die Druckluftanlage ein um vier Prozent höheres Ansaugvolumen hätte, was für den Anlagenbetreiber unbedeutend wäre, würde der Gutachter keinen Abschlag berechnen, bei einer Flaschenabfüllanlage hingegen würde die Mehrleistung vermutlich zu einem Abschlag führen.

Zeitwertermittlung

Ausgehend vom Anschaffungswert oder vom Neuwert wird die Maschine oder Anlage abgewertet, um den Zeitwert einer „durchschnittlichen“ Maschine dieser Art zu erhalten. Die Auswahl des Abwertungsverfahrens wählt der Gutachter und begründet dies in der Regel mit seiner Erfahrung. In den meisten Fällen wird er das arithmetisch degressive Abwertungsverfahren wählen. Selten wird er komplett linear oder in den ersten Jahre geometrisch degressiv und danach linear abwerten. Im Kasten sind beispielhaft diese drei Verfahren näher erläutert. Je nach allgemeinem Zustand, Zubehör, durchgeführten Repara-



Optische Täuschung: gerade Linien erscheinen krumm. Zeichnung einer Vorlage nachempfunden. (Urheber der Nachzeichnung: Anton [rp] 2005. Nutzungsrechte nach GNU-FDL freigegeben)

turen bzw. Reparaturhäufigkeit sowie durchgeführten Überholungen und der Arbeitsqualität wird durch Faktoren der Wert vom Durchschnitt auf die spezielle Maschine oder Anlage umgerechnet. Der Gutachter stellt fest, ob z. B. Reparaturen werterhöhend, werterniedrigend oder wertneutral zu berücksichtigen sind.

Zeitwert = Verkehrswert?

Der jetzt ermittelte Zeitwert entspricht im Allgemeinen nicht dem Verkehrswert. Der Verkehrswert ist der Wert, der bei einem Verkauf zu erzielen wäre und ist damit von Angebot und Nachfrage abhängig. Für eine Vielzahl von Maschinen und Anlagen besteht aber praktisch kein Gebrauchtmaschinenmarkt. Der Gutachter wird in diesem Falle meist den Zeitwert als Verkehrswert annehmen. Durch all diese Methoden und Berechnungen ermittelt der Gutachter immer einen einzelnen Wert und niemals eine Wert-Spanne.

Er wird bei der Ermittlung von Verkehrswerten ggf. auf eine schwankende Marktsituation oder auf besondere Einflüsse, die bei einem Verkauf zu berücksichtigen sind, hinweisen oder zum Ausdruck bringen, dass derzeit keine Nachfrage nach solchen Maschinen oder Anlagen besteht.

Schlussbetrachtung

Ein erfahrener Gutachter kann nach wenigen Augenblicken möglicherweise ganz subjektiv einen äußerst realistischen Preis schätzen. Wenn er hierbei jedoch einen Fehler macht, setzt er sich einem erheblichen Haftungsrisiko aus. Ein Gutachter, der sämtliche Maschinen und Anlagen von der Herstellung von Gartenzwergen über Baukräne oder Holzbearbeitungsmaschinen bis hin zu speziellen Maschinen in der Zement- oder Zuckerindustrie bewertet, wird sich meist sklavisch an (s)ein nachvollziehbares Schema halten.

Umfangreiche, logisch nachvollziehbare Berechnungen demonstrieren Objektivität. Jedoch nur wenn der Gutachter über ein umfangreiches Fachwissen im bewerteten Bereich verfügt, wird er zu einem realistischen Bewertungsergebnis kommen. Denn auch was objektiv richtig erscheint, kann erhebliche Abweichungen zur Realität aufweisen. □