



# Die Bewertung von beweglichem Anlagevermögen im Teilmarkt „klein- und mittelständische Handwerksunternehmen“

## 1 Grundlagen

Ziel einer Bewertung ist gewöhnlich immer die Ermittlung des Marktwertes. Das kann bei der Bewertung des beweglichen Anlagevermögens nicht anders sein.

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“<sup>1</sup>*

Diese Definition entstammt dem Baugesetzbuch und ist unbestritten allgemein für alle Fragen der Bewertung anzuwenden, also auch für die Bewertung des beweglichen Anlagevermögens.<sup>2</sup>

Warum muss bei der Marktwertermittlung zwischen beweglichem Anlagevermögen und den Grundstücken unterschieden werden?

Das ergibt sich aus der oben stehenden Definition des Marktwertes. Für Grundstücke und bewegliches Anlagevermögen ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr vollkommen unterschiedlich. Rechtliche Rahmenbedingungen sind bei beweglichem Vermögen nur selten eine preisrelevante Größe. Bei Grundstücken haben öffentliches Baurecht und z. Bsp. Eintragungen in den Grundbüchern oder dem Baulastenverzeichnis teilweise erhebliche Auswirkungen auf Marktpreise. Die Vielfalt und Eigenart der Beschaffenheitsmerkmale ist bei Grundstücken sehr viel komplexer und gänzlich anderer Natur als bei beweglichen Vermögensbestandteilen.

Die beiden Teilmärkte sind also vollkommen unterschiedlich und darum sind auch unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Beschreibung anzuwenden.

Im Rahmen von Unternehmensbewertungen wird gelegentlich in der Literatur dargestellt, dass der Wert des beweglichen Anlagevermögens pauschal angesetzt wird bspw. mit dem Buchwert, bzw. dass er überhaupt nicht gesondert festgestellt werden muss.

Diese Literatur bezieht sich, zumindest auf Urquellenebene, überwiegend auf die Bewertung bei großen Unternehmen, deren Marktwert häufig im „Shareholder Value“ dargestellt wird. Also im Wert, den ein Aktionär oder anderer Kapitalgeber dem Unternehmen beimisst. Hier wird letztlich nur der Gewinn des Unternehmens als Wertmaßstab herangezogen.

Entsprechend der Definition des Marktwertes ist die Bewertung ausschließlich oder zumindest überwiegend auf Basis des Unternehmenserfolges in allen Märkten richtig, in denen Unternehmen auf Basis ihres Ertrages gehandelt werden.

<sup>1</sup> § 194 BauGB (Baugesetzbuch)

<sup>2</sup> siehe bspw. auch § 9 BewG (Bewertungsgesetz)



Dies trifft überwiegend auf den Teilmarkt der Verkäufe von klein- und mittelständischen Handwerksunternehmen nicht zu.

Die Ursache ist darin begründet, dass der Ertrag dieser Unternehmen gewöhnlich kein Interesse bei Kapitalanlegern hervorruft. Der Schwerpunkt aus dem Verhältnis Anlagevermögen zu Ertragsvermögen liegt hier fast immer sehr deutlich auf dem Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen wiederum besteht aus den beiden Teilen Grundstücke und bewegliches Anlagevermögen.

Vereinzelt wird sogar in der Handwerksorganisation die Auffassung vertreten, dass das bewegliche Anlagevermögen nur einen so untergeordneten Anteil ausmacht, dass für eine Marktwertermittlung pauschale, nicht dem Markt entnommene Ansätze ausreichen, um trotzdem einen marktnahen Wert des gesamten Unternehmens ausweisen zu können.

Diese Philosophie scheitert naturgemäß immer dann, wenn nur der Wert des beweglichen Anlagevermögens gesucht ist, zum Beispiel bei der Betriebsauflösung. Sie übersieht aber auch, dass in vielen Fällen Handwerksunternehmen erhebliche Investitionen in Maschinen und Ausrüstungen tätigen. Vereinzelt überschreiten diese sogar den Wert der Grundstücke. Der Markt nimmt dies sehr deutlich wahr und entsprechend werden auch Preise für dieses bewegliche Anlagevermögen bei Betriebsverkäufen vereinbart. Eine Wertermittlung die dies nicht berücksichtigt, ist also im Sinne der Marktwertdefinition unbrauchbar.

Fazit:

**Soweit ausschließlich der Wert des beweglichen Anlagevermögens beschrieben werden soll, ist regelmäßig dieses Vermögen im Sinne der Marktwertdefinition zu bewerten.**

**Soweit der Wert des gesamten Handwerksunternehmens beschrieben werden soll, ist regelmäßig der Teil des beweglichen Anlagevermögens einzeln nach der Marktwertdefinition zu bewerten.**

## **2 Systembeschreibung der Marktwertermittlung von beweglichem Anlagevermögen**

### **2.1 Allgemeines**

Der Wert ist der wahrscheinlichste Preis. Es drängt sich also auf, am Markt erzielte Preise für gebrauchte Wirtschaftsgüter mit dem Bewertungsobjekt zu vergleichen. Dieses Verfahren zur Wertfindung wird konsequenterweise „Vergleichswertverfahren“ genannt. Es ist aufgrund der Definition des Marktwertes das in jedem Fall zu bevorzugende Verfahren, um Werte festzustellen.

Maschinen, Anlagen und Einrichtungen sind überwiegend Serienprodukte. Das bedeutet, es gibt eine Vielzahl identischer Objekte und damit im Regelfall auch einen umfangreichen Handel mit gebrauchten Gegenständen. Dieser Handel bietet grundsätzlich eine optimale Basis, aus den erzielten Preisen Vergleichswerte zu ermitteln. Je mehr Daten vorhanden sind, desto genauer lassen sich persönliche

Umstände und andere Besonderheiten der einzelnen Preise mit Hilfe statistischer Methoden eliminieren, so dass die Ergebnisse sehr gut der Wertdefinition entsprechen.

Ein bekanntes Beispiel für solche Vergleichspreissammlungen ist die Schwacke-Verkaufspreissammlung. Für alle gängigen Pkw finden sich hier für die verschiedenen Ausstattungsvarianten, Baujahre und Laufleistungen am Markt eruierte Vergleichspreise. Im Regelfall können diese als Marktwerte angesehen werden, wenn das Bewertungsobjekt keine Abweichungen vom Üblichen aufweist.

Dabei ist zu erkennen:

Das zu bewertende Objekt muss einer ausreichend großen Anzahl identischer Produkte entsprechen, für die Kaufpreise vorliegen. Es müssen also Vergleichskriterien festlegbar sein, die das Objekt genau beschreiben. Bei Pkw sind dies gewöhnlich Typ, Ausstattung, Laufleistung und Fahrzeugalter.

Es werden viele Pkw gebraucht gehandelt, die Variantenvielfalt ist gemessen an der Gesamtzahl aller Pkw relativ klein. Die Erstellung und Pflege solcher Vergleichspreissammlungen ist aufwendig und damit kostenintensiv. Die Nachfrage nach den Informationen dieser Vergleiche ist hoch genug, um damit die Kosten decken zu können.

In grundsätzlich allen anderen Marktsegmenten des Gebrauchthandels trifft mindestens eine der genannten Bedingungen nicht oder nur unzureichend zu.

Der Idealfall einer Wertermittlung im Vergleichsverfahren lässt sich also gewöhnlich nicht durchführen. Das bedeutet, es müssen andere Methoden der Wertermittlung zur Anwendung kommen. Das Ziel der Wertermittlung, den Marktwert auszuweisen, gibt dabei immer der § 194 BauGB vor. Das bedeutet:

**Der reale Markt muss das Ergebnis der Wertermittlung bestimmen. Auf keinen Fall reicht es aus, nicht aus realen Kaufpreisen abgeleitete Faktoren miteinander in mathematische Beziehungen zu bringen. Egal wie logisch die Herleitung dieser Faktoren und Beziehungen sein mag. Der reale Markt handelt selten logisch.**

Uns sind nur wenige Veröffentlichungen zur Marktwertermittlung von mobilem Anlagevermögen von Unternehmen bekannt. Die gewöhnlich in Fachkreisen anerkannte und überwiegend angewandte Methodik sind die „Leitsätze für die Bewertung von Maschinen“ des IfS<sup>3</sup>.

Andere uns bekannte Verfahren basieren auf denselben Grundsätzen. Daher erstellen wir unsere Wertermittlungen ebenfalls auf der Basis der „Leitsätze für die Bewertung von Maschinen. Da dieses Verfahren den Übergang von einem beschriebenen Verfahrenswert (Zeitwert, s.u.) zum Marktwert nur ungenügend beschreibt, erläutern wir im Folgenden die Systematik.

## 2.2 Leitsätze für die Bewertung von Maschinen

Das IfS hat erstmalig 1978 eine strukturierte Bewertungssystematik für Maschinen veröffentlicht, die „Leitsätze für die Bewertung von Maschinen“. Hier werden Zeit- und Marktwert beschrieben.

---

<sup>3</sup> Institut für Sachverständigenwesen

## 2.2.1 Zeitwert

### 2.2.1.1 Definition

Der Zeitwert ist der „Wert in Abhängigkeit vom Alter der Maschine. Der Zeitwert ergibt sich aus der Multiplikation des Neuwertes einer Maschine mit einem maschinenalterabhängigen Faktor und einem maschinenzustandabhängigen Faktor.“

Zeitwert = Neuwert x Maschinenfaktor x Zeitwertfaktor.

Die drei Faktoren werden im Folgenden dargestellt.

### 2.2.1.2 Neuwert

Der Neuwert ist der Betrag, der zum Stichtag für die Maschine aufgebracht werden müsste, wenn sie neu angeschafft würde. Damit geht die Neupreisentwicklung in das Ergebnis ein.

Dieser Wert ist auf zwei Wegen erreichbar.

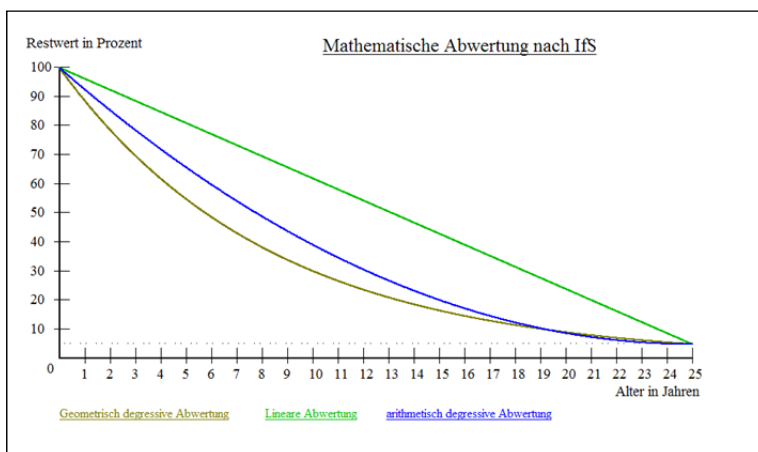
1. Der in der Vergangenheit liegende Anschaffungswert wird mit einem geeigneten Indexfaktor des statistischen Bundesamtes, multipliziert. Das Ergebnis ist der um die allgemeine Preisentwicklung korrigierte Anschaffungswert, hier als Neuwert bezeichnet.
2. Es wird am Markt eine vergleichbare, neue Maschine gesucht. Das bedeutet gleiche Leistungsfähigkeit, Güte und Bedienstruktur. Dieser Anschaffungswert zum Stichtag entspricht dem Neuwert des Bewertungsobjektes.

### 2.2.1.3 Maschinenfaktor

Die spezifischen Besonderheiten einer Maschine werden nach den Regeln des IfS über Faktoren für Zubehör (ZB), Zustand (ZS), Reparatur (Rp), Überholung (Ü) und Arbeitsqualität (AQ) berücksichtigt. Dabei muss beachtet werden, dass die Faktoren mitunter weder unabhängig voneinander noch vom Alter der Maschine sind. Sie sind also nicht immer zu berücksichtigen.

### 2.2.1.4 Zeitwertfaktor

Der Zeitwertfaktor ermittelt sich nach Wahl des Sachverständigen aus einer linearen, arithmetisch degressiven oder geometrisch degressiven Gleichung in der die voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer der Maschine und ein möglicher Restwert am Ende der Nutzdauer die beiden Variablen Eingangsgrößen darstellen. Dieser Restwert wird häufig auch mit Schrottwert bezeichnet.



An keiner Stelle fließen in diese Systematik Preise für gebrauchte Maschinen ein, außer eventuell ein Schrottwert. Aber diesen als Basis für den Wert der Maschine zu allen anderen Zeiten ihrer Nutzungsdauer anzusehen, ist von uns nicht nachvollziehbar. Bei dem Zeitwert im Sinne des IfS handelt sich um einen reinen Verfahrenswert.

Der Zeitwert kann schon seinem Aufbau nach nie der Marktwert sein.

Durch die Verwendung des Neuwertes werden inflationäre Einflüsse erfasst. Der Zeitwertfaktor gibt auf jeden Fall die übliche Tendenz wieder, nämlich je älter eine Maschine ist, desto weniger werthaltig ist sie im Regelfall. Der Maschinenfaktor spiegelt wider, dass eine besser erhaltene Maschine werthaltiger ist als eine stark verschlissene.

## 2.2.2 Marktwert

Die „Leitsätze für die Maschinenbewertung“ definieren neben dem Zeitwert auch den Marktwert, der sich danach zu

Marktwert = Zeitwert × Marktanpassungsfaktor ergibt.

Dem Marktanpassungsfaktor kommt also bei der Ermittlung des Marktwertes die entscheidende Rolle zu.

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse am Markt für gebrauchte Wirtschaftsgüter beschrieben werden. Sie dienen dazu, den rein mathematisch basierenden Zeitwert den realen Marktpreisverhältnissen, im Sinne des § 194 BauGB, anzupassen.

Das IfS erläutert in seiner Systematik die Herleitung der Marktanpassungsfaktoren nicht. Daher im Folgenden die Herleitung nach den anerkannten Regeln der Wertlehre auf Basis der Leitsätze.

Marktanpassungsfaktoren müssen aus realen Kaufpreisen im Sinne des § 194 BauGB entwickelt werden. Nur so ist sichergestellt, dass die Zielgröße „Marktwert“ bei der Bewertung den Anforderungen genügt.

Diese Kaufpreise aus dem Markt zu ermitteln, ist eine Aufgabe des Sachverständigen, und ist nur mit Marktkenntnis zu leisten. Streng mathematische Systeme zur Ermittlung dieser Preise kann es naturgemäß nicht geben. Man kann sich zwar unterstützend statistischer Methoden bedienen, aber die Marktkenntnis und deren sachverständige Anwendung bei der Auswertung realer Kaufpreise ist unabdingbare Voraussetzung für eine hohe Relevanz der Ergebnisse.

Soweit im Folgenden die Termini „Kaufpreise“ oder „Kaufpreis“ verwendet werden, handelt es sich also immer um die eben beschriebenen Daten.

Zur Herleitung der Marktanpassungsfaktoren dient die Gleichung

Gleichung 1 
$$\text{Marktwert} = \text{Zeitwert} \times \text{Marktanpassungsfaktor}$$

Bei der Entwicklung des Marktanpassungsfaktors, als unbekannte Größe, wird für den gemeinen Wert der bekannte Kaufpreis verwendet.

Es ergibt sich

Gleichung 2 
$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Zeitwert}} .$$

Zur weiteren Herleitung wird der Kaufpreis einer Gebrauchtmachine als Prozentanteil vom Neuwert dieser Maschine angegeben. Es gilt

Gleichung 3 
$$\text{Kaufpreis} = X \text{ Prozent} \times \text{Neuwert} .$$

Beispiel:

Neuwert = 1.000 € und Kaufpreis = 200 €:  $\text{Kaufpreis} = 0,2 \times \text{Neuwert} .$

Wir nennen den Faktor „X“ (im Beispiel also 0,2 beziehungsweise 20 %) in Analogie zum Zeitwertfaktor der IfS-Systematik „Zeitwertfaktor Kaufpreis  $ZwF_{KP}$ “.

Damit gilt

Gleichung 4 
$$\text{Kaufpreis} = ZwF_{KP} \times \text{Neuwert} .$$

Um die Kaufpreise verschiedener Maschinen miteinander vergleichen zu können, müssen sie noch „normiert“ werden. Das bedeutet, soweit die zugrundeliegenden Maschinen bezgl. Zubehör, Zustand, Reparatur, Überholung und Arbeitsqualität vom Durchschnitt abweichen, müssen die Kaufpreise mit den Kehrwerten der Maschinenfaktoren nach IfS multipliziert werden.

Die Gleichung 4 lautet also vollständig

Gleichung 4a 
$$\text{Kaufpreis} \times \frac{1}{\text{Maschinenfaktor}} = ZwF_{KP} \times \text{Neuwert} .$$

Daraus ergibt sich für den Kaufpreis

Gleichung 5 
$$\text{Kaufpreis} = ZwF_{KP} \times \text{Neuwert} \times \text{Maschinenfaktor} .$$

Setzt man Gleichung 5 in Gleichung 2 ein, erhält man für den Marktanpassungsfaktor

Gleichung 6 
$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{ZwF_{KP} \times \text{Neuwert} \times \text{Maschinenfaktor}}{\text{Zeitwert}} .$$

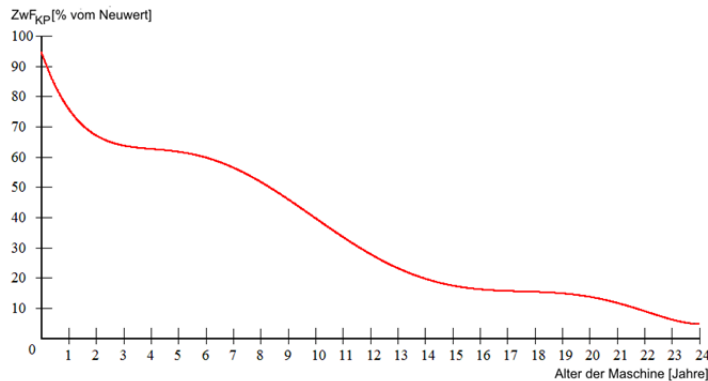
Damit ergibt sich für den Marktwert nach IfS (Gleichung 6 in Gleichung 1)

Gleichung 7 
$$\text{Marktwert} = \text{Zeitwert} \times \frac{ZwF_{KP} \times \text{Neuwert} \times \text{Maschinenfaktor}}{\text{Zeitwert}} = ZwF_{KP} \times \text{Neuwert} \times \text{Maschinenfaktor} .$$

Dabei wird der Zeitwertfaktor  $ZwF_{KP}$  aus Kaufpreisen abgeleitet, die entsprechend § 194 BauGB objektiviert und nach der IfS-Systematik normiert wurden.

Ermittelt man den Zeitwertfaktor  $ZwF_{KP}$  einer Maschine für verschiedene Baujahre, ergibt sich eine altersbedingte Abwertungskurve, die die realen Verhältnisse nach § 194 BauGB wiedergibt.

Beispiel für eine reale Abwertungskurve:



Es wurde oben hergeleitet, dass bei der Marktwertermittlung nach dieser Systematik der Zeitwert gar nicht mehr ermittelt werden muss. Ersetzt man in der Standardgleichung

$$\text{Zeitwert} = \text{Neuwert} \times \text{Zeitwertfaktor} \times \text{Maschinenfaktor}$$

den mathematischen Zeitwertfaktor durch den  $ZwF_{KP}$  so ergibt sich als Ergebnis der Marktwert. Der Marktwert wird in % vom Neuwert angegeben. Es müssen damit auch keine Nutzungsdauern oder Restwerte angenommen werden. Die reale Abwertungskurve in Verbindung mit dem Zustand des Bewertungsobjektes und seines Alters bestimmen allein das Ergebnis, den Marktwert.

Die Gleichung für den Marktwert lautet also:

$$\text{Marktwert} = \text{Neuwert} [\text{€}] \times \text{Restwert} [\% \text{ vom Neuwert}] \times \text{Maschinenfaktor}$$

Damit ist das Verfahren nach IfS in Verbindung mit Marktanpassungsfaktoren letztlich ein Vergleichswertverfahren und somit geeignet, Marktwerte zu ermitteln.

## 2.3 Von der Handwerkskammer Halle (Saale) verwendete Wertermittlungsmethode

### 2.3.1 Ziel

Ziel für uns ist regelmäßig der Marktwert, soweit auftragsgemäß nichts anderes verlangt wird. Dafür stehen die beiden im Folgenden dargestellten Methoden zur Verfügung.

### 2.3.2 Marktwert aus Vergleichsdaten

In Ausnahmefällen ist es möglich, für ein Bewertungsobjekt ausreichende, aktuelle Vergleichspreise aus dem Markt abzuleiten, um den Marktwert direkt als Vergleichswert ausweisen zu können.

### 2.3.3 Marktwert nach den „Leitsätzen für die Bewertung von Maschinen“

Soweit es nicht möglich ist, direkte Vergleichspreise für ein Bewertungsobjekt auswerten zu können, ermitteln wir den Marktwert gewöhnlich nach den „Leitsätzen für die Bewertung von Maschinen“ des IfS unter Anwendung von am Markt eruierten Abwertungskurven.

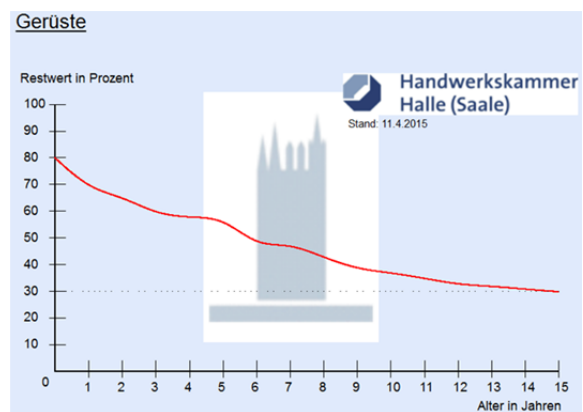
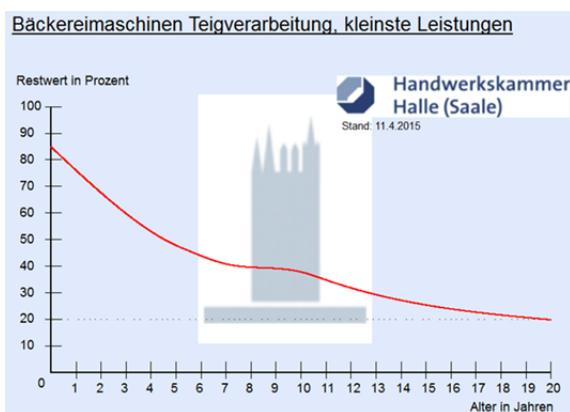
Diese ermitteln wird nach der in Kapitel 2.2.2 erläuterten Marktwertmethode. Die Handwerkskammer Halle (Saale) verfügt, aufgrund Ihrer Tätigkeit in der Beratung und von Marktbeobachtungen, über Preisinformationen vieler im Handwerk üblicher Maschinen und Anlagen. Die ausgebildeten und

erfahrenen Bewerter analysieren diese Daten und erstellen marktbeschreibende Abwertungskurven. Sie werden aktualisiert, so dass Änderungen des Marktes wiedergegeben werden.

Aufgrund des hohen Aufwandes für Aufnahme, Objektivierung und Normierung der Daten können nicht für alle Maschinen solche Kurven abgeleitet werden. Die Vielfalt ist unüberschaubar groß.

Es hat sich in der Praxis herausgestellt, dass viele Maschinen einzelnen Gruppen zugeordnet werden können, in denen annähernd dieselben Marktverhältnisse bezgl. der Abhängigkeit von Kaufpreisen nach § 9 Abs. 2 BewG vom Alter der Maschine herrschen. Solche Gruppen sind zum Beispiel übliche Büromöbel, Standardholzbearbeitungsmaschinen, Elektrohandwerkzeuge, Gerüste usw.

Hier zwei Beispiele solcher Auswertungen.



Dabei werden die Eingangsdaten mit den Maschinenfaktoren nach den „Leitsätzen für die Bewertung vom Maschinen“ normiert, so dass diese Faktoren auch bei der Bewertung berücksichtigt werden müssen.

Weitere mögliche Werteeinflüsse:

- In verschiedenen Marktsegmenten ist es üblich, dass ganze Gruppen von Anlagegütern als Block gehandelt werden. Beispielsweise werden gebrauchte Einrichtungen von Friseursalons häufig komplett als eine Einheit veräußert. Hier wird dann im Regelfall diese Gruppe auch bei der Bewertung als Einheit betrachtet, da sonst das Marktverhalten nicht gespiegelt wird.
- Je nachdem, ob ein Bewertungsobjekt einzeln veräußert wird, bzw. dieses auftragsgemäß anzunehmen ist, oder ob die Bewertung im Rahmen der Betriebsfortführung am Standort erfolgt, sind auch die Werte unterschiedlich anzusetzen.

So sind bei Betriebsauflösungen regelmäßig nur die „Filetstücke“ veräußerbar. Bei der Betriebsfortführung bilden alle Objekte eine Einheit in der sie einander bedingen, folglich meistens für den Nutzer werthaltig sind.

Oftmals gehören zu Maschinen auch erhebliche Installationsaufwendungen, die bei einer Einzelveräußerung nicht nur obsolet sind, sondern am neuen Standort wieder anfallen. Dies berücksichtigen die Marktteilnehmer bei der Preisbildung.

- Händlerpreise sind andere als Direktpreise.
- Auslandsmärkte können anders sein als der Inlandsmarkt.
- Auch für Maschinen ändern sich rechtliche Rahmenbedingungen wie bspw. Schutzvorschriften.

### 3 Unsere Maxime



- Der Marktwert wird für viele Entscheidungen benötigt. Ergebnisse, die nicht nach dem Verwendungszweck angewendet werden, können unter Umständen zu wirtschaftlichen Schäden und /oder rechtlichen Auseinandersetzungen führen. Für steuerliche Zwecke im Zusammenhang mit Veräußerung oder Schenkung/Erbschaft sind regelmäßig nur Marktwerte zulässig.
- Jede Bewertung ist ein Einzelfall, daher halten wir generell „Formularbewertungen“ bzw. Bewertungsprogramme für nicht zielführend, wenn es um den Marktwert geht.
- Wir wollen nicht möglichst schnell zum Ergebnis kommen, sondern einen möglichst guten Marktwert im Sinne des § 194 BauGB ausweisen.

Halle (Saale), veröffentlicht am 12. Februar 2019

Zitate und Weitergabe nur mit Hinweis auf die Quelle „Handwerkskammer Halle (Saale), Betriebsberatung“ und dem Veröffentlichungsdatum.

Dipl. Ing. (TH) Karl-Heinz Grimm

Dipl. Ing. (FH) Detlef Polzin