

Versicherungswerte, Feuertaxen, Summendokumentationen zur Feuer- versicherung, einfache Fortschreibungen, Rückübertragung in die Anla- genbuchhaltung, Sachwerte, Marktwerte, Bewertungen, Gutachten

Allgemeines

Die Ermittlung der Werte zur Versicherung des Sach-Anlagevermögens erfolgt häufig über Gutachten oder Bewertungen von Sachverständigen.

Alternativ werden zur Wertermittlung immer öfter Software-Bausteine aus der Anlagenbuchhaltung verwendet und eine Indizierung der Werte vorgenommen.

Anlagenbuchhaltung (AnBu)

Das Mengengerüst der Anlagenbuchhaltung muss Priorität für die Sachwertermittlung haben, da sich hier alle Bestandszu- und Abgänge eines Unternehmens niederschlagen. Alle noch genutzten Gegenstände finden sich in der Anlagenbuchhaltung wieder. Die Datensätze werden erst gelöscht oder auf inaktiv gesetzt, wenn ein Objekt aus dem Betrieb ausscheidet (Verkauf, Verschrottung).

Regelmäßig werden gerade Altbestände an Maschinen nicht einzeln abgebildet. Nach der Bewertung aller Gebäude, Einrichtungen und Elektronikanlagen ist deshalb eine Plausibilisierung vorzunehmen.

Indizierung

Mit verschiedenen Anlagenbuchhaltungsprogrammen wie SAP, Navision, Datev u.a. können die Anschaffungs-Herstell-Kosten (AHK) zu Neuwerten indiziert werden.

Dazu müssen Tabellen für Versicherungsarten (Unversichert, Gebäude, Einrichtungen, Elektronik, Kfz etc.), Indexreihen (mindestens eine pro Versicherungsart) und Indexwerte pro Reihe (Indexzahl für jedes Jahr) angelegt werden.

Zudem müssen Standardwerte für Versicherungsart und Indexgruppe als Vorgabewert in die Konten- bzw. Klassen-Tabellen eingetragen werden.

Vorsicht! Eine reine Indizierung der AHK führt in der Praxis nie zu brauchbaren Versicherungswerten, auch wenn manche Unternehmen fest davon überzeugt sind. Vielmehr kommt es auf die im Rahmen der Prüfungen erforderlichen Anpassungen an. Wenn aber alle Besonderheiten einmal aufgearbeitet sind, ist die Indizierung zur Fortschreibung der Werte äußerst schnell und kostengünstig realisierbar.

Abweichende Werte

Jedes Programm zur Versicherungswertermittlung muss die Möglichkeit haben, als Ausgangsdaten - neben AHK und AHK-Datum - vorrangig Felder für abweichende AHK und abweichendes Datum anzubieten. Nur dann können berichtigte Werte ermittelt oder aus Gutachten ergänzt bzw. übernommen werden.

Wenn diese abweichenden Wertfelder bei einer Versicherungswertermittlung über die Anlagenbuchhaltung leer sind, können mit Sicherheit falsche Ergebnisse unterstellt werden.

Bewertung

Zunächst werden die AHK mit Hilfe von geeigneten Teuerungsindexreihen, ausgehend vom Baujahr der Objekte, auf aktuelle Neuwerte hochgerechnet, soweit dies sachlich möglich ist. In der Anlagenbuchhaltung fehlende Objekte werden ergänzt und neu geschätzt, gebraucht übernommenes Anlagevermögen wird taxiert, die zum Leasing-Restwert erworbene Gegenstände werden neu bewertet.

Zudem wird die Feuertaxe um Eigenleistungen, geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) und um mit zu versicherndes Fremdeigentum, wie Miet- und Leasinganlagen ergänzt. Zuschüsse oder Zulagen für Investitionen sind ebenso zu berücksichtigen.

Bei der Abgrenzung zwischen Gebäuden, Einrichtungs- und Elektronikwerten sind sowohl Mehrfacherfassungen als auch fehlende Anlagegüter zu vermeiden. Die Summendokumentation zur Feuerversicherung muss die Basiswerte, Wertzuschläge, Neuwerte und ggfs. Sachzeitwerte ausweisen.

Es ist abzuwägen, ob Gebäudewerte aus den Daten der Anlagenbuchhaltung herzuleiten sind oder ob es wirtschaftlicher ist, auf Basis von Objektmessungen, Bauart, Merkmalen etc. eine Sachwertermittlung durchzuführen und die Neuwerte bestimmten Anlagennummern zuzuordnen in Vorbereitung einer Rückübertragung in die Anlagenbuchhaltung.

Ein weiterer Vorteil einer neutralen sachverständigen Bewertung ist, dass eine Unterversicherung vermieden wird und im Schadenfall eine Beweislastumkehr erfolgt.

Rückübertragung in die AnBu

Über die Mandanten- oder Buchungskreisnummern, Anlagen- und Unternummern können Bewertungsdaten wie Versicherungsart, Indexgruppe, abweichender Versicherungswert und abweichendes Wertbezugs-Datum per Programm in ein AnBu-Systeme zurück übertragen werden.

So kann die Fortschreibung der Feuerversicherungswerte automatisiert werden und eine Überprüfung mit Testat auf größere Zeitabstände (z.B. 3-5 Jahre) gestreckt werden. Auch ein Unterversicherungsverzicht kann hiermit erreicht werden.

Manuelle Fortschreibung mit Excel

Falls die Daten nicht in die AnBu zurück übertragen werden, kann der Kunde die Werte mit einer Excel-Anwendung selbst ohne externe Kosten fortschreiben. Natürlich kann für ein Honorar die Fortschreibung der Feuertaxe durch den Sachverständigen erfolgen. Das geschieht für 5 % der DuE WertConsult Kunden. Der überwiegende Kundenkreis kommt mit unserer Anleitung sehr gut zurecht.

Einer der Vorteile unserer Bewertungen ist, dass der Kunde mit drei Handgriffen die aktuellen Werte feststellen kann. In der Bewertungsmaske von DuE WertConsult müssen zur Fortschreibung nur die gelben Rubriken und Felder verändert werden. Im Summenblatt ist der Stichtag hoch zusetzen, in der Rubrik „Indexzahlen“ sind die (3) neuen Teuerungszahlen von der Internetseite www.DuEWertConsult.de zu übernehmen und im Anlagenspiegel ist die Zugangssumme einzutragen. Fertig. Nach fünf Jahren empfehlen wir eine Überprüfung und ein neues Testat.

Die größten Wertveränderungen gibt es bei der Erstbewertung. Wenn diese Korrekturen und Ergänzungen erst einmal eingearbeitet sind, sind die Änderungen in den Folgejahren nahezu unbedeutend.

Daher ist unser Verfahren von vielen Versicherungsmaklern und führenden Versicherungen anerkannt und geschätzt.

Wenn einzelne Kunden trotzdem zur jährlichen Fortschreibung durch den Sachverständigen neigen, hat dies andere Gründe. Man möchte sich mit dem Sachverhalt nicht näher befassen und wünscht die fortlaufende Überprüfung durch einen externen Sachverständigen.

Mehrfachnutzen, Marktwert, Verkehrswert

Wenn eine Bewertung für Versicherungszwecke durchgeführt wird, kann mit einem überschaubaren Mehraufwand auch eine Bewertung für steuerliche Zwecke (IAS, IFRS, Basel, stille Reserven) und Beleihungszwecke erstellt werden.

Zusätzlich zu den Versicherungswerten sind Bodenwerte und rechtliche Gegebenheiten aufzunehmen, die Ertragswerte zu ermitteln und der Zustand der Objekte zu beurteilen.

Zusammenfassung

Feuertaxe, Summendokumentation zur Feuerversicherung, Bewertung, Wertermittlung, Marktwert und Verkehrswert sowie Sachverständigengutachten sind verschiedene Begriffe für ähnliche Inhalte. Was früher von Taxatoren angeboten wurde, bieten heute öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige an.

Oft wird versucht, diese Thematik vollkommen selbständig durch Softwareprogramme zu realisieren. Jede Methode hat seine Berechtigung. Den Softwarelösungen sollte aber eine gründliche Beurteilung durch Fachleute vorausgehen, damit man sich nicht in falscher Sicherheit wiegt. Bitte sehen Sie uns auch unsere Referenzen im Internet unter www.DuEWertConsult.de an.

Erläuterungen Versicherungswert

A. Versicherungswert von Gebäuden ist

a) der Neuwert - ist der ortsübliche Neubauwert einschließlich Architektengebühren sowie sonstiger Konstruktions- und Planungskosten

b) der Zeitwert - ist falls er weniger als 40 Prozent, bei landwirtschaftlichen Gebäude weniger als 50 Prozent, des Neuwertes beträgt oder falls Versicherung nur zum Zeitwert vereinbart ist; der Zeitwert ergibt sich aus dem Neuwert des Gebäudes durch einen Abzug entsprechend seinem insbesondere durch Abnutzungsgrad bestimmten Zustand.

B. Ortsüblicher Bauwert

Der Preis, zu dem am Schadensort ein Gebäude gleicher Art und Zweckbestimmung herzustellen ist, ohne Rücksicht auf den für den Versicherungsnehmer günstigeren oder ungünstigeren Preis beim ersten Bau.

C. Versicherungswert

Der Versicherungswert entspricht dem Wert, für den ein Gebäude gleicher Art, Ausführung und Ausstattung nach den ortsüblichen Preisen errichtet werden kann (siehe ortsüblicher Bauwert). Im industriellen Bereich gilt oft die Preisbasis 1970/1980 usw. plus sogenannten Wertzuschlag. Der Wertzuschlag dient der Anpassung an die neuen/aktuellen Preisverhältnisse, d.h. Grundsumme und Wertzuschlag ergeben den Versicherungswert.