

## Informationen zur Vergütung der Feststellungserklärung des Grundsteuerwerts/Äquivalenzwerts für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022

### I. Vergütung nach der Steuerberatervergütungsverordnung

Die Vergütung richtet sich grundsätzlich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV).

Derzeit kommt als einschlägige Abrechnungsnorm § 24 Abs. 1 Nr. 11 StBVV in Betracht, welcher lediglich auf Erklärungen zur Feststellung nach dem Bewertungsgesetz anwendbar ist. Die Regelung ist jedoch nicht ausreichend, da nur in den Bundesländern, die das Bundesmodell (Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, Saarland und Sachsen (die letzten beiden Länder mit jeweils abweichender Steuermesszahl)) oder das modifizierte Bodenwertmodell (Baden-Württemberg) anwenden, ein Grundsteuerwert überhaupt ermittelt wird. In diesen Ländern ist der Gegenstandswert der Grundsteuerwert. In Ländern mit Flächenmodell (Bayern), Flächen-Faktor-Modell (Hessen), Flächen-Lage-Modell (Niedersachsen) bzw. Wohnlagenmodell (Hamburg) werden jedoch keine vergleichbaren Grundsteuerwerte, sondern Äquivalenzzahlen herangezogen, welche sich zur Honorarbemessung nicht eignen.

Der Ordnungsgeber schafft daher mit der Vierten Verordnung zur Änderung der Steuerberatervergütungsverordnung für die Vergütung der Feststellungserklärungen eine neue Vorschrift in § 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV. Der Bundesrat hat der Verordnung am 10. Juni 2022 zugestimmt (BR-Drs. 173/22 (B)). Die Verordnung und damit die Vorschrift tritt am Tag nach deren Verkündung (voraussichtlich noch im Juni 2022) in Kraft.

Nach dem neu eingefügten § 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV erhält der Steuerberater für die Anfertigung:

*„der Erklärung zur Feststellung oder Festsetzung für Zwecke der Grundsteuer im Rahmen des ab dem Jahr 2025 anzuwendenden Grundsteuerrechts*

*1/20 bis 9/20*

*einer vollen Gebühr nach Tabelle A (Anlage 1); Gegenstandswert ist der Grundsteuerwert oder, sofern dessen Feststellung nicht vorgesehen ist, der jeweilige Grundsteuerermessbetrag dividiert durch die Grundsteuermesszahl nach § 15 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a des Grundsteuergesetzes, jedoch jeweils mindestens 25.000 Euro.“*

Die Vorschrift stellt auf den Gegenstandswert ab, wobei der Mindestgegenstandswert mindestens 25.000 Euro beträgt. In den Bundesländern, in denen ein Grundsteuerwert nicht ermittelt wird, wird für die Berechnung der Gebühr ein fiktiver Grundsteuerwert ermittelt und zugrunde gelegt. Es handelt sich dabei um eine retrograde Ermittlungsmethodik, die an den Grundsteuerermessbetrag als allen Modellen immanenter Faktor anknüpft, auf dessen Basis durch Anwendung der Hebesätze die Grundsteuer berechnet wird. Dieser fiktive Grundsteuerwert wird mittels einer einfachen und praktikablen Berechnung ermittelt, indem der Grundsteuerermessbetrag durch die Grundsteuermesszahl nach § 15 Absatz 1 Nummer 2

Buchstabe a GrStG dividiert wird; die Grundsteuermesszahl beträgt damit für die Berechnung derzeit 0,00031.

Der Vergütung ist gem. § 15 StBVV die gesetzliche Umsatzsteuer und ggf. ein Auslagenersatz hinzuzurechnen.

## **II. Vergütungsvereinbarung**

Alternativ hierzu besteht gem. § 4 StBVV auch die Möglichkeit, eine von der Vergütung nach der StBVV abweichende Vereinbarung mit dem Mandanten zu treffen. Aus einer solchen Vereinbarung kann der Steuerberater eine höhere bzw. niedrigere als die gesetzliche Vergütung fordern, sofern bestimmte Formvorschriften eingehalten werden. So ist die Erklärung des Auftraggebers in Textform abzugeben (§ 4 Abs. 1 Satz 1 StBVV). Ist das Schriftstück nicht vom Auftraggeber verfasst, muss das Schriftstück als Vergütungsvereinbarung oder in vergleichbarer Weise bezeichnet, von anderen Vereinbarungen mit Ausnahme der Auftragserteilung deutlich abgesetzt und darf nicht in der Vollmacht enthalten sein (§ 4 Abs. 1 Satz 2 StBVV). Weiter ergibt sich aus § 4 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 StBVV, dass die Art und der Umfang des Auftrags sowie die Gebührenart/-höhe anzugeben sind und dass die Gebühr angemessen sein muss. Der Steuerberater hat den Auftraggeber zudem in Textform darauf hinzuweisen, dass eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden kann (§ 4 Abs. 4 StBVV).

In diesem Rahmen können die Parteien etwa einen Gegenstandswert vereinbaren oder sich auf eine Zeitgebühr einigen sowie Zuschläge hinsichtlich Gebühr und/oder Auslagenersatz (z. B. für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen) festlegen. Ebenso ist die Vereinbarung eines Pauschalhonorars zulässig.

Soweit Gebührenrechnungen auf elektronischem Wege übermittelt werden, muss sich der Auftraggeber gem. § 9 Abs. 1 StBVV, unter Verzicht auf eine persönliche Unterzeichnung der Berechnung, mit der Erstellung und Übersendung einer Berechnung ausschließlich in Textform gem. § 126b BGB einverstanden erklären.