

WHITEPAPER

Honorargestaltung für Steuerberater:

ANFERTIGUNG DER FEST- STELLUNGSERKLÄRUNGEN ZUR GRUNDSTEUER



Zusammenfassung

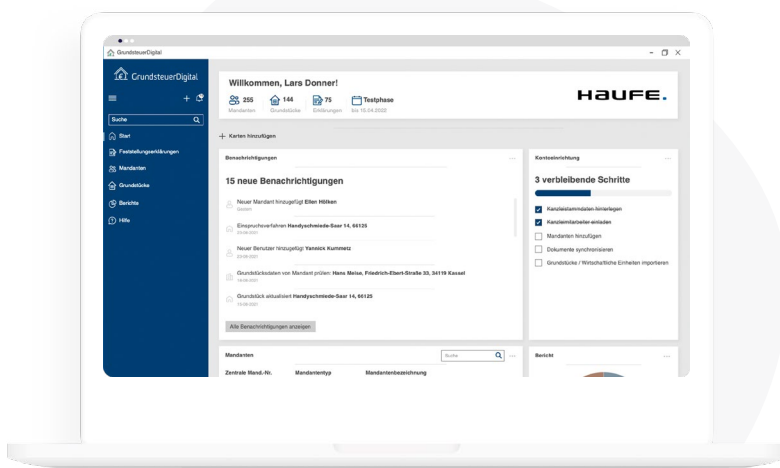
In Betracht kommt zum einen eine Abrechnung nach StBVV und zum anderen eine Abrechnung nach Vereinbarung. In beiden Fällen sollte das abgerechnete Honorar fair sein. Wie das im Einzelnen zu bewerkstelligen ist, lesen Sie direkt im Anschluss.

Autor

Dr. Gregor Feiter,
Rechtsanwalt

Düsseldorf

Dieser Beitrag stammt aus dem Haufe Steuer Office, der umfangreichen Datenbank für Steuerkanzleien inkl. Spezial zur Grundsteuerreform und den im Jahr 2022 anstehenden Feststellungserklärungen. Herr Dr. Feiter geht der Frage nach, wie die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anfertigung der Feststellungserklärungen zur Grundsteuer auf den ersten Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 abgerechnet werden können.



Grundsteuer genial einfach mit GrundsteuerDigital. Die Lösung für Steuerexpert:innen.

Meistern Sie die Deklaration der Grundsteuerwerte Ihrer Mandanten einfach digital mit der Software GrundsteuerDigital. Das intuitive Tool ermöglicht den kompletten Prozess der bevorstehenden Feststellungserklärungen von der automatisierten Datenerfassung bis zur Neubewertung, Deklaration & Bescheidprüfung.

Inhalt

| | |
|--|----------|
| 1. Honorarmanagement: Honorarfragen rund um die Grundsteuerreform | 3 |
| Abrechnung nach StBVV | 3 |
| Abrechnung nach Vereinbarung | 4 |
| Nachlaufende Arbeiten und Nebenkosten | 5 |

1 Honorarmanagement: Honorarfragen rund um die Grundsteuerreform

Die Vorbereitungen zur Bewältigung des Mammutprojekts „Grundsteuerreform“ sind in vielen Kanzleien in vollem Gange. Hierzu muss nicht nur das notwendige Fachwissen aufgebaut werden. Auch **praktische Umsetzungsfragen** wie „Zuständigkeiten“, „Kooperationen“ und „Software“ sind zu klären.

Abrechnung nach StBVV

Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte sind Steuererklärungen i.S.d. AO. Gleiches gilt für die Anzeige von Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen zwischen zwei Hauptfeststellungszeiträumen (§ 228 Abs. 2 BewG). Sowohl die Erklärung als auch die Anzeigen sind (derzeit noch) nach § 24 Abs. 1 Nr. 11 StBVV abrechenbar. Die Anzahl der Gebühren richtet sich nach der Anzahl der Erklärungen. Diese wiederum sind für alle wirtschaftlichen Einheiten abzugeben. Die Anlagen zum Hauptvordruck sind nicht gesondert abrechenbar.

Der entsprechende Mehraufwand ist durch einen höheren Gebührensatz zu berücksichtigen. Gegenstandswert ist der erklärte Wert, mindestens jedoch 25.000 EUR.

Problematisch ist, dass sich ein Grundsteuerwert i.S.d. §§ 219 ff. BewG nur bei Anwendung des Bundesmodells und des modifizierten Flächenmodells ermitteln lässt. In den Bundesländern, die das Flächen- und Flächen-Lage-Modell anwenden, werden Äquivalenzzahlen zugrunde gelegt, die zur Honorarbemessung und zur Ermittlung eines Grundsteuerwerts ungeeignet sind. Das BMF hat auf diese missliche Situation reagiert und am 3.3.2022 einen Referentenentwurf vorgelegt, der in einem neuen § 24 Abs. 1 Nr. 11a StBVV eine spezielle Abrechnungsnorm für alle Feststellungserklärungen der Grundstückswerte vorsieht. Für die Bundesländer, in denen kein Grundsteuerwert ermittelt werden kann, ist ein fiktiver Gegenstandswert vorgesehen, der sich aus dem Grundsteuermessbetrag dividiert durch die Grundsteuermesszahl des Bundesmodells gem. § 15 Abs. 1 Nr. 2a GrStG ergibt (siehe hierzu Haufe Steuer Office Honorargestaltung 4/2022).

Tipp:

Mit Haufe Steuer Office profitieren Sie vom digitalen monatlichen Informations-Dienst rund um Themen der Honorargestaltung für Steuerberater. Sie finden u. a. die Frage zu den Erklärungen der Grundsteuer in Bundesländern mit abweichenden Modellen beantwortet (Ausgabe 4/2022).

Testen Sie Haufe Steuer Office jetzt 4 Wochen kostenlos unter www.haufe.de/steuer-office

Hinweis: Der Bundesrat hat sich am 10.6.2022 mit dem Thema befasst. Der Gebührenrahmen für Erklärungen zur Feststellung oder Festsetzung für Zwecke der Grundsteuer im Rahmen des ab dem Jahr 2025 anzuwendenden Grundsteuerrechts wird auf 1/20 bis 9/20 (bisher 18/20) einer vollen Gebühr nach Anlage A (Anlage 1 zur StBVV) herabgesetzt. Dadurch soll dem Umstand Rechnung getragen, dass die Grundsteuerwerte bzw. die fiktiven Grundsteuerwerte höher als die bisherigen Einheitswerte sein werden. Die Änderungsverordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Durch die Neuregelung wird sichergestellt, dass der Aufwand des Steuerberaters nicht nach Zeit, sondern mit einer Wertgebühr honoriert wird. Dabei variieren die Gegenstandswerte je nach Modell. Dieser Umstand führt zwangsläufig zu unterschiedlich hohen Gebühren. Der höchste Gegenstandswert – und damit die höchsten Gebühren – ermittelt sich bei Anwendung des Bundesmodells. Dies wird damit gerechtfertigt, dass bei Anwendung des **Bundesmodells** tendenziell ein **höherer Ermittlungsaufwand** anfällt, weil mehr Daten benötigt werden. Wirklich überzeugend ist dieses Argument nicht, da der höhere oder niedrigere Aufwand lediglich ein Kriterium für die Bestimmung des Gebührensatzes ist (siehe §11 StBVV: Umfang der Tätigkeit), nicht aber für den Gegenstandswert. Unter **Gebührengerechtigkeitsgesichtspunkten** („Gleiches Honorar für gleiche Leistung“) hätte es deshalb näher gelegen, für die Anfertigung der Feststellungserklärungen eine Zeitgebühr nach dem Vorbild des früheren §24 Abs. 4 Nr. 1 StBGebV vorzusehen, der bis zum 19.12.2012 für die Anfertigung einer Erklärung zur Hauptfeststellung, Fortschreibung oder Nachfeststellung der Einheitswerte für Grundbesitz oder einer Feststellungserklärung nach §138 BewG eine Zeitgebühr vorsah.

Bei der Abrechnung nach **Gegenstandswert** kommt das Praxisproblem hinzu, dass nicht alle Programme ein **Berechnungsmodul** zur Ermittlung der Grundsteuerwerte vorsehen. Das gilt insbesondere für ELSTER, für das ein solches Modul auch nicht in Planung ist. Viele, wenn derzeit auch noch nicht alle, am Markt erhältlichen **Fachsoftwarelösungen** bieten hingegen eine entsprechende Unterstützung bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte an. Man darf wohl davon ausgehen, dass die Fachsoftware nach der Änderung der StBVV eine flächendeckende Unterstützung bei der Berechnung der Grundsteuerwerte und der fiktiven Grundsteuerwerte aller 4 Modelle vorsehen wird. Nur wenn dies sichergestellt ist, bietet sich eine Abrechnung nach StBVV an und nur dann kann der Steuerberater seinen Mandanten im Vorfeld genau sagen, was die Dienstleistung kosten wird.

Tipp:

Mit GrundsteuerDigital, der Software zur Umsetzung der Grundstücksbewertungen, erstellen Sie Deklarationen einfach digital. Das Tool ist intuitiv bedienbar und das integrierte Mandantenportal ermöglicht eine kollaborative Zusammenarbeit. GrundsteuerDigital ist eine Software der fino taxtech GmbH. Das Unternehmen ist Partner von Haufe.

Mehr erfahren Sie unter www.haufe.de/grundsteuerdigital

Wer keine geeignete Fachsoftware einsetzt, sondern die Erklärungen mit **ELSTER** übermittelt, kann seine diesbezügliche Leistung mangels Programmunterstützung bei der Berechnung des Gegenstandswerts nicht zeitnah abrechnen. Die Rechnung so lange zurückzustellen, bis die Grundlagenbescheide ergangen sind, dürfte keine Option sein. Alternativ kommen bei einer Abrechnung nach der gesetzlichen Wertgebühr eine Vorschussrechnung oder eine **Rechnung mit geschätztem Gegenstandswert** in Betracht. Beide Alternativen sind für den Steuerberater jedoch mit Mehraufwand verbunden, wenn der Mandant später eine Schlussrechnung oder eine korrigierte Rechnung mit dem tatsächlichen Gegenstandswert verlangt. Zur Vereinfachung des Abrechnungsverfahrens und aus Gründen der Transparenz und der Gebührenklarheit empfiehlt sich deshalb in diesen Fällen eine **Honorarvereinbarung**.

Abrechnung nach Vereinbarung

Jedwede Form der Vereinbarung ist möglich. Auch eine **Pauschale** kann wirksam vereinbart werden, obwohl §14 Abs. 2 Nr. 1 StBVV für „die Anfertigung nicht mindestens jährlich wiederkehrender Steuererklärungen“ eine Pauschalvergütungsvereinbarung ausdrücklich ausschließt (zu dieser Problematik Feiter, StBVV-Komm., 3. Aufl. Rz. 283). Bei Pauschalangeboten (z.B. auf der eigenen Homepage oder durch Postwurfsendungen), die sich an eine unbestimmte Vielzahl von potenziellen Mandanten richten, muss der Steuerberater durch eine Gebührenstaffelung (z.B. nach Grundsteuerwert) oder durch eine Deckelung (z.B. Klarstellung, dass die Pauschale nur einen bestimmten Zeitaufwand von x Stunden abdeckt) sicherstellen, dass die spätere Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zu Leistung, Verantwortung und Haftungsrisiko steht. Auf der sicheren Seite ist der Steuerberater, wenn er eine **Vergütungsvereinbarung** i.S.d. §4 StBVV abschließt.

Es gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Die einzige Grenze, die es nach oben zu beachten gilt, ist die Unangemessenheit der vereinbarten Vergütung i.S.v. Sittenwidrigkeit oder Wucher (§4 Abs. 2 StBVV). Nach unten hin darf die Vergütung nicht unangemessen niedrig sein (§4 Abs. 3 StBVV), was aber selbst bei einer Unterschreitung der gesetzlichen Mindestgebühr nicht automatisch der Fall ist. Die Angemessenheit hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Neben den bekannten Kriterien des §11 StBVV (insbesondere Bedeutung, Umfang und Schwierigkeit der Tätigkeit) spielt auch die Kanzleistruktur eine wichtige Rolle.

Hinweis

Gegenstand kann relativ individuell festgelegt werden

Gegenstand dieser Vereinbarung kann eine Pauschale oder eine Abrechnung nach Zeitaufwand sein. Auch kann ein bestimmter Prozentsatz vom Grundstückswert (z. B. 0,1%) oder ein Vielfaches des gesetzlichen Mindestgegenstandswerts (z.B. der doppelte oder 4-fache Mindestgegenstandswert) in Verbindung mit einer konkreten Gebühr (z.B. der Mittelgebühr) vereinbart werden. Denkbar sind auch eigene „Gebührentabellen“.



So ist anerkannt, dass die Angemessenheit anwaltlicher Stundensätze (gleiches gilt für Steuerberater) u. a. von der Kostenstruktur der Kanzlei abhängt. Einzelkanzleien mit wenig Personal, zum Teil mit Familienangehörigen, in ländlichen, mietpreisgünstigen Landesteilen können deutlich anders kalkulieren als international tätige Großkanzleien in Städten mit teuren Mieten und einem großen und kostspieligen Personalbestand (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 23.11.2021, I-24 U 355/20). Deshalb ist es nicht zu beanstanden, wenn dieselbe Leistung von Kanzleien zu völlig unterschiedlichen Stundensätzen oder Festpreisen angeboten wird. Ein Vergleich mit den gesetzlichen Gebühren führt in diesen Fällen deshalb nicht automatisch zu der Annahme einer Gebührenunterschreitung (bei niedrigen Stundensätzen oder niedrigen Pauschalen) oder entsprechend einer unangemessen hohen Vergütung.

Nachlaufende Arbeiten und Nebenkosten

Rückfragen des Finanzamts oder der Gemeinde können analog § 24 Abs. 4 Nr. 5 StBVV mit einer Zeitgebühr berechnet werden. Auch die **Prüfung der Bescheide** kann mit einer Zeitgebühr berechnet werden (§ 28 StBVV). Im Fall eines **Einspruchs** gegen den Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert richten sich die Gebühren nach den Vorschriften des RVG (§ 40 StBVV).

Was die Kosten betrifft, sehen die Angebote der meisten Fachsoftwareanbieter eine monatliche Lizenzgebühr vor (zum Teil gibt es hier unterschiedliche Tarife). Daneben wird häufig noch eine feste Gebühr für die Übermittlung der Feststellungserklärung abgerechnet. **Lizenzkosten** für die Nutzung der Fachsoftware sind allgemeine **Geschäftskosten**, die der Steuerberater nicht weiterberechnen kann (§ 3 Abs. 1 StBVV). Die konkreten Kosten für die Übermittlung der einzelnen Erklärungen sind hingegen keine allgemeinen, sondern besondere **Geschäftskosten**, die dem Mandanten als Auslagenersatz gem. §§ 670, 675 BGB in Rechnung gestellt werden können.

Praxis-Beispiel

Muster einer Vergütungsvereinbarung für die Feststellungserklärung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts**Vergütungsvereinbarung**

Zwischen

..... Mandant (Auftraggeber)

und

... Steuerberater (Auftragnehmer)

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Auftrag

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit der Anfertigung und elektronischen Übermittlung der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 für folgende Grundstücke:

§ 2 Vergütung**(1) 1. Alternative: Pauschale**

Die Parteien vereinbaren ein Pauschalhonorar von ... EUR zuzüglich 19 % Umsatzsteuer. Mit diesem Betrag sind bis zu ... Arbeitsstunden abgegolten. Dauert die Anfertigung der Feststellungserklärung länger als ... Arbeitsstunden, wird dieser Mehraufwand zusätzlich berechnet, und zwar minutengenau mit einem Stundensatz i.H.v. ... EUR zuzüglich 19 % Umsatzsteuer.

2. Alternative: Zeitaufwand

Es werden folgende Stundensätze vereinbart:

Partner: ... EUR

zuzüglich 19 % USt

Angestellte Steuerberater: ... EUR

zuzüglich 19 % USt

Qualifizierte Mitarbeiter: ... EUR

zuzüglich 19 % USt.

Tipp:

Kopieren Sie diese Mustervorlage einfach in Ihr Textverarbeitungsprogramm und ergänzen Sie die individuellen Vertragsbestandteile.

-> weitere Vertragsinformationen siehe Folgeseite.

(2) Nachlaufende Arbeiten (z. B. Rückfragen des Finanzamts oder der Gemeinde, Prüfung der Bescheide) werden mit der gesetzlichen Zeitgebühr gem. § 13 Satz 2 StBVV berechnet (alternativ: „... werden mit den in § 2 Abs. 1 vereinbarten Stundensätzen berechnet“, wenn in § 2 die 2. Alternative vereinbart wurde). Wird der Auftragnehmer mit der Einlegung eines Rechtsbehelfs beauftragt, richten sich die Gebühren nach den gesetzlichen Vorschriften (alternativ: „... gelten hierfür ebenfalls die in § 2 Abs. 1 vereinbarten Stundensätze“, wenn in § 2 die 2. Alternative vereinbart wurde).

§ 3 Vorschuss, Auslagen, Umsatzsteuer

- > (1) Der Auftragnehmer ist berechtigt, jederzeit einen angemessenen Vorschuss zu fordern.
- > (2) Der Auftraggeber erstattet dem Auftragnehmer den gesetzlichen Auslagenersatz einschließlich der Kosten für die Übermittlung der Feststellungserklärungen.
- > (3) Sämtliche Positionen verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Auftragnehmer



GRUNDSTEUER GENIAL EINFACH

HAUFE.

Fristen, Spezialfälle &
Ländermodelle
im Überblick



Mit der **Neuregelung der Grundsteuer** steht ab 2022 ein Großprojekt vor Ihrer Kanzleitür. Um Sie bestmöglich zu unterstützen, steht Ihnen mit Haufe Steuer Office ein **umfassendes Wissenspaket** zur Verfügung.

Profitieren Sie u. a. von folgenden Inhalten:

- > Kommentar zum GrStG und den neuen Bewertungsvorschriften,
- > direkt einsetzbare Arbeitshilfen, z. B. vorformulierte Mandantenbriefe und leicht verständliche Erklärvideos für die Kommunikation mit Ihren Mandanten,
- > hochwertige Fachbeiträge, inkl. Übersichten zu den unterschiedlichen Länderregelungen,
- > attraktive Online-Seminare für die ganze Kanzlei.

So können Sie der Grundsteuer-Reform gelassen entgegensehen.

Wählen Sie die passende Unterstützung für Ihre Kanzlei:

sack.de/datenbankberatung

Oder rufen Sie uns einfach an:
0221 93738-800 (kostenlos)