

- [Abruf Liegenschaftskataster Bayern \(bis 31.12.2022\)](#) 
- [Informationsportal Grundsteuern aller Bundesländer](#) 
- [GrundsteuerDigital - Erklärung vereinfacht und online ohne eigenen Elsterzugang erstellen](#) 

3.4. WAS KOSTET ES, MEINEN STEUERBERATER ZU BEAUFTRAGEN? ■

Steuerberater sind Teil der öffentlichen Rechtspflege. Der Gesetzgeber schreibt daher die für die Steuerberatung anfallenden Gebühren per Gesetz vor. Für die Berechnung von Gebühren für die Steuerberatung gilt die Steuerberatervergütungsverordnung (StbVV). Hierbei achtet der Gesetzgeber darauf, dass der Zugang zur Steuerberatung allen Teilen der Bevölkerung offen steht und verpflichtet die Steuerberater deswegen, die Gebührenhöhe abhängig von der persönlichen Leistungsfähigkeit oder dem persönlichen Vermögen des Beratenen zu bestimmen. Hierzu wird für jede im Rahmen der Steuerberatung erbrachten Leistung ein Gebührenrahmen vorgeschrieben. Der Gebührenrahmen bemisst sich, je nach Vorschrift, in Zehnteln oder Zwanzigsteln einer vollen Gebühr, die sich aus einer vorgeschriebenen Tabelle ergibt, aus der die „volle Gebühr“ abzulesen ist. Die persönliche Leistungsfähigkeit oder das persönliche Vermögen, in der Steuerberatervergütungsverordnung wird hierbei anhand eines zu ermittelnden Gegenstandswertes bemessen.

Die Vorschrift, nach der die Gebühren für die Grundsteuererklärung zu erheben sind, ist § 24 Absatz 1 Nr. 11a der Steuerberatergebührenverordnung. Die Vorschrift sieht eine Gebühr zwischen 1 und 9 Zwanzigstel einer vollen Gebühr nach [Tabelle A](#)  der StbVV vor. Gegenstandswert ist hierbei der Grundsteuerwert, jedoch mindestens 25.000 EUR. Da in den Ländern Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen der Grundsteuerwert abweichend ermittelt wird, soll für diese Länder ein fiktiver Grundsteuerwert für die Berechnung herangezogen werden. Dieser errechnet sich, indem der errechnete Grundsteuermessbetrag durch eine pauschalierte Grundsteuermesszahl von 0,00031 dividiert wird.

Der Gebührenrahmen (1/20 bis 9/20) richtet sich hierbei nach der Komplexität der Aufgabe. Da die Ermittlung nach einem Bodenwert- oder Flächenmodell unkomplizierter ist, als eine Ermittlung nach dem Bundesmodell oder einem nur leicht abgewandelten Bundesmodell, werden wir dem für die Erklärungen für Grundstücke in den entsprechenden Bundesländern durch eine niedrigere Gebühr Rechnung tragen.

Bodenwert- und Flächenmodelle werden für die Grundsteuer B in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen zur Ermittlung des Grundsteuerwertes herangezogen.

Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke (Grundsteuer A) werden bundeseinheitlich gleich behandelt, daher kommt es für diese Flächen zu keiner Minderung unserer Gebühren in den genannten Ländern.

Hinsichtlich der von uns berechneten Gebühren unterscheiden wir darüber hinaus nach der von Ihnen geleisteten Mitarbeit. Wir werden uns eines professionellen Anbieters bedienen, der uns ermöglicht, unseren Mandanten mittels eines Online-Zugangs die benötigten Grunddaten, die ihnen zur Verfügung stehen, selbst zu erfassen. Die Angaben werden auf einfache Weise abgefragt und der Aufwand für unsere Mandanten auf ein Minimum reduziert. Stellt uns der Mandant die zur Erstellung der Grundsteuererklärung benötigten Daten vollständig mittels eines ihm zur Verfügung gestellten Portals bereit, berechnen wir eine geringere Gebühr als wenn der Mandant uns die zur Erstellung der Grundsteuererklärung notwendigen Unterlagen überlässt und wir die Daten zur Erstellung der Erklärung anhand der überlassenen Unterlagen selbst ermitteln müssen.

Mandanten, die keinen PC, Tablet oder Handy besitzen, erhalten Erfassungsbögen, in denen die notwendigen Daten selbst erfasst und uns die ausgefüllten Bögen überlassen werden können.

Die durch uns anfallenden Gebühren werden sich **bei Zusammenarbeit** zwischen Mandant und Kanzlei um **bis zu 50 % reduzieren**. Die Reduzierung ist abhängig von der Art und Lage des zu bewertenden Grundstücks, vom Umfang der Zuarbeit des Mandanten und dem Umfang der Rückfragen bei unvollständig erfolgter Datenerfassung durch den Mandanten. Wir werden den Umfang der vom Mandanten zu erfassenden Daten auf ein Minimum reduzieren. Der Umfang des Zuarbeitens des Mandanten beschränkt sich auf Angaben, die ohnehin nur diesem vorliegen, die Wohnfläche nach seiner eigengenutzten Immobilie zum Beispiel. Angaben wie etwa die Mietniveaustufe, die der Mandant nicht anhand von ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen eruieren kann, erfolgen generell durch uns.

3.4.1. BEISPIELE ZUR GEBÜHRENHÖHE ■

Wie beschrieben, richtet sich unsere Gebührenhöhe nach der persönlichen Leistungsfähigkeit oder dem persönlichen Vermögen des Mandanten. Da bei der Grundsteuererklärung ein Vermögenswert zu erklären ist, richtet sich in diesem Fall die Gebühr nach dem Grundsteuerwert des zu erklärenden Grundstücks. Der Gebührenrahmen ist hierbei von 1/20 bis 9/20 einer vollen Gebühr. Die sogenannte „Mittelgebühr“ beträgt demnach 5/20. Je nach Art und Lage des zu erklärenden Grundstücks ändert sich die Komplexität der Aufgabe und der Aufwand, der zur Erstellung der Grundsteuererklärung notwendig ist. Diesem Umstand und dem Maß der Zuarbeit durch den Mandanten werden wir beim Ansatz der Zwanzigstel unserer Gebühr Rechnung tragen.

Da in die Berechnung unserer Gebühr eine Reihe von Faktoren einfließen, ist es unmöglich, Ihnen die anfallende Gebühr zu benennen, ohne die Grundsteuererklärung erstellt zu haben. Erst nachdem der Grundsteuerwert ermittelt wurde, kann festgestellt werden, wie hoch die Gebühr ausfallen wird. Da uns bewusst ist, dass dies für Sie selbstverständlich eine unbefriedigende Auskunft ist, wir Ihnen jedoch an dieser Stelle keine genauere Auskunft geben können, führen wir Berechnungsbeispiele an, um Ihnen eine Vorstellung über die Höhe unserer Gebühr zu geben.

Die Gebühr nach Steuerberatervergütungsverordnung richtet sich nach dem Grundsteuerwert des Grundstücks. Mindestgegenstandswert sind 25.000 EUR. Als Beispiele führen wir daher die Mindestgebühr und ein Einfamilienhaus an.

Beispiele:

Als Beispiel für die Mindestgebühr dient ein unbebautes Grundstück mit einem errechneten Grundsteuerwert von unter 25.000 EUR.

Als Beispiel für ein Einfamilienhaus dient ein Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 650 qm und einem Bodenrichtwert von 125 EUR/qm. Auf diesem Grundstück soll im Jahr 1995 ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 145 qm und eine Einzelgarage errichtet worden sein. Unterstellt wird Mietniveaustufe 3.

Für dieses Grundstück ergibt sich nach Bundesmodell ein Grundsteuerwert von 276.600 EUR, nach dem in Bayern anzuwendenden Modell ein Grundsteuerwert von 247.580 EUR.

Nach [Tabelle A](#) der Steuerberatervergütungsverordnung ergeben sich daher folgende Werte:

Eine volle Gebühr beim Mindestgegenstandswert von 25.000 EUR beträgt nach Tabelle 806 EUR.

Eine volle Gebühr für das Grundstück in Bayern, Gegenstandswert von über 230.000 EUR, aber unter 260.000 EUR, beträgt 2.414 EUR

Eine volle Gebühr für das Grundstück nach Bundesmodell, Gegenstandswert von über 260.000 EUR, aber unter 290.000 EUR, beträgt 2.552 EUR.

Wir berechnen für die Erstellung der Grundsteuererklärung:

Für ein unbebautes Grundstück ohne Mitwirkung des Mandanten 3/20, für die Mitwirkung des Mandanten 0,5/20 weniger und für Boden- und Flächenmodelle aufgrund der geringeren Komplexität unserer Aufgabe 0,5/20 weniger.

Für ein Einfamilienhaus ohne Mitwirkung des Mandanten 5/20, für die Mitwirkung des Mandanten 1,5/20 weniger und für Boden- und Flächenmodelle aufgrund der geringeren Komplexität unserer Aufgabe 0,5/20 weniger.

Ergäbe für die beschriebenen Grundstücke folgende Gebühr (netto) für die Erstellung der Grundsteuererklärung:

Vergleich der Gebührenhöhe nach Modell und Mitwirkung **anhand der genannten Beispiele**

Mindestgebühr	bei Vorarbeiten durch Mandant	anhand von überlassenen Unterlagen
Bayern (Flächenmodell)	$3/20 - 0,5/20 - 0,5/20 = 2/20$ aus 806 EUR = 80,60 EUR	$3/20 - 0,5/20 = 2,5/20$ aus 806 EUR = 100,75 EUR
Bundesmodell	$3/20 - 0,5/20 = 2,5/20$ aus 806 EUR = 100,75 EUR	$3/20$ aus 806 EUR = 120,90 EUR
Einfamilienwohnhaus	bei Vorarbeiten durch Mandant	anhand von überlassenen Unterlagen
Bayern (Flächenmodell)	$5/20 - 1,5/20 - 0,5/20 = 3/20$ aus 2.414 EUR = 362,10 EUR	$5/20 - 0,5/20 = 4,5/20$ aus 2.414 EUR = 543,15 EUR
Bundesmodell	$5/20 - 1,5/20 = 3,5/20$ aus 2.552 EUR = 446,60 EUR	$5/20$ aus 2.552 EUR = 638,00 EUR

Die angegebenen Gebühren sind Nettobeträge für die Erstellung und Abgabe der Grundsteuererklärung und enthalten ebenfalls die künftigen Prüfungen des Grundsteuermessbetragsbescheides und des Grundsteuerbescheides. Hinzu kommt eine Pauschale für Telefon-, Internet- und Programmkosten (zzgl. 15 %, maximal 20 EUR) und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19 %. Die angeführten Gebühren unter „bei Vorarbeiten durch Mandant“ setzen eine vollständige Zusammenarbeit mit dem Mandanten ohne langwierige Rückfragen unsererseits voraus. Die Verwaltung, Erstellung, Abwicklung und Überwachung der Erklärungen sowie die spätere Bescheidprüfung und ein eventuelles Einspruchs- oder Widerspruchsverfahren sind aufgrund der Vielzahl der zu erwartenden insgesamt abzugebenden Erklärungen bereits sehr zeitintensiv, sodass wir die Zusammenarbeit mit dem Mandanten anhand der Umfangs der durch uns zu erbringenden Mehr- oder Minderarbeit in die Gebührenhöhe einfließen lassen. Dem Mandanten werden hierbei Angaben abverlangt, die auf ein Mindestmaß reduziert sind und sich auf Daten beschränken, die sich ausschließlich aus ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen ergeben.

[↑ zurück zum Seitenanfang ↑](#)