

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Februar 2026



Thema dieser Ausgabe

Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei Fristversäumnis einer grunderwerbsteuerrechtlichen Anzeigepflicht eines Notars (BFH, Urt. v. 8.10.2025 – Az. II R 22/23)

Hat der Notar die Anzeige eines grunderwerbsteuerpflichtigen Rechtsvorgangs nach § 18 Abs. 3 Satz 1 des Grunderwerbsteuergesetzes nicht fristgemäß erstattet, ist ihm keine Wiedereinsetzung in den vorigen

Stand nach § 110 der Abgabenordnung (AO) in die versäumte Frist zu gewähren. Nach Ablauf der Anzeigefrist kommt eine rückwirkende Fristverlängerung

nach § 109 Abs. 1 Satz 2 AO (analog) zur erstmaligen Erstattung der Anzeige nicht in Betracht.

Hintergrund

Der Grunderwerbsteuer unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, die zu einem Rechtsträgerwechsel an einem inländischen Grundstück führen, beispielsweise ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, aber auch Änderungen des Gesellschafterbestands bei Gesellschaften mit inländischen Immobilienbesitz.

Für Zwecke des Besteuerungsverfahrens sind im Grundsteuergesetz (GrEStG) für Gerichte, Behörden und Notare sowie für die Steuerschuldner Anzeigepflichten gegenüber dem Finanzamt geregelt. Die Anzeigepflichten dienen dazu, die Erwerbsvorgänge dem Finanzamt zur Kenntnis zu bringen und so das Finanzamt in die Lage zu versetzen, Grunderwerbsteuer festzusetzen.

Notare haben die Anzeige mit einer Frist von zwei Wochen nach Beurkundung zu erstatten. Der Bundesfinanzhof hatte nun mit Urteil vom 8.10.2025 (Az. II R 22/23) zu entscheiden, ob bei einem Fristversäumnis Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden kann.

Eine Fristversäumnis im Fall einer Grunderwerbsteuerbaren Änderung des Gesellschafterbestands kann nämlich schwerwiegende Folgen haben. Bei Nichterfüllung bzw. nicht rechtzeitiger Erfüllung der Anzeigepflicht führt die Verletzung der Anzeigepflicht dazu, dass bei einer rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs die Grunderwerbsteuer bestehen bleibt. Diese „Strafe“ dient dazu Steuervermeidungsgestaltungen zu verhindern – andernfalls könnte der Gesellschafterbestand unerkannt vom Finanzamt geändert werden und, wenn dem Finanzamt den Erwerbsvorgang doch noch bekannt wird, dies zur Vermeidung der Steuer wieder rückgängig gemacht werden.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die für die Entscheidung des BFH maßgeblichen gesetzlichen Regelungen sind § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 GrEStG. Diese lauten wie folgt:

§ 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 GrEStG

„Gerichte, Behörden und Notare haben dem zuständigen Finanzamt schriftlich Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erstatten über

1. Rechtsgeschäfte, die sie beurkundet oder über die sie eine Urkunde entworfen und darauf eine Unterschrift beglaubigt haben, wenn die Rechtsgeschäfte ein Grundstück im Geltungsbereich dieses Gesetzes betreffen;“

§ 18 Abs. 3 GrEStG

„Die Anzeigen sind innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung oder der Unterschriftsbeglaubigung oder der Bekanntgabe der Entscheidung zu erstatten, und zwar auch dann, wenn die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts vom Eintritt einer Bedingung, vom Ablauf einer Frist oder von einer Genehmigung abhängig ist. Sie sind auch dann zu erstatten, wenn der Rechtsgeschäft von der Besteuerung ausgenommen ist.“

Urteil des Bundesfinanzhofs

Sein Urteil vom 8.10.2025 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 7/2026 vom 12.2.2026 wie folgt zusammen:

„Kommt ein Notar seiner Pflicht zur Anzeige nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Zwei-Wochen-Frist nach, kann er keinen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 der Abgabenordnung (AO) in die versäumte Anzeigepflicht stellen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 08.10.2025 – II R 22/23 entschieden.

Beurkundet ein Notar einen Vertrag, der ein inländisches Grundstück betrifft, muss er nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 GrEStG innerhalb von zwei Wochen ab Beurkundung der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamts (FA) Anzeige über den Rechtsgeschäft erstatten. Parallel und unabhängig von der Anzeigepflicht des Notars müssen auch die Vertragsparteien als Schuldner der Grunderwerbsteuer den Grundstücksvertrag dem Finanzamt anzeigen (§ 19 GrEStG).

Im Streitfall beurkundete die Klägerin als Notarin einen Teilerbauseinandersetzungsvertrag zwischen Geschwistern (den Klägern in den Verfahren II R 20/23 und 21/23). Zum Nachlass gehörten GmbH-Beteiligungen, die über inländischen Grundbesitz verfügten. Die Notarin zeigte die Beurkundung beim FA an, jedoch nicht rechtzeitig innerhalb der zweiwöchigen Frist. Ebenso wenig erfolgte eine rechtzeitige Anzeige durch die Geschwister. In der Folge machten die Geschwister die Teilerbauseinandersetzung wieder rückgängig. Daran schloss sich die Frage an, ob die für den Teilerbauseinandersetzungsvertrag entstandene Grunderwerbsteuer wegen der Rückabwicklung nicht festgesetzt werden könnte. Voraussetzung für die Nichtfestsetzung wäre unter anderem gewesen, dass der Teilerbauseinandersetzungsvertrag dem FA innerhalb der zweiwöchigen Frist angezeigt worden wäre, wobei eine rechtzeitige Anzeige durch die Notarin hier zugunsten der Geschwister hätte wirken können. Die Notarin stellte deshalb beim FA einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 AO hinsichtlich der notariellen Anzeigefrist. Der Antrag wurde durch das FA abgelehnt. Auch das Finanzgericht (FG) gewährte der Notarin keine Wiedereinsetzung.

Der BFH schloss sich der Auffassung des FG an. Die Notarin kann einen solchen Antrag nicht stellen, weil sie nicht „jemand“ i.S. des § 110 Satz 1 AO ist. Zum Kreis der antragsberechtigten Personen zählen nur die am Grunderwerbsteuerverfahren beteiligten Steuerpflichtigen – im Streitfall die Geschwister. Nur diese können im Hinblick auf die von ihnen versäumte Frist nach § 19 GrEStG einen Antrag auf Wiedereinsetzung stellen. Der Notar hingegen ist am Grunderwerbsteuerverfahren nicht beteiligt. Er erfüllt mit der Anzeige nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrEStG seine eigene Pflicht gegenüber dem FA. In der Konsequenz haftet er auch nicht für ein

Versäumnis – weder gegenüber den Steuerpflichtigen noch gegenüber dem FA. Für die Praxis ist daher wichtig, dass Steuerpflichtige ihre eigene Anzeigepflicht nach § 19 GrEStG kennen und beurkundete Grundstücksverträge rechtzeitig selbst und unabhängig von der Anzeige des Notars anzeigen.“

Vorinstanz

Vorinstanz war das Finanzgericht München, dessen Urteil vom 26.10.2022 (Az. 4 K 2345/21) mit Revision angegriffen worden war.

Fazit

Bei dem Besprechungsurteil handelt es sich um eine ungünstige Entscheidung für Steuerpflichtige. Für die Frist des Notars zur ordnungsgemäßen Anzeige eines Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgangs kann keine Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand gewährt werden. Ein Notar könnte nur innerhalb der kurzen Zwei-Wochen-Frist Antrag auf Fristverlängerung beim zuständigen Finanzamt stellen.

Somit kann sich der Steuerpflichtige bei einer Grunderwerbsteuerbaren Änderung des Gesellschafterbestands, insbesondere bei komplexeren Konzernstrukturen, nicht auf die Anzeige des Notars verlassen. Der Steuerpflichtige sollte daher dringend die eigene Anzeigepflicht sorgfältig erfüllen.

27.2.2026

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



SEBASTIAN WARTNER
Steuerberater

sebastian.wartner@stehr-stadler.de

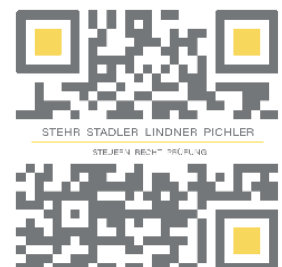
STEHR STADLER LINDNER PICHLER Vereidigte Buchprüfer Steuerberater Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB
Sebastian Wartner, StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Kooperationen
Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz



Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach bestem Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.