

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Artikeldienst 01/2026

Grunderwerbsteuer – Rückabwicklung nur bei rechtzeitiger Erwerbsanzeige

Wenn ein Notar seiner Pflicht zur Anzeige eines Grundstückserwerbs nicht binnen zwei Wochen nachkommt, kann er sich nicht auf einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand berufen.

Wer ein Grundstück erwirbt oder an einer Übertragung beteiligt ist, darf sich nicht darauf verlassen, dass der Notar sämtliche steuerlichen Pflichten übernimmt. Das zeigt ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 8. Oktober 2025 (II R 22/23), das Ende Januar veröffentlicht wurde: Versäumt der Notar die gesetzliche Zweiwochenfrist für die Meldung eines Erwerbsvorgangs, kann er keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen.

Nach Grunderwerbsteuergesetz ist der Notar nämlich verpflichtet, ein beurkundetes Grundstücksgeschäft innerhalb von zwei Wochen dem Finanzamt anzuzeigen. Doch daneben besteht eine eigenständige Pflicht der Erwerber und Veräußerer. „Beide Meldungen sind voneinander unabhängig“, erklärt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler. Die rechtzeitige Meldung des Notars kann sich aber zugunsten der ebenfalls meldepflichtigen Steuerzahler auswirken – selbst, wenn diese die Frist versäumt haben. „Wer sich aber darauf verlässt, dass der Notar die Anzeige schon fristgerecht erledigen wird, handelt auf eigenes Risiko“, warnt Daniela Karbe-Geßler.

Im entschiedenen Fall hatte eine Notarin einen Teilerbauseinandersetzungsvertrag zwischen Geschwistern beurkundet. Der Nachlass enthielt GmbH-Anteile mit inländischem Grundbesitz, wodurch Grunderwerbsteuer anfiel. Die Notarin zeigte den Vorgang an – allerdings zu spät. Auch die Geschwister handelten nicht innerhalb der Frist. Nachdem sie den Vertrag rückgängig machten, wollten sie erreichen, dass keine Steuer festgesetzt wird. Das wäre gesetzlich nur möglich gewesen, wenn die ursprüngliche Anzeige rechtzeitig erfolgt wäre. Die Notarin beantragte daraufhin die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand – jedoch vergeblich.

Der BFH stellte klar: Antragsberechtigt ist nur derjenige, der selbst steuerlich betroffen ist, nicht der Notar, der seine eigene Mitteilungspflicht versäumt hat. Für ihn kennt das Gesetz keine Wiedereinsetzung, da er kein Beteiligter am Grunderwerbsteuerverfahren sei. Entscheidend ist allein, dass die Steuerzahler ihre Verpflichtung zur Anzeige ernst nehmen und unabhängig vom Notar handeln. Für die Praxis bedeutet das Urteil daher eine klare Warnung: Auch wenn der Notar die Anzeige regelmäßig von sich aus übermittelt, entbindet das die Beteiligten nicht von ihrer eigenen Pflicht. „Wer den Erwerbsvorgang nicht binnen zwei Wochen nach Vertragsschluss dem Finanzamt meldet, riskiert, dass die Steuer bei einer Rückabwicklung, z. B. der Teilerbauseinandersetzung, nicht mehr aufgehoben oder erstattet werden kann“, betont Daniela Karbe-Geßler.

Der Bund der Steuerzahler unterstützt seine Mitglieder bei steuerverfahrensrechtlichen Problemen und erläutert die Gesetzeslage. Zudem hilft unser umfangreiches Service-Material, etwaige steuerliche Konsequenzen bereits im Vorfeld zu identifizieren. Der Ratgeber Nr. 64 „Haus und Steuern“ bietet hierfür nützliche Tipps für Immobilien als Bestandteil der privaten Altersvorsorge.

Diese und weitere Materialien sind für Mitglieder online unter <https://steuerzahler.de/ratgeber/> abrufbar oder können telefonisch unter **089 126008-98** bestellt werden.

Verantwortlich: Stefanie Singer
München, 19.02.2026

Nymphenburger Str. 118
80636 München

[www.steuerzahler-bayern.de](https://steuerzahler-bayern.de)
Tel. (089) 126008-0
Fax (089) 126008-27