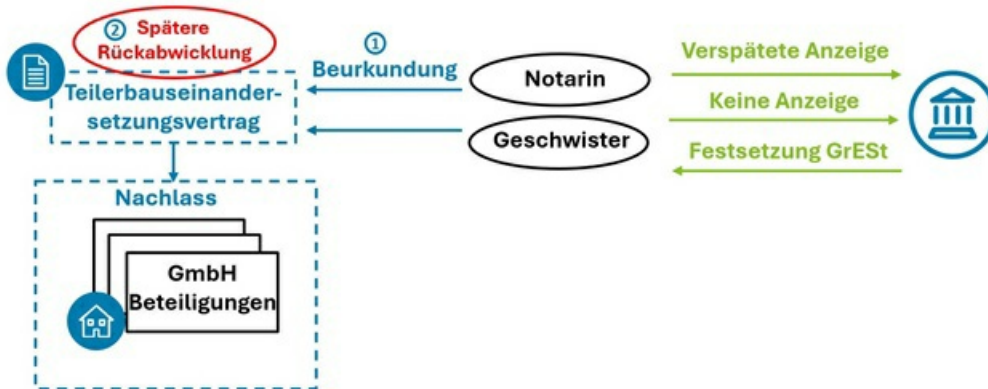


## BFH: Nichteinhaltung der Grunderwerbsteuerrechtlichen Anzeigepflicht

Wird ein Erwerbsvorgang vollständig rückabgewickelt, ist dann keine Grunderwerbsteuer festzusetzen, wenn der ursprüngliche Erwerbsvorgang fristgerecht angezeigt worden ist. Haben der Notar oder der Steuerpflichtige (mangels Wissens um die Steuerpflicht), den Grunderwerbsteuerpflichtigen Rechtsvorgang nicht rechtzeitig angezeigt, ist ihnen keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren. Auch eine rückwirkende Fristverlängerung zur erstmaligen Erstattung der Anzeige kommt nach Ablauf der Anzeigefrist weder für den Steuerschuldner noch für den Notar in Betracht.

BFH, Urteil vom 08.10.2025, II R 20/23

### Sachverhalt



❓ Kann die für den Teilerbauseinanzersetzungsvertrag festgesetzte Grunderwerbsteuer infolge der Rückabwicklung aufgehoben werden?

Eine Notarin (Klägerin im Verfahren II R 22/23) hatte am 27.10.2020 einen Teilerbauseinanzersetzungsvertrag zwischen Geschwistern (den Klägern in den Verfahren II R 20/23 und 21/23) beurkundet. Zum Nachlass gehörten GmbH-Beteiligungen, die über inländischen Grundbesitz verfügten. Die Notarin zeigte die Beurkundung beim Finanzamt nicht rechtzeitig innerhalb der zweiwöchigen Frist an. Die Anzeige ging beim Finanzamt erst am 23.11.2020 ein. Ebenso wenig erfolgte eine rechtzeitige Anzeige durch die Geschwister. In der Folge machten die Geschwister die Teilerbauseinanzersetzungsvertrag wieder rückgängig.

Daran schloss sich die Frage an, ob die für den Teilerbauseinanzersetzungsvertrag entstandene Grunderwerbsteuer wegen der Rückabwicklung nicht festgesetzt werden könnte. Voraussetzung für die Nichtfestsetzung wäre unter anderem gewesen, dass der Teilerbauseinanzersetzungsvertrag dem Finanzamt 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 Finanzamt einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 AO hinsichtlich der notariellen Anzeigefrist. Der Antrag wurde durch das Finanzamt abgelehnt. Auch das Finanzgericht gewährte der Notarin keine Wiedereinsetzung.

### Entscheidung

Weder der Notarin noch den Geschwistern ist hinsichtlich der versäumten Anzeigefrist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 AO zu gewähren.

Eine rückwirkende Verlängerung der Frist nach § 109 Abs. 1 S. 2 AO (analog) kommt bei Antragstellung nach Fristablauf nicht in Betracht.

### Gesetzliche Grundlagen

- Notarin: Nach § 18 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GrEStG haben Notare dem zuständigen Finanzamt schriftlich Anzeige zu erstatten über von ihnen beurkundete Rechtsvorgänge, wenn

die Rechtsvorgänge ein Grundstück betreffen. Die Anzeigepflicht gilt außerdem für Vorgänge, die die Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft betreffen, wenn zum Vermögen der Gesellschaft ein Grundstück gehört (§ 18 Abs. 2 S. 2 GrEStG). Die Anzeigen sind innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung zu erstatten (§ 18 Abs. 3 S. 1 GrEStG).

- Geschwister: Steuerschuldner müssen nach § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GrEStG Anzeige erstatten über schuldrechtliche Geschäfte, die auf die Vereinigung von mindestens 95 % (altes Recht; 90% nach aktuellem Recht) der Anteile einer Gesellschaft gerichtet sind, wenn zum Vermögen der Gesellschaft ein Grundstück gehört (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG). Die Anzeigepflichtigen haben innerhalb von zwei Wochen, nachdem sie von dem anzeigepflichtigen Vorgang Kenntnis erhalten haben, den Vorgang anzuzeigen.

### Anzeigepflichten

Die Anzeigepflichten des Notars nach § 18 GrEStG und des Steuerschuldners nach § 19 GrEStG bestehen zwar grundsätzlich selbständig nebeneinander.

- Die Notarin war danach gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 2 S. 2 GrEStG verpflichtet, dem Finanzamt den notariell beurkundeten Teilerbauseinandersetzungsvertrag vom 27.10.2020, mit dem die Anteile an den grundbesitzenden GmbH übertragen wurden, anzuzeigen. Die Anzeige erfolgte nicht rechtzeitig. Die Frist begann mit der Beurkundung der Übertragung der GmbH-Anteile mit Ablauf des 27.10.2020 zu laufen und endete mit Ablauf des 10.11.2020. Die Anzeige ging erst am 23.11.2020, also nach Fristablauf, beim Finanzamt ein.
- Die Geschwister haben den Rechtsvorgang vom 27.10.2020 ebenfalls nicht rechtzeitig innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis von dem anzeigepflichtigen Vorgang dem Finanzamt angezeigt.

### Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

War jemand ohne Verschulden verhindert, eine gesetzliche Frist einzuhalten, so ist ihm nach § 110 Abs. 1 S. 1 AO auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.

- Der Notarin war schon deshalb nicht Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bezüglich der versäumten Anzeigefrist zu gewähren, weil sie nicht "jemand" ist. Der Wortlaut von § 110 Abs. 1 S. 1 AO ist in Zusammenhang mit dem Sinn und Zweck der Anzeigepflicht dahingehend einschränkend auszulegen, dass die Wiedereinsetzungsregelung nur für die anzeigepflichtigen "Beteiligten" im Sinne des § 19 Abs. 1 GrEStG Anwendung findet, da nur diese von dem Grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang nach § 1 ff. GrEStG als Hauptsacheverfahren als Steuerschuldner rechtlich betroffen sind, nicht aber für Notare, denen die Anzeigepflicht nach § 18 Abs. 1 GrEStG obliegt. Bei der Anzeigepflicht des Notars geht es nicht um die Erfüllung der Anzeigepflicht des Steuerschuldners aus § 19 GrEStG oder darum, dem Steuerschuldner bei der Erledigung seiner steuerlichen Angelegenheiten Hilfe zu leisten. Die Anzeige des Notars ist vielmehr eine allgemeine verfahrensrechtliche Pflicht, die der Notar selbst gegenüber der Finanzbehörde zu erfüllen hat (vgl. BFH-Urteil vom 03.03.2015, II R 30/13). Sinn und Zweck der Anzeige ist es, dem zuständigen Finanzamt Kenntnis von dem anzeigepflichtigen Vorgang zu verschaffen und es in die Lage zu versetzen, die mögliche Grunderwerbsteuerbarkeit des angezeigten Rechtsvorgangs zu prüfen (BFH-Urteil vom 25.04.2023, II R 10/21). Eine andere Auslegung des § 110 Abs. 1 S. 1 AO dahingehend, dass ein Notar antragsberechtigt sein kann, ergibt sich auch nicht daraus, dass die Anzeige des Notars auch für den Steuerschuldner wirken kann.
- Den Geschwistern war nicht Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen der versäumten Frist zu gewähren, da sie die Frist nicht ohne Verschulden versäumt haben. Sie hätten sich über die Steuerpflicht des Rechtsvorgangs Kenntnis verschaffen müssen.

### Ordnungsgemäße Anzeige als Voraussetzung für die Rückgängigmachung eines Erwerbsvorgangs

Eine ordnungsgemäße Anzeige gemäß den §§ 18, 19 GrEStG ist zudem nach § 16 Abs. 5 GrEStG Voraussetzung dafür, dass ein Erwerbsvorgang nach § 16 Abs. 1 bis 4 GrEStG rückgängig gemacht werden kann. Die Wirkungen der grundsätzlich selbständig nebeneinander bestehenden Anzeigepflichten nach den §§ 18, 19 GrEStG können bei der Anwendung des § 16 Abs. 5 GrEStG unter bestimmten Voraussetzungen dem anderen Anzeigepflichtigen zugerechnet werden. Danach wirkt die Anzeige des Notars für Zwecke

des § 16 Abs. 5 GrEStG auch für den Steuerschuldner.

Nach dem Normzweck des § 16 Abs. 5 GrEStG genügt es, wenn der Erwerbsvorgang innerhalb der vorgesehenen Anzeigefristen dem Finanzamt in einer Weise bekannt wird, dass es die Verwirklichung eines Tatbestands nach § 1 Abs. 2a bis 3a GrEStG prüfen kann. Daher muss die Anzeige grundsätzlich an die Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamts übermittelt werden. Ist dies der Fall, kommt es nicht darauf an, ob die Anzeige durch den Notar oder den Steuerschuldner erfolgt ist.

Unerheblich ist auch, ob der Steuerschuldner Kenntnis davon hatte, ob und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt der Notar seiner Anzeigepflicht nach der für ihn (den Notar) geltenden Frist nachgekommen ist. Maßgeblich ist, dass dem zuständigen Finanzamt innerhalb einer der gesetzlichen Fristen der steuerbare Vorgang vollständig angezeigt wurde. Ist dies der Fall, ist der Normzweck des § 16 Abs. 5 GrEStG erfüllt (BFH-Urteil vom 21.06.2023, II R 2/21).

#### Keine rückwirkende Fristverlängerung

Auch eine rückwirkende Verlängerung der zweiwöchigen Anzeigefrist nach § 109 Abs. 1 S. 2 AO war weder der Notarin noch den Geschwistern zu gewähren.

Nach § 109 Abs. 1 AO können Fristen zur Einreichung von Steuererklärungen und Fristen, die von einer Finanzbehörde gesetzt sind, verlängert werden. Sind solche Fristen bereits abgelaufen, können sie rückwirkend verlängert werden, insbesondere wenn es unbillig wäre, die durch den Fristablauf eingetretenen Rechtsfolgen bestehen zu lassen. Die Anzeige nach § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GrEStG ist eine Steuererklärung im Sinne der Abgabenordnung (§ 19 Abs. 5 S. 1 GrEStG).

- Geschwister: Für die Anzeigepflicht nach § 19 GrEStG im Rahmen der Anwendung des § 16 Abs. 5 GrEStG hat der BFH bereits entschieden, dass nach Ablauf der Anzeigefrist eine rückwirkende Fristverlängerung zur erstmaligen Erstattung der Anzeige nicht in Betracht kommt (vgl. BFH-Urteil vom 25.11.2015, II R 64/08).
- Notarin: Für die Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GrEStG besteht nach der BFH-Rechtsprechung zwar grundsätzlich nach § 109 Abs. 1 S. 2 AO analog die Möglichkeit der rückwirkenden Fristverlängerung, obgleich die Anzeigen der Notare keine Steuererklärungen sind (BFH-Beschluss vom 20.01.2005, II B 52/04). Die Rechtsprechung geht allerdings auch davon aus, dass nach Ablauf der Anzeigefrist eine rückwirkende Fristverlängerung zur erstmaligen Erstattung der Anzeige nicht in Betracht kommt (BFH-Urteil vom 25.11.2015 - II R 64/08, BFH/NV 2016, 420, Rz 23; BFH-Beschluss vom 20.01.2005 - II B 52/04, BFHE 208, 456, BStBl II 2005, 492.). Das bedeutet, dass der Notar stets innerhalb der noch offenen Zwei-Wochen-Frist vorsorglich einen Antrag auf Fristverlängerung nach § 109 Abs. 1 AO in analoger Anwendung stellen muss. Ein solcher Antrag auf Fristverlängerung wurde im Streitfall erst am 10.02.2021 und somit außerhalb der bis zum 10.11.2020 laufenden Zwei-Wochen-Frist gestellt, sodass eine Verlängerung der Frist nicht möglich war.

#### **Betroffene Norm**

§ 16 GrEStG, § 18 GrEStG, § 19 GrEStG, § 110 AO, § 109 Abs. 1 S. 2 AO

Streitjahr 2020

#### **Anmerkung**

##### Praxishinweise

Das Urteil des BFH zeigt einmal mehr, dass die fristgerechte und ordnungsgemäße Erfüllung der Anzeigepflichten nach dem GrEStG sehr ernst genommen und überwacht werden muss. Insbesondere können organisatorische Fehler des Notariats oder Unkenntnis der Beteiligten ein Fristversäumnis nicht aufheben. Werden Anzeigefristen versäumt, steht dies der Rückabwicklung eines Anteilskaufvertrags ohne Auslösen einer Grunderwerbsteuer entgegen (§ 16 Abs. 5 GrEStG). Daneben kann eine zu spät eingereichte Anzeige hohe Verspätungszuschläge verursachen und sogar die Initiierung eines strafrechtlichen Verfahrens durch das Finanzamt nach sich ziehen. Der Regierungsentwurf vom 14.01.2026 zum Neunten Gesetz zur Änderung des Steuerberatungsgesetzes und zur Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften sieht zwar eine Verlängerung der Abgabefrist auf einheitlich einen Monat vor (§ 19 Abs. 3 GrEStG-E; siehe [Deloitte Tax-News](#)). Dennoch ist es aufgrund der erforderlichen detaillierten Angaben in der Anzeige (unverändert) sehr empfehlenswert, diese möglichst bereits im Vorfeld einer Grunderwerbsteuer relevanten Transaktion sorgfältig vorzubereiten.

#### **Vorinstanzen**

Finanzgericht München, Urteil vom 26.10.2022, 4 K 2409/21 (zu II R 20/23)

Finanzgericht München, Urteil vom 26.10.2022, 4 K 2410/21 (zu II R 21/23)

Finanzgericht München, Urteil vom 26.10.2022, 4 K 2345/21 (zu II R 22/23)

### **Fundstellen**

BFH, Urteil vom 08.10.2025, [II R 20/23](#)

BFH, Urteil vom 08.10.2025, [II R 21/23](#)

BFH, Urteil vom 08.10.2025, [II R 22/23](#)

Pressemitteilung vom 12.02.2026, [Nr. 007/26](#), Urteil vom 08.10.2025

### **Weitere Fundstellen**

BFH, Urteil vom 21.06.2023, II R 2/21, BStBl. II 2023, S. 1057

BFH, Urteil vom 25.04.2023, II R 10/21, BStBl. II 2023, S. 1020

BFH, Urteil vom 25.11.2015, II R 64/08, BFH/NV 2016, S. 420, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH, Urteil vom 03.03.2015, II R 30/13, BStBl. II 2015, S. 777

BFH, Beschluss vom 20.01.2005, II B 52/04, BStBl. II 2005, S. 492, siehe [Deloitte Tax-News](#)

---

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.