Steuerrecht II R 22/23 - Grunderwerbssteuer: Anzeigepflicht eines Notars - Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei Fristversäumnis

Kommt ein Notar seiner Pflicht zur Anzeige nach § 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrEStG (des Grunderwerbsteuergesetzes) nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Zwei-Wochen-Frist nach, kann er keinen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 AO (der Abgabenordnung) 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 GrEStG in Verbindung mit § 18 Abs. 3 Satz 1 GrEStG innerhalb von zwei Wochen ab Beurkundung der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamts (FA) Anzeige über den Rechtsvorgang 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.

BFH-Urteil vom 08.10.2025 - II R 22/23 [Leitsatzentscheidung] - BFH PM 07/2026

LogIn zum Volltext