

Grunderwerbsteuerrechtliche Erwerbsanzeige: Eigene Anzeigepflichten im Blick behalten

GRUNDERWERBSTEUER

Steuerpflichtige, die ein Grundstück erwerben oder an einer Übertragung beteiligt sind, dürfen sich nicht darauf verlassen, dass der Notar sämtliche steuerlichen Pflichten übernimmt. Eine Erwerbsanzeige beim Finanzamt muss innerhalb von zwei Wochen erfolgen – und zwar unabhängig davon, wer sie vornimmt. Der Bundesfinanzhof hat klargestellt, dass sich Steuerpflichtige nicht allein auf die Mitwirkung des Notars verlassen sollten (Az. II R 22/23).

Zwar ist gemäß dem Grunderwerbsteuergesetz der Notar verpflichtet, ein beurkundetes Grundstücksgeschäft innerhalb von zwei Wochen dem Finanzamt anzuzeigen. Jedoch besteht daneben eine eigenständige Anzeigepflicht der Erwerber und Veräußerer. Diese sollten ihre steuerlichen Pflichten im Blick behalten und sicherstellen, dass die Erwerbsanzeige rechtzeitig erfolgt. Andernfalls kann es insbesondere bei einer späteren Rückabwicklung dazu kommen, dass eine bereits entstandene Grunderwerbsteuer nicht mehr aufgehoben oder erstattet wird.

Im konkreten Fall hatte eine Notarin einen Teilerbauseinandersetzungsvertrag zwischen Geschwistern beurkundet. Durch den Nachlass fiel Grunderwerbsteuer an. Zwar zeigte die Notarin den Erwerbsvorgang an – jedoch nicht rechtzeitig. Die Geschwister handelten auch nicht innerhalb der zweiwöchigen Frist. Nachdem die Geschwister die Teilerbauseinandersetzung wieder rückgängig machten, wollten sie erreichen, dass keine Grunderwerbsteuer festgesetzt wird. Dies wäre gesetzlich nur möglich gewesen, wenn die ursprüngliche Erwerbsanzeige innerhalb der Frist erfolgt wäre.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass antragsberechtigt nur derjenige ist, der selbst steuerlich betroffen ist – im Streitfall die Geschwister, nicht die Notarin. Für einen Notar kenne das Gesetz keine Wiedereinsetzung, da er kein Beteiligter am Grunderwerbsteuerverfahren bzw. nicht „jemand“ im Sinne des § 110 Satz 1 der Abgabenordnung sei. Für die Praxis sei daher wichtig, dass Steuerpflichtige ihre eigene Anzeigepflicht nach § 19 des Grunderwerbsteuergesetzes kennen und beurkundete Grundstücksverträge rechtzeitig selbst und unabhängig von der Anzeige des Notars anzeigen.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung der Inhalte und Bilder im Kontext dieser Mandanten-Monatsinformation erfolgt mit Einwilligung der DATEV eG.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Mai 2026) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung.
Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de