

BFH v. 08.10.2025 - II R 20/23, BeckRS 2025, 39989

Keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand bei grunderwerbsteuerpflichtigem Erwerbsvorgang

11.09.2026

Leitsatz

1. Hat der Notar seine Pflicht zur fristgemäßen Anzeige eines grunderwerbsteuerpflichtigen Rechtsvorgangs nach § 18 Abs. 3 S. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) nicht eingehalten, ist ihm keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 der Abgabenordnung (AO) zu gewähren. Der Notar ist nicht „jemand“ im Sinne des § 110 Abs. 1 S. 1 AO.
2. Hat ein Steuerschuldner einen der Grunderwerbsteuer unterliegenden Rechtsvorgang mangels Wissens um die Steuerpflicht nicht nach § 19 Abs. 3 S. 1 GrEStG rechtzeitig angezeigt, ist ihm keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 110 AO wegen der versäumten Frist zu gewähren (Anschluss an Urteil des Bundesfinanzhofs – BFH – vom 25.11.2015 – II R 64/08, BFH/NV 2016, 420, Rz. 24).
3. Nach Ablauf der Anzeigepflicht kommt eine rückwirkende Fristverlängerung nach § 109 Abs. 1 S. 2 AO (analog) zur erstmaligen Erstattung der Anzeige weder für den Steuerschuldner noch für den Notar in Betracht (Anschluss an BFH-Urteil vom 25.11.2015 – II R 64/08, BFH/NV 2016, 420, Rz. 23).

Sachverhalt

Die Klägerin und ihr Bruder setzten mit notariell beurkundetem Teilerbauseinandersetzungsvertrag die Erbengemeinschaft nach ihrer Mutter auseinander. Die Klägerin erwarb einen 50 %-igen Anteil an einer grundbesitzenden GmbH, an der sie schon vor der Übertragung 50% der Anteile hielt. Die beurkundende Notarin zeigte dem beklagten Finanzamt den Rechtsvorgang an. Die Anzeige ging allerdings erst nach Ablauf der zweiwöchigen Frist des § 18 Abs. 3 S. 1 GrEStG beim Finanzamt ein. Es erfolgte auch keine rechtzeitige Anzeige durch die Geschwister. Das Finanzamt teilte der Klägerin sodann mit, dass der Rechtsvorgang der Grunderwerbsteuer unterliege, woraufhin sie und ihr Bruder die Teilerbauseinandersetzung wieder rückgängig machten. Sowohl die Notarin als auch die Geschwister beantragten die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hinsichtlich der Anzeige des Teilerbauseinandersetzungsvertrags. Das Finanzamt hat die Anträge abgelehnt und gegen die Klägerin Grunderwerbsteuer festgesetzt. Sowohl die Klägerin als auch die Notarin legten Einspruch ein. Das Finanzamt hat diesen nicht abgeholfen. Auch die später erhobenen Klagen vor dem FG bleiben ohne Erfolg.

Entscheidung

Der BFH hat die Revision der Klägerin als unbegründet zurückgewiesen. Das FG habe zu Recht entschieden, dass der Rechtsvorgang nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer unterliegt. Eine Anfechtungsmöglichkeit wegen Motivirrtums nach § 119 Abs. 1 BGB oder wegen eines Irrtums über wesentliche Eigenschaften der GmbH-Anteile nach § 119 Abs. 2 BGB hat der BFH abgelehnt. Über die Festsetzung von Grunderwerbsteuer habe auch nicht nach § 16 Abs. 1 bis 4 GrEStG abgesehen werden können, da keine

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

ordnungsgemäße Anzeige im Sinne des § 16 Abs. 5 GrEStG vorgenommen worden sei. Nach § 18 Abs. 3 S. 1 GrEStG seien Anzeigen innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung zu erstatten, und zwar auch dann, wenn die Wirksamkeit des Rechtsvorgangs vom Eintritt einer Bedingung, vom Ablauf einer Frist oder von einer Genehmigung abhängig wäre. Eine Anzeigepflicht bestehe gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GrEStG bei schuldrechtlichen Geschäften, die auf die Vereinigung von mindestens 95% der Anteile einer Gesellschaft gerichtet seien, wenn zum Vermögen der Gesellschaft ein Grundstück gehöre. Die zweiwöchige Frist beginne mit Kenntnis von dem anzeigepflichtigen Vorgang. Vorliegend fehle es an einer rechtzeitigen Anzeige durch die Klägerin oder die Notarin. Der Senat verneint eine teleologische Reduktion des § 18 Abs. 3 S. 1 GrEStG dahingehend, dass die Anzeige eines Notars, die acht Werktage nach Ablauf der zweiwöchigen Frist beim zuständigen Finanzamt eingeht, noch als rechtzeitig gelte. Die Zwei-Wochen-Frist sei als feste Frist zu verstehen, welche die Finanzverwaltung in die Lage versetzen solle, den Steuerfall zu prüfen. Den schutzwürdigen Interessen des Notars werde dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass er innerhalb der Anzeigefrist einen Fristverlängerungsantrag analog § 109 Abs. 1 AO stellen könne.

Der Senat lehnt außerdem eine Gewährung von Wiedereinsetzung in den vorigen Stand sowohl für die Klägerin als auch für die Notarin ab. Die Klägerin habe die Frist schuldhaft versäumt. Gemäß § 110 Abs. 1 S. 1 AO sei Wiedereinsetzung in den vorigen Stand unter den weiteren Voraussetzungen des § 110 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 bis 4 AO zu gewähren, wenn jemand ohne Verschulden verhindert war, eine gesetzliche Frist einzuhalten. Eine Wiedereinsetzung komme allerdings nicht in Betracht, wenn sich der Steuerpflichtige keine Kenntnis über Steuer- und Anzeigepflichten verschafft habe, die objektiver Natur seien und unabhängig von subjektiven Kenntnissen und Fähigkeiten des zur Anzeige Verpflichteten bestünden. So hätte sich auch die Klägerin Kenntnis von der Steuerpflicht des Rechtsvorgangs verschaffen müssen. Der Notarin sei keine Wiedereinsetzung nach § 110 AO zu gewähren, da sie nicht „jemand“ im Sinne des § 110 Abs. 1 S. 1 AO sei. Der Wortlaut der Vorschrift sei zwar weit gefasst, jedoch im Zusammenhang mit dem Sinn und Zweck der Anzeigepflicht dahingehend auszulegen, dass die Wiedereinsetzungsregelung nur für die anzeigepflichtigen „Beteiligten“ im Sinne des § 19 Abs. 1 GrEStG Anwendung finde. Nur diese seien von dem Grunderwerbsteuerrechtlichen Erwerbsvorgang nach § 1 ff. GrEStG als Hauptsacheverfahren als Steuerschuldner rechtlich betroffen. Die Vorschrift finde keine Anwendung auf Notare, denen die Anzeigepflicht nach § 18 Abs. 1 GrEStG obliege. Dies gelte auch unabhängig davon, dass die Anzeige des Notars für den Schuldner wirkt.

Nach Ansicht des Senats ist weder der Klägerin noch der Notarin eine rückwirkende Fristverlängerung nach § 109 Abs. 1 S. 2 AO zu gewähren. Der BFH hat bereits entschieden, dass nach Ablauf der Anzeigepflicht eine rückwirkende Fristverlängerung zur erstmaligen Anzeige nicht in Betracht kommt.

Praxishinweis

Steuerpflichtige sollten auf ihre eigene Anzeigepflicht nach § 19 GrEStG achten und eine Anzeige für beurkundete Grundstücksverträge unabhängig von einer Anzeige des Notars vornehmen.