

12.08.26

Fz - R

Verordnung des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung über den elektronischen Austausch zwischen Notaren und Finanzämtern im Bereich der Grunderwerbsteuer (GrEStAV)

A. Problem und Ziel

§ 18 Absatz 1 Satz 2 des Grunderwerbsteuergesetzes in der ab dem 1. Oktober 2026 geltenden Fassung nach Artikel 6 des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) (GrEStG n. F.) sieht vor, dass Notare dem zuständigen Finanzamt Anzeige über Rechtsvorgänge nach dem Grunderwerbsteuergesetz nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle nach Maßgabe des § 22a GrEStG und des § 93c der Abgabenordnung zu erstatten haben.

Hierzu wird das Bundesministerium der Finanzen durch § 22a Absatz 2 GrEStG ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie mit Zustimmung des Bundesrates für Anzeigen nach § 18 Absatz 1 Satz 2 GrEStG n. F. und für Abschriften von Urkunden nach § 18 Absatz 1 Satz 3 GrEStG n. F. Einzelheiten zur Datenübermittlung durch Verordnung zu regeln.

B. Lösung

Aufgrund des § 22a Absatz 2 GrEStG wird die Verordnung über das Verfahren zur elektronischen Übermittlung der Anzeigen nach § 18 Absatz 1 Satz 2 GrEStG n. F. und der Abschriften der Urkunden nach § 18 Absatz 1 Satz 3 GrEStG n. F. erlassen.

Es werden Einzelheiten der Datenübermittlung geregelt sowie Dateiformate für die zu übermittelnden Dokumente festgelegt.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Dem Bund entstehen durch diese Verordnung keine Ausgaben.

Die Haushalte der Länder und Kommunen werden nicht belastet.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Regelungen dieser Verordnung führen zu keinem Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger. Die Veränderungen des Erfüllungsaufwands durch die Regelungen dieser Verordnung sind bereits in dem Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vollständig berücksichtigt (vergleiche Bundestagsdrucksache 21/3735, S. 33 ff.).

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Regelungen dieser Verordnung führen zu keinem Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft; die Ausführungen zu E.1 gelten insoweit entsprechend.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Die Regelungen dieser Verordnung führen zu keinem Erfüllungsaufwand der Verwaltung. Die Ausführungen zu E.1 gelten insoweit entsprechend.

F. Weitere Kosten

Keine.

12.08.26

Fz - R

**Verordnung
des Bundesministeriums
der Finanzen**

**Verordnung über den elektronischen Austausch zwischen
Notaren und Finanzämtern im Bereich der Grunderwerbsteuer
(GrEStAV)**

Bundeskanzleramt
Staatsminister beim Bundeskanzler

Berlin, 12. August 2026

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Bürgermeister
Dr. Andreas Bovenschulte

Sehr geehrter Herr Bundesratspräsident,

hiermit übersende ich die vom Bundesministerium der Finanzen zu erlassende

Verordnung über den elektronischen Austausch zwischen
Notaren und Finanzämtern im Bereich der Grunderwerbsteuer
(GrEStAV)

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des
Grundgesetzes herbeizuführen.

Mit vorzüglicher Hochachtung
Philipp Amthor

Verordnung über den elektronischen Austausch zwischen Notaren und Finanzämtern im Bereich der Grunderwerbsteuer

(GrEStAV)

Vom ...

Das Bundesministerium der Finanzen verordnet aufgrund des § 22a des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. 1997 I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 197) geändert worden ist, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

§ 1

Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt die elektronische Übermittlung der Anzeige von Notaren an Finanzämter nach § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Grunderwerbsteuergesetzes.

§ 2

Übermittlung der Anzeige

(1) Die elektronische Anzeige nach § 18 Absatz 1 Satz 2 des Grunderwerbsteuergesetzes ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle (§ 87b Absatz 1 und 2 der Abgabenordnung) nach Maßgabe des § 93c der Abgabenordnung zu übermitteln. Der Datensatz hat neben den Inhalten nach § 20 des Grunderwerbsteuergesetzes auch die für die Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlichen Daten zu enthalten. Der Notar ist verpflichtet, der Anzeige eine maschinenlesbare und durchsuchbare Abschrift der Urkunde als elektronisches Dokument im Dateiformat PDF beizufügen.

(2) Kann die Abschrift der Urkunde aufgrund der Dateigröße nicht über die amtlich bestimmte Schnittstelle übermittelt werden, so hat insoweit eine gesonderte Übermittlung in Papierform zu erfolgen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Oktober 2026 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Das Ziel der Verordnung ist es, die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung der Anzeigen der Notare nach § 18 Absatz 1 Satz 2 des Grunderwerbsteuergesetzes in der ab dem 1. Oktober 2026 geltenden Fassung nach Artikel 6 des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) (GrEStG n. F.) zu regeln. Diese Regelungen sind notwendig, da Notare ab dem 1. Oktober 2026 gesetzlich verpflichtet werden sollen, die betreffenden Anzeigen ausschließlich elektronisch zu übermitteln.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

In der Vergangenheit haben Notare die Anzeigen nach § 18 Absatz 1 Satz 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) schriftlich erstattet. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) wurde es den Notaren erstmals eröffnet, die Anzeige der Rechtsvorgänge nach § 18 GrEStG statt auf Papier elektronisch an das Finanzamt zu erstatten. Durch Artikel 6 des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare sollen die Notare nunmehr verpflichtet werden, ab dem 1. Oktober 2026 die Anzeigen ausschließlich elektronisch an die Finanzämter zu erstatten.

Danach haben Notare die Anzeigen elektronisch nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle nach Maßgabe des § 22a GrEStG und des § 93c der Abgabenordnung (AO) zu erstatten. Der Anzeige ist eine Abschrift der Urkunde über den Rechtsvorgang, den Antrag, den Beschluss oder die Entscheidung beizufügen. Mit dieser Verordnung werden Einzelheiten des Datensatzes zur Anzeige und das Format der Abschrift der Urkunde geregelt. Auch für den Fall, dass eine elektronische Übermittlung der Abschrift aufgrund ihrer Dateigröße nicht möglich sein sollte, enthält die Verordnung eine Regelung.

Die elektronische Übermittlung erfolgt über den zentralen Kommunikationsweg der Finanzverwaltung – ELSTER –, der sich auch bei anderen elektronischen Mitteilungsverfahren bewährt hat. Nur über ELSTER erhält die Finanzverwaltung strukturierte Daten in einer Qualität, die auch in den steuerlichen IT-Verfahren der Länder verarbeitbar sind.

III. Exekutiver Fußabdruck

Interessenvertreter sowie beauftragte Dritte haben nicht wesentlich zum Inhalt des Gesetzesentwurfs beigetragen (§ 43 Absatz 1 Nummer 13 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesregierung).

IV. Alternativen

Eine digitale Übermittlung steuerlicher Anzeigen ohne strukturierten Datensatz würde jedenfalls auf Empfängerseite, der Finanzverwaltung, keine Erleichterungen schaffen, son-

dern konträr den Verwaltungsaufwand und die Bearbeitungsdauer erhöhen. Eine Alternative besteht daher nicht.

V. Regelungskompetenz

Die Verordnungsermächtigung folgt aus § 22a GrEStG. Danach setzt der Erlass der Verordnung das Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie die Zustimmung des Bundesrates voraus.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Bezüge zum Recht der Europäischen Union oder zu völkerrechtlichen Verträgen bestehen nicht.

VII. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die elektronische Übermittlung der Anzeige nach § 18 Absatz 1 GrEStG wird durch die Festlegung von Einzelheiten des Datensatzes und des Formats der Abschriften der Urkunde vereinfacht. Aufgrund der Verpflichtung des Notars, der Anzeige eine maschinenlesbare und durchsuchbare Abschrift der Urkunde als elektronisches Dokument im Dateiformat PDF beizufügen, wird die Bearbeitung der Finanzämter wesentlich vereinfacht.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeitsaspekte entsprechend der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie sind nicht betroffen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Dem Bund entstehen durch die Verordnung keine Mehrausgaben.

Die Haushalte der Länder und Kommunen werden nicht belastet.

4. Erfüllungsaufwand

4.1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Regelungen dieser Verordnung führen zu keinem Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, da die Veränderungen des Erfüllungsaufwands durch die beabsichtigten Neuregelungen bereits in dem Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vollständig berücksichtigt wurden (vergleiche Bundestagsdrucksache 21/3735, S. 33 ff.).

4.2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Regelungen dieser Verordnung führen zu keinem Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft. Die Ausführungen zu 4.1 gelten insoweit entsprechend.

4.3. Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Die Regelungen dieser Verordnung führen zu keinem Erfüllungsaufwand der Verwaltung. Die Ausführungen zu 4.1 gelten insoweit entsprechend.

5. Weitere Kosten

Weitere Kosten entstehen nicht.

6. Weitere Regelungsfolgen

Keine.

VIII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der Verordnung ist nicht vorgesehen, da die durch Artikel 6 des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare eingeführte Pflicht zur elektronischen Anzeige durch Notare zeitlich unbefristet ist. Eine Evaluierung der Regelung ist nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 regelt den Anwendungsbereich der Verordnung. Es wird die elektronische Übermittlung der Anzeige von Notaren an Finanzämter gemäß § 18 Absatz 1 Satz 2 GrEStG n. F. und der Abschrift der Urkunde nach § 18 Absatz 1 Satz 3 GrEStG n. F. geregelt. Die Anzeigen der Gerichte und Behörden sind nicht Gegenstand der Verordnung, diese übermitteln weiterhin in Papierform.

Zu § 2 (Übermittlung der Anzeige)

Zu Absatz 1

§ 2 regelt Einzelheiten des Datensatzes der Anzeigen durch Verweis auf § 20 GrEStG und subsidiär auf § 93c AO.

Die elektronische Anzeige nach § 18 Absatz 1 Satz 2 GrEStG n. F. ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle (§ 87b Absatz 1 und 2 AO) nach Maßgabe des § 93c AO zu übermitteln. Die elektronische Übermittlung erfolgt über den Übermittlungsweg der Finanzverwaltung ELSTER.

Der zu übermittelnde Datensatz hat neben den Inhalten nach § 20 GrEStG auch die für die Übermittlung der Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlichen Daten zu enthalten, wenn zum Beispiel ein Notar die Veräußerungsanzeige einreicht und ein anderer Notar die Unbedenklichkeitsbescheinigung erhalten soll. Nach § 20 GrEStG muss die Anzeige alle für die Steuerfestsetzung erforderlichen Einzelheiten enthalten. Das sind nach § 20 Absatz 1 GrEStG insbesondere Angaben zu den Vertragsparteien und vom Vertrag begünstigter Personen sowie Angaben zur Bestimmung des Grundstücks. Des Weiteren sind die Einzelheiten des anzeigepflichtigen Vorgangs und der Beurkundung, die Gegenleistung sowie Name und Anschrift der Urkundsperson anzuzeigen. Anzeigen, die sich auf Anteile an einer Gesellschaft beziehen, müssen gemäß § 20 Absatz 2 GrEStG außerdem Angaben zur Gesellschaft und ihrer Anteile, auf die sich die Anzeige bezieht, enthalten. Bei mehreren beteiligten Rechtsträgern ist auch eine Beteiligungsübersicht zu übermitteln. Ergänzend sind nach

§ 93c AO weitere Angaben erforderlich, soweit das GrEStG keine abweichenden Bestimmungen enthält. Angaben zum Zeitpunkt, zum Inhalt der Anzeige und zum örtlich zuständigen Finanzamt folgen aus den insoweit speziellen Regelungen der §§ 17 bis 20 GrEStG. Ergänzende Angaben nach § 93c AO sind insbesondere der Zeitpunkt der Erstellung des Datensatzes und die Angabe, ob es sich um eine erstmalige, korrigierte oder stornierende Mitteilung im Sinne des § 93c Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e AO handelt. Darüber hinaus haben Notare die Steuerpflichtigen nach § 93c Absatz 1 Nummer 3 AO darüber zu informieren, welche für ihre Besteuerung relevanten Daten sie an die Finanzbehörden übermittelt haben oder übermitteln werden. Nach § 93c Absatz 1 Nummer 4 AO haben sie die übermittelten Daten aufzuzeichnen und diese Aufzeichnungen sowie die der Mitteilung zugrunde liegenden Unterlagen bis zum Ablauf des siebten auf den Besteuerungszeitraum oder Besteuerungszeitpunkt folgenden Kalenderjahres aufzubewahren. Für den Fall, dass Daten unzutreffend übermittelt wurden, gilt § 93c Absatz 3 AO.

Der Notar ist außerdem verpflichtet, der Anzeige eine maschinenlesbare und eine von Mensch und Maschine durchsuchbare Abschrift der Urkunde als elektronisches Dokument im Dateiformat PDF beizufügen. Die Übersendung einer PDF-Datei in einer nicht maschinenlesbaren und durchsuchbaren Form führt jedoch nicht zur Unvollständigkeit der Anzeige nach § 18 GrEStG. In diesem Fall muss der Notar bei eigenem Erkennen, spätestens auf Verlangen des Finanzamtes eine Korrekturmeldung mit beigefügter Abschrift der Urkunde in maschinenlesbarer und durchsuchbarer Form als PDF innerhalb angemessener Frist übermitteln. Unschädlich ist, wenn Daten, die nicht für die Maschinenlesbarkeit geeignet sind, also beispielsweise eingescannte Unterschriften oder bildliche Darstellungen, nicht umfasst werden. Für sie ist im Falle einer Divergenz zwischen dem mittels Texterkennung erstellten Text und den Bilddateien eines Scans allein die bildliche wiedergegebene Information maßgeblich.

Die notwendigen Informationen zu den Verfahrensabläufen und Schnittstellen sind unter anderem unter www.estuer.de einsehbar.

Zu Absatz 2

Kann die Abschrift der Urkunde aufgrund der Dateigröße nicht über die amtlich bestimmte Schnittstelle übermittelt werden, so hat insoweit eine gesonderte Übermittlung innerhalb der Frist nach § 18 Absatz 3 Satz 1 GrEStG in Papierform zu erfolgen. Die Anzeige selbst nach § 18 Absatz 1 Satz 2 GrEStG n. F. erfolgt in diesem Fall jedoch elektronisch. Lediglich die beizufügende Abschrift ist gesondert in Papierform zu übermitteln.

Zu § 3 (Inkrafttreten)

Durch § 3 wird das Inkrafttreten der Verordnung geregelt. Es ist ein Inkrafttreten zeitgleich zum Inkrafttreten der verpflichtenden elektronischen Übermittlung der Anzeige nach § 18 Absatz 1 Satz 2 GrEStG n. F. vorgesehen.