

25.09.26**Beschluss**
des Bundesrates

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

Der Bundesrat hat in seiner 1068. Sitzung am 25. September 2026 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes mit folgenden Maßgaben zuzustimmen:

1. Zu § 2 Absatz 1 Satz 4 – neu –, 5 – neu – GrEStAV

Nach § 2 Absatz 1 Satz 3 sind die folgenden Sätze einzufügen:

„Urkundenbestandteile, die sich nicht für eine optische Textzeichenerkennung eignen, müssen nicht maschinenlesbar und durchsuchbar sein. Bei Abweichungen zwischen dem mittels Textzeichenerkennung erstellten Text und dem bildlich wiedergegebenen Urkundeninhalt sind allein die bildlich wiedergegebenen Informationen maßgeblich.“

Begründung:

Die in § 2 Absatz 1 Satz 3 GrEStAV-E vorgesehene Verpflichtung, der Anzeige eine maschinenlesbare und durchsuchbare Abschrift der Urkunde beizufügen, ist im Grundsatz sachgerecht. Mit Blick auf die praktische Umsetzung in den Notariaten besteht jedoch in zweifacher Hinsicht Klarstellungsbedarf.

Erstens eignen sich nicht sämtliche Bestandteile notarieller Urkunden für eine optische Textzeichenerkennung (Optical Character Recognition - OCR). Dies betrifft neben Plänen und sonstigen bildlichen Darstellungen insbesondere handschriftliche Ergänzungen. Solche Ergänzungen sind eine übliche und nach § 44a Absatz 1 BeurkG ausdrücklich zulässige Beurkundungstechnik. Von ihr machen Notare insbesondere Gebrauch, wenn sich während der Beurkundungsverhandlung Änderungs- oder Ergänzungsbedarf ergibt. Die Vorgabe einer maschinenlesbaren und durchsuchbaren Urkundenabschrift darf diese Beurkundungstechnik nicht dadurch erschweren, dass bei handschriftlichen Ergänzungen stets eine OCR-fähige Reinschrift erstellt werden muss. Die Verordnungsbegründung trägt diesem Umstand nur teilweise Rechnung, indem sie explizit eingescannte Unterschriften und bildliche Darstellungen von der Anforderung der Maschinenlesbarkeit und Durchsuchbarkeit ausnimmt. Handschriftliche Ergänzungen werden aber nicht ausdrücklich als Beispiel genannt. Mit dem ersten Ergänzungssatz wird daher klargestellt, dass alle Urkundenbestandteile, die sich nicht für eine optische Textzeichenerkennung eignen, von den Anforderungen der Maschinenlesbarkeit und Durchsuchbarkeit ausgenommen sind.

Zweitens können bei der optischen Textzeichenerkennung Abweichungen zwischen dem erkannten Text und dem bildlich wiedergegebenen Urkundeninhalt auftreten. Ein vollständiger Wort-für-Wort-Abgleich zur Vermeidung solcher Divergenzen wäre mit erheblichem Aufwand verbunden und liefe dem mit der Digitalisierung verfolgten Ziel einer Vereinfachung der Verfahrensabläufe zuwider. Zwar sieht die Verordnungsbegründung bereits vor, dass bei einer Divergenz die bildlich wiedergegebene Information maßgeblich ist. Diese Klarstellung in der Begründung bezieht sich ihrem Wortlaut und systematischen Zusammenhang nach jedoch lediglich auf Urkundenbestandteile, die ohnehin nicht OCR-geeignet sind (z. B. Unterschriften). Mit dem zweiten Ergänzungssatz wird deshalb für den gesamten Urkundeninhalt eindeutig geregelt, dass im Falle von Abweichungen allein die bildlich wiedergegebenen Informationen maßgeblich sind. Dadurch werden Rechtsunsicherheiten und unnötiger Kontrollaufwand in den Notariaten vermieden.

2. Zu § 2 Absatz 3 – neu – GrEStAV

Nach § 2 Absatz 2 ist der folgende Absatz 3 einzufügen:

„(3) Ist die Übermittlung der in Absatz 1 genannten Daten als elektronische Dokumente aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, so sind sie in Papierform zu übermitteln. Auf Anforderung sind sie als elektronische Dokumente nachzureichen.“

Begründung:

Die Finanzverwaltung hat den Produktivtermin für die neue Version des Datensatzes der elektronischen Veräußerungsanzeige einseitig erneut verschoben, zuletzt auf den 21. September 2026. Die Umsetzung durch die Bundesnotarkammer und die weiteren Softwareanbieter kann daher erst nach dem 23. September 2026 beginnen. Zum Inkrafttreten am 1. Oktober 2026 werden die Notarinnen und Notare mit einer kaum erprobten Version oder mit aufwendigen Workarounds arbeiten müssen; technische Störungen sind nicht auszuschließen und auch die Einhaltung des neuen Termins durch die Finanzverwaltung ist nicht gesichert. Da nur bei einer in allen Teilen vollständigen Veräußerungsanzeige in Rückabwicklungsfällen eine Nichtfestsetzung oder eine Aufhebung der Steuerfestsetzung möglich ist (§ 16 Absatz 5 GrEStG), droht eine erhebliche Beschneidung der Rechte der Steuerschuldner.

Der in § 2 neu einzufügende Absatz 3 ermöglicht den Notarinnen und Notaren eine Ersatzeinreichung in Papierform, wenn eine elektronische Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. Die Formulierung orientiert sich an § 16 Absatz 3 Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung i. d. F. ab 1. Oktober 2026, der den vergleichbaren Fall der Übermittlung von Anträgen durch Notare an Gerichte regelt.

Die vorgesehene Regelung ist von der Ermächtigungsgrundlage der Rechtsverordnung gedeckt: Nach der Begründung zu § 22a Nummer 1 GrEStG umfasst der Begriff „Einzelheiten der Datenübermittlung“ auch Regelungen zum Verfahren bei technischen Störungen (vgl. BR-Drucksache 644/25 vom 7. November 2025, S. 78 bzw. BT-Drucksache 21/3735 vom 21. Januar 2026, S. 72).