Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 18 / 791**

18. Wahlperiode **26.10.2026**

Mitteilung

der Landesregierung

Bericht der Landesregierung zu einem Beschluss des Landtags; hier: Denkschrift 2022 des Rechnungshofs zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Landes Baden-Württemberg – Beitrag Nr. 12: Festsetzung der Grunderwerbsteuer

Landtagsbeschluss

Der Landtag hat am 13. März 2025 folgenden Beschluss gefasst (Drucksache 17/8353 Abschnitt II):

Die Landesregierung zu ersuchen,

dem Landtag bis zum 31. Oktober 2026 erneut zu berichten.

Bericht

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2026, Az.: FM3-S 4600-1/47, berichtet das Ministerium für Finanzen im Namen der Landesregierung wie folgt:

I. Ausgangslage

Der Rechnungshof Baden-Württemberg (RH BW) befasste sich in seiner Denkschrift 2022 im Beitrag Nr. 12 mit den Arbeitsabläufen in den Finanzämtern zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer (Drucksache 17/3012). Der RH BW stellte vorrangig Verbesserungsbedarf bei der Digitalisierung des Verfahrens und bei der Sicherstellung der Besteuerung von Erwerbsvorgängen bei Personengesellschaften fest. Daher empfahl der RH BW folgende Maßnahmen:

Eingegangen: 26.10.2026 / Ausgegeben: 4.11.2026

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

1. Digitalisierung des Verfahrens weiterhin forcieren

Das Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg soll sich auf Bundesebene dafür einsetzen, dass das Verfahren zur elektronischen Übermittlung von Veräußerungsanzeigen eine hohe Priorität erhält und möglichst bald eingeführt wird. Zudem soll darauf hingewirkt werden, dass die geplante elektronisch zu übermittelnde Veräußerungsanzeige um die Pflichtfelder für Angaben zum Inventar und zu den Betriebsvorrichtungen ergänzt wird. Die Pflichtfelder seien erforderlich, um eine maschinell unterstützte Angemessenheitsprüfung zu ermöglichen. Außerdem soll sich das Ministerium für Finanzen dafür einsetzen, dass die vollmaschinelle Festsetzung der Grunderwerbsteuer baldmöglichst realisiert wird.

2. Besteuerung von Erwerbsvorgängen bei Personengesellschaften sicherstellen

Das Ministerium für Finanzen soll darauf hinwirken, dass das auf Bundesebene geplante neue Verfahren zur Erstellung von Kontrollmitteilungen für Erwerbsvorgänge von Personengesellschaften zeitnah eingeführt wird. Bis dahin sollte das im Land vorhandene, aber bisher nicht eingesetzte Verfahren verwendet werden, um Erwerbsvorgänge bei Personengesellschaften möglichst vollständig zu identifizieren.

Der Landtag nahm mit Beschluss vom 13. März 2025 die Mitteilung der Landesregierung vom 29. November 2024 zur Kenntnis und ersuchte die Landesregierung dem Landtag bis 31. Oktober 2026 erneut zu berichten.

II. Veranlasste Maßnahmen

Aufgrund der Empfehlungen des RH BW wurde Folgendes veranlasst:

1. Digitalisierung des Verfahrens weiterhin forcieren

1.1 Digitalisierung

Die Automationsunterstützung für den Bereich der Grunderwerbsteuer wird im Gesamtvorhaben KONSENS umgesetzt.

Die erforderliche technische Leistung zur Annahme der elektronisch übermittelten Veräußerungsanzeigen und Urkunden sowie die Basisfunktionen zur Verarbeitung dieser Dokumente wurde den Ländern am 1. Dezember 2025 zertifiziert bereitgestellt. Baden-Württemberg hat das Verfahren nach erfolgreicher Pilotierung seit dem 15. April 2026 flächendeckend in allen baden-württembergischen Finanzämtern eingeführt. Mit dem Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare (BGBl. I 2026 Nr. 192) sind die Notare ab dem 1. Oktober 2026 verpflichtet, Veräußerungsanzeigen elektronisch zu übermitteln.

Die eingesetzte technische Leistung ermöglicht es die in Veräußerungsanzeigen oder Urkunden übermittelten Steueridentifikationsnummern der erwerbenden und veräußernden Personen automatisiert zu prüfen und ggf. automatisiert zu ändern oder zu ergänzen. Hierdurch entfällt ein erheblicher personeller Erfassungsaufwand.

Um die Datenqualität der Veräußerungsanzeigen weiter zu verbessern, wurden Gespräche mit der Landesnotarkammer Baden-Württemberg und den Notariaten durchgeführt.

Die Weiterentwicklung der Automationsunterstützung ist vorgesehen. Es sind weitere Unterstützungsfunktionen für die Beschäftigten geplant, die den Finanzämtern im Laufe des Jahres 2027 bereitgestellt werden. Hierzu zählen:

- die Zuständigkeitsermittlung über das KONSENS-Mitteilungsverfahren (KMV), bei der maschinell die eindeutige Identifikation der beteiligten Rechtsträger erfolgt,

- die Anzeige der Veräußerungsanzeigen Grundbesitz (VAG) im eDatenmanager bzw. in der eDatenprüfliste und

- die Ableitung von Mitteilungen, um die in der VAG enthaltenen Informationen weiteren betroffenen Arbeitsbereichen zur Verfügung zu stellen.

Ein weiterer Schritt bei der Automatisierung der Bearbeitung der Grunderwerbsteuer wird die Umsetzung der elektronischen Unbedenklichkeitsbescheinigung sein. Die Leistung soll voraussichtlich bis September 2027 für den Ländereinsatz bereitgestellt werden.

Das Ministerium für Finanzen wird sich dafür einsetzen, die noch ausstehenden Automatisierungsschritte möglichst zeitnah zu realisieren.

1.2 vollmaschinelle Festsetzung der Grunderwerbsteuer

Ab dem 1. Oktober 2026 sind Notare verpflichtet, dem zuständigen Finanzamt die Veräußerungsanzeige nach § 18 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) elektronisch zu übermitteln (siehe zuvor unter 1.1). Aufgrund des § 22a GrEStG ist das Bundesministerium der Finanzen ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie mit Zustimmung des Bundesrates eine Rechtsverordnung über das Verfahren zur elektronischen Übermittlung der Anzeigen nach § 18 Absatz 1 Satz 2 GrEStG und der Abschriften der Urkunden nach § 18 Absatz 1 Satz 3 GrEStG zu erlassen (Verordnung über den elektronischen Austausch zwischen Notaren und Finanzämtern im Bereich der Grunderwerbsteuer [GrESteAV]). Darin werden Einzelheiten der Datenübermittlung geregelt sowie Dateiformate für die zu übermittelnden Dokumente festgelegt.

In der 1068. Sitzung des Bundesrates am 25. September 2026 wurde der GrESteAV-Entwurf nach Maßgabe folgender vom Rechtsausschuss einstimmig befürworteter Regelungen gebilligt:

- Urkundenbestandteile, die nicht für eine optische Textzeichenerkennung geeignet sind (z. B. handschriftliche Ergänzungen), müssen nicht maschinenlesbar und durchsuchbar sein.

  Begründung: Im Wesentlichen begründet wurde die Regelung mit handschriftlichen Ergänzungen, die eine übliche und nach § 44a Absatz 1 BeurkG ausdrücklich zulässige Beurkundungstechnik seien. Von ihr machen Notare insbesondere Gebrauch, wenn sich während der Beurkundungsverhandlung Änderungs- oder Ergänzungsbedarf ergibt. Die Vorgabe einer maschinenlesbaren und durchsuchbaren Urkundenabschrift dürfe diese Beurkundungstechnik nicht dadurch erschweren, dass bei handschriftlichen Ergänzungen stets eine OCR-fähige Reinschrift erstellt werden müsse. (Anmerkung: OCR [Optical Character Recognition] ist eine optische Textzeichenerkennung, die Text in Bildern oder Scans in maschinenlesbaren Text umwandelt. Bei einer OCR-fähigen Reinschrift eignen sich alle Bestandteile für eine optische Textzeichenerkennung.)

- Veräußerungsanzeigen können bei vorübergehenden technischen Störungen in Papierform übermittelt werden.

  Begründung: Die Übermittlung in Papierform wurde aufgrund möglicher technischer Schwierigkeiten in einer Übergangsphase für erforderlich gehalten. Gleichwohl enthielt der Vorschlag keine zeitliche Begrenzung. Lediglich auf Anforderung sind Daten als elektronische Dokumente nachzureichen.

Die Regelungen führen zum einen dazu, dass eine maschinelle Vertragsanalyse nicht bzw. nicht rechtssicher möglich sein wird. Zum anderen bedeutet die Möglichkeit der Übermittlung in Papierform, dass ein Medienbruch entsteht, den das

neue Verfahren eigentlich beseitigen soll. Den Nachweis zu führen, dass keine „technische Störung“ vorlag, ist im Einzelfall zu aufwendig, sodass die Regelung einen übermäßigen Gebrauch ermöglicht. Dies gilt umso mehr, als die technische Störung auch im Verantwortungsbereich der Bundesnotarkammer liegen kann. Die Möglichkeit der Steuerverwaltung, die Daten nachträglich als elektronische Dokumente nachzufordern, ist einem Massenverfahren ebenfalls hinderlich.

Die Regelungen konterkarieren damit das Ziel vollmaschineller Festsetzungen.

1.3 Ergänzung der Veräußerungsanzeige um Pflichtfelder zum Inventar und zu Betriebsvorrichtungen

Aktuell sieht der amtliche Vordruck der Veräußerungsanzeige lediglich vor, den auf Inventar und Betriebsvorrichtungen entfallenden Teil des Kaufpreises anzugeben. Eine Ergänzung um weitere Angaben zu den Betriebsvorrichtungen oder dem Inventar (beispielsweise die Benennung der konkreten Gegenstände, das Anschaffungsdatum und die einzelnen Anschaffungskosten) ist in der Veräußerungsanzeige aktuell nicht möglich.

Die vom RH BW vorgeschlagene Erweiterung der Veräußerungsanzeige um Pflichtfelder für genauere Angaben zum Inventar und zu den Betriebsvorrichtungen wurde auf Initiative von BW bei einer Sitzung der für Verkehrsteuern zuständigen Referatsleitenden der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder vom 30. September bis 2. Oktober 2025 unter dem Tagesordnungspunkt IV/4 „Veräußerungsanzeige; Angemessenheitsprüfung nicht der Grunderwerbsteuer unterliegender Vertragsbestandteile“ erörtert. Der Beschlussvorschlag von BW zur Erweiterung der Pflichtangaben der Veräußerungsanzeige wurde jedoch von keinem weiteren Bundesland unterstützt. Eine Änderung der Veräußerungsanzeige wurde somit nicht veranlasst.

2. Besteuerung von Erwerbsvorgängen bei Personengesellschaften sicherstellen

Die Sicherstellung der Besteuerungsvorgänge bei Personengesellschaften erfolgt derzeit weiterhin sowohl durch technische Auswertungen als auch durch personelle Prüfungen.

Der Empfehlung des RH BW folgend, werden mithilfe eines saarländischen Auswertungsprogramms Listen der potenziell steuerbaren Erwerbsvorgänge erzeugt und zur weiteren Prüfung ausgegeben. Für die Jahre 2017 und 2018 ist die Prüfung der Kontrollmitteilungen aus dem Auswertungsprogramm abgeschlossen. Die Landeszentralstelle für gesellschaftsrechtliche Grunderwerbsteuerfälle (LZgG) hat bei der Nacherhebung rund 564 000 Euro Steuern festgesetzt. Die aktuelle Prüfung des Jahres 2019 wird bis zum Jahresende 2026 abgeschlossen sein.

Auch für die Jahre 2020 bis Mitte 2024 wurde Kontrollmaterial erstellt. Die daraus resultierenden Fälle sollen durch die LZgG vor Eintritt der Verjährung aufgegriffen und bearbeitet werden.

Parallel hierzu wird die Einführung eines neuen technischen Kontrollverfahrens im KONSENS-Verbund weiterverfolgt. Aufgrund vorrangiger Umsetzungsbedarfe konnte das Vorhaben bislang nicht in die Vorhabensplanung aufgenommen werden. Ein konkreter Umsetzungstermin steht derzeit nicht fest.

Die Sachbearbeitenden der Personengesellschaftsbezirke wurden im März 2026 im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung für steuerbare Erwerbsvorgänge bei der Grunderwerbsteuer sensibilisiert. Zusätzlich wurden die Körperschaftsteuerbezirke hinsichtlich der Steuerbarkeit des zum 1. Juli 2021 neu eingeführten Tatbestands nach § 1 Absatz 2b GrEStG geschult.

Darüber hinaus wurde zum 1. Juni 2026 eine neue Steueraufsichtsstelle, die Sondereinheit Grunderwerbsteuer, beim Finanzamt Karlsruhe-Durlach mit Dienstsitz beim Finanzamt Schwetzingen eingerichtet. Diese befasst sich mit nicht angezeigten gesellschaftsrechtlichen Grunderwerbsteuerfällen.