

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Immobilienkauf wird rückgängig gemacht: Grunderwerbsteuer nicht als automatische Rückzahlung einplanen

Welche Unterlagen und offenen Voraussetzungen gehören zu einer möglichen Änderung der Grunderwerbsteuer nach Rückabwicklung?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein bereits vereinbarter Immobilienerwerb soll in Deutschland rückgängig gemacht werden. Die Grunderwerbsteuer ist vielleicht schon bezahlt. Für die weitere Geldplanung darfst du nicht einfach annehmen, dass die Überweisung automatisch zurückkommt, sobald die Vertragsparteien sich einigen. Der steuerliche Vorgang braucht eine eigene Prüfung.

Den Stand der Rückabwicklung genau beschreiben

Sammle ursprünglichen Vertrag, Steuerbescheid, Zahlungsbeleg und die tatsächlichen Unterlagen zur Rückgängigmachung. Notiere, ob das Eigentum bereits übergegangen ist oder welcher Schritt noch offen war. Eine bloße Absicht, den Erwerb nicht weiterzuführen, ist ein anderer Stand als eine tatsächlich rechtlich geklärte Rückabwicklung.

§ 16 GrEStG unterscheidet unter anderem Rückgängigmachung vor Eigentumsübergang und Rückerwerb durch den ursprünglichen Veräußerer. Unter den jeweils genannten Voraussetzungen kann auf Antrag die Steuer nicht festgesetzt beziehungsweise die Festsetzung aufgehoben werden. [\[GRESt16\]](#) Dieser Artikel prüft keine konkrete Anspruchsberechtigung.

Zeit und Rechtsgrund nicht pauschal zusammenziehen

Die Norm nennt für bestimmte vereinbarte Rückgängigmachungen beziehungsweise Rückerwerbe Zweijahreskonstellationen. Daneben stehen andere Tatbestände, etwa eine Rückgängigmachung wegen nicht erfüllter Vertragsbedingungen auf Grundlage eines Rechtsanspruchs. [\[GREST16\]](#) Deshalb wäre sowohl „es gibt immer zwei Jahre“ als auch „nach zwei Jahren ist niemals etwas möglich“ als allgemeine Aussage zu grob.

Lass deine tatsächlichen Daten und die rechtliche Grundlage der Rückabwicklung fachlich zuordnen. Welche weiteren Voraussetzungen, Anzeigen und Fristen zu beachten sind, ergibt sich aus der vollständigen Prüfung. Eine hier gezeigte Arbeitsliste ersetzt keinen Antrag.

Einen möglichen Rückfluss gesondert führen

Im fiktiven Fall wurden 15.000 Euro Steuer gezahlt. Für eine neue Wohnung werden kurzfristig 12.000 Euro benötigt. Solange die Änderung der Festsetzung und der tatsächliche Zahlungseingang offen sind, kann die mögliche Rückzahlung nicht einfach als rechtzeitig verfügbares Guthaben eingesetzt werden.

Die Zahlen sind frei erfunden. Der Fall berechnet weder den zutreffenden Steuerbetrag noch eine Bearbeitungsdauer. Sein Zweck ist die Trennung zwischen einem zu prüfenden steuerlichen Rückfluss und einer heute zu deckenden neuen Verpflichtung.

Die Unterlagen zur steuerlichen Entscheidung weiterführen

Bewahre Rückfragen, Nachweise und den tatsächlichen Bescheid zur Änderung auf. Veränderte Gegenleistungen und teilweise Rückabwicklungen sind eigene Sachverhalte; sie werden nicht automatisch wie die vollständige Aufgabe des Kaufs gerechnet. § 16 enthält auch eine Regelung zur Herabsetzung der Gegenleistung. [\[GREST16\]](#)

Das Ergebnis ist eine nachvollziehbare getrennte Spur: Was wurde vertraglich rückgängig gemacht, welche steuerliche Prüfung läuft und welcher Betrag ist tatsächlich wieder verfügbar? Erst der bestätigte aktuelle Stand wird in die nächste Finanzierungsentscheidung übernommen. Der Artikel sagt keine Erstattung zu und entscheidet keinen Streit über die Rückabwicklung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Ursprünglicher Kaufvertrag

Trag Datum des Kaufvertrags, Objekt und Vertragsparteien ein.

02 / Gezahlte Grunderwerbsteuer

Notiere Betrag laut Steuerbescheid, Datum des Bescheids und Zahlungsdatum.

03 / Stand des Eigentums

Trag ein, ob das Eigentum bereits übergegangen ist oder welcher Schritt noch offen war.

04 / Grund der Rückabwicklung

Beschreib, worauf die Rückabwicklung beruht, etwa Einigung oder nicht erfüllte Vertragsbedingungen.

05 / Unterlagen zur Rückabwicklung

Liste Vereinbarungen, Urkunden und Schreiben zur Rückgängigmachung mit Datum auf.

06 / Antrag beim Finanzamt

Notiere, ob und wann ein Antrag gestellt wurde, von wem, und welche Rückfragen kamen.

07 / Neue Zahlungspflichten

Trag ein, welche neuen Zahlungen bald anstehen und wie du sie ohne die mögliche Rückzahlung deckst.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer die steuerliche Seite für dich prüft, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GREST16] GrEStG § 16 – Rückgängigmachung, Rückerwerb und Herabsetzung

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0059-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.