Baden-Württemberg
OBERFINANZDIREKTION KARLSRUHE

Anzeigepflichten der Notare, Gerichte und Behörden gem. § 18 GrEStG
Hinweise zur Nutzung des Vordrucks „Veräußerungsanzeige“ (BV GrESt 001)

Bei der Nutzung des Vordrucks „Veräußerungsanzeige“ wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Der Inhalt des Vordrucks steht unter dem Vorbehalt des jederzeit möglichen Widerrufs, da zukünftige gesetzliche Vorgaben Änderungen erfordern können.
Die Vordruckversion gilt nicht über den Geschäftsbereich der Oberfinanzdirektion Karlsruhe hinaus. Veräußerungsanzeigen in dieser Form dürfen nur gegenüber den für die Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzämtern in Baden-Württemberg erstattet werden. Die vorgeschriebene Form der Anzeigen in anderen Ländern wird dadurch nicht berührt.

1. Der PDF-Vordruck muss beidseitig in der vorgegebenen Reihenfolge ausgedruckt werden. Auf dem beidseitigen Druck basiert die Konzeption des amtlichen Vordrucks. Der Ausdruck muss gut lesbar und über einen Zeitraum von 15 Jahren haltbar sein. Beim Ausfüllen der ersten Seite der Veräußerungsanzeige am PC werden die Daten auf die weiteren Blätter übernommen.

2. Zur Übersendung der Veräußerungsanzeigen an das Finanzamt sind die Einzelausdrucke durch eine leicht lösbare Verbindung zusammen zu fassen, z.B. durch Heftstreifen, Heftklammern etc., nicht jedoch durch Büroklammern. Der letzte Ausdruck ist zum Verbleib in den Akten der Anzeigepflichtigen bestimmt.

3. Nicht zulässig ist es, statt konkreter Angaben in der Veräußerungsanzeige zu machen, nur auf den Kaufvertrag oder auf einen Paragrafen der notariellen Urkunde etc. zu verweisen.

4. Um zu vermeiden, dass das Finanzamt unvollständige oder fehlerhafte Anzeigen an den Anzeigepflichtigen zurücksendet, wird gebeten, auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben zu achten. Nur so kann ein Zeitverlust bei der abschließenden Bearbeitung, der Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch vermieden werden.

5. Anzahl einzureichender Vordrucke
   Auf dem Vordruck „Veräußerungsanzeige“ lässt sich eine Übertragung zweier Grundstücke von bis zu zwei Veräußerern auf bis zu zwei Erwerber darzustellen.

   Wird in einem anzuzeigenden Vorgang diese Anzahl in einem oder mehreren Rubriken überschritten, lässt sich dies mit zusätzlichen Anlagen (BV GrESt 004 – 006)

sinnvoll darstellen, solange bzgl. der einzelnen Grundstücke die Beteiligten dieselbe Rolle zum entsprechenden Anteil innehaben.

Vorgänge, die über diesen Sachverhalt hinausgehen (z.B. Veräußerung mehrerer Grundstücke zu unterschiedlichen Anteilen, Grundstückstausch, Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften mit mehreren Grundstücken etc.), sind dagegen auf einem Vordruck nicht darstellbar. In diesen Fällen ist es erforderlich, mehrere Vordrucke BV GrESt 001 einzureichen und so den Sachverhalt zutreffend darzustellen.

Beispiele:

a) A, B und C sind Eigentümer der Grundstücke X, Y und Z. Diese Grundstücke verkaufen sie in einer notariellen Urkunde an D, E und F zu jeweiligem Bruchteilseigentum.

Lösung: Die Anzeige kann auf einem Vordruck erfolgen. Die Daten zu den Veräußerern, Erwerbern und Grundstücken, die nicht auf dem Vordruck selbst Platz haben, können mittels Anlagen zur Verfügung gestellt werden.

b) A, B und C sind Eigentümer der Grundstücke X, Y und Z. In einer notariellen Urkunde werden die Grundstücke X und Y zu jeweiligem Bruchteilseigentum an D und E, und das Grundstück Z an F verkauft.

Lösung: Die Anzeige muss auf zwei Vordrucken erfolgen. Der erste Vordruck beinhaltet den Übergang der Grundstücke X und Y von A, B und C an D und E. Der zweite Vordruck beinhaltet den Übergang des Grundstücks Z von A, B und C an F.

c) A ist Eigentümer des Grundstücks X, B ist Eigentümer des Grundstücks Y. Die Eigentümer tauschen ihre Grundstücke.

Lösung: Die Anzeige muss auf zwei Vordrucken erfolgen. Im ersten Vordruck wird der Übergang des Grundstücks X von A auf B dargestellt. Im zweiten Vordruck wird der Übergang des Grundstücks Y von B auf A dargestellt.

d) Eine Erbengemeinschaft besteht aus A, B, C und D. Sie ist Eigentümerin der Grundstücke X, Y und Z. Die Erbengemeinschaft setzt sich in der Weise auseinander, dass A das Grundstück X, B das Grundstück Y und C das Grundstück Z erhält.

Lösung: Die Anzeige muss auf drei Vordrucken erfolgen. Der erste Vordruck weist den Übergang des Grundstücks X von der Erbengemeinschaft auf A aus. Der zweite Vordruck stellt den Übergang des Grundstücks Y von der Erbengemeinschaft auf B dar. Der dritte Vordruck beinhaltet den Übergang des Grundstücks Z von der Erbengemeinschaft auf C.

Ausfüllhinweise

1. Rubrik „Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes“

- Einzutragen sind hier die Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch, Kataster und, sofern vorhanden, Straße und Hausnummer und die Größe des Grundstücks.
- Auf dem Vordruck müssen die Daten zu allen von der Urkunde betroffenen Grundstücken vermerkt sein. Ist die Angabe von Daten zu mehr als zwei Grundstücken notwendig, so ist zur Erfassung sämtlicher Grundstücksdaten eine Anlage (BV GrESt 004) zu verwenden, wobei in der Anzeige durch Kennzeichnung des Ankreuzfeldes auf die Anlage hinzuweisen ist.

Beispiel für einen Fall mit mehr als zwei Grundstücksdaten

Veräußerungsanzeige (BV GrESt 001)

Bezeichnung des veräußerten Grundstücks: ☒ weitere siehe Anlage(n)

(Wohnungs-/Erbbau-) Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
Musterstadt	33	Musterstadt	333	333/33	500,00
Musterstadt	44	Musterstadt	444	444/44	250,00
Gemeinde		Straße, Hausnummer			

Veräußerungsanzeige (BV GrESt 004)
Anlage 1 von 1 für weitere Grundstücke

(Wohnungs-/Erbbau-) Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
Musterstadt	55	Musterstadt	555	555/55	400
Gemeinde		Straße, Hausnummer			

2. Rubrik „Grundstücksart“

- Einzutragen sind hier die Gebäude- und Grundstücksart und die Nutzung des Grundstücks.
- Des Weiteren sind zur genauen Bestimmung des Vertragsgegenstands Angaben zum entsprechenden Miteigentumsanteil, zum verbundenen Sondereigentum und zu Sondernutzungsrechten zu machen.

Beispiel

Grundstücksart:

☒ bebaut ☒ Wohngebäude ☐ unbebaut ☐ andere Bebauung

☒ Miteigentumsanteil von 25/1000

☒ verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 3 und Garage Nr. 3

☐ land- und forstwirtschaftlich genutzt

☐

Diese Angaben sind, falls abweichend, zu jedem betroffenen Grundstück zu machen.

3. Rubrik „Veräußerin/Veräußerer“

- Einzutragen sind Name und Anschrift der Veräußerin / des Veräußerers und die steuerliche Identifikationsnummer.
- Darüber hinaus ist der Anteil der Veräußerin / des Veräußerers am Grundstück anzugeben.
- Die Angabe des Geburtsdatums ist freiwillig, dient aber der erleichterten Zuordnung des Vorgangs.
- Bei mehr als zwei Veräußerern sind die erforderlichen Daten der weiteren Veräußerer auf einer Anlage (BV GrESt 005) beizufügen, wobei in der Anzeige auf die Anlage hinzuweisen ist.
- Bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts und Erbengemeinschaften sind die erforderlichen persönlichen Angaben der Beteiligten (Adresse, Identifikationsnummer, ggf. Geburtsdaten) zur Identifikation ebenfalls auf einer Anlage beizufügen, wobei sie dort als Beteiligte der Gesellschaften/Gemeinschaften zu kennzeichnen sind.

4. Rubrik „Erwerberin/Erwerber“

- Einzutragen sind Name und Anschrift der Erwerberin / des Erwerbers und die steuerliche Identifikationsnummer.
- Darüber hinaus ist der Anteil der Erwerberin / des Erwerbers am Grundstück anzugeben.
- Die Angabe des Geburtsdatums ist freiwillig, dient aber der erleichterten Zuordnung des Vorgangs.
- Bei mehr als zwei Erwerbern sind die erforderlichen Daten der weiteren Erwerber auf einer Anlage (BV GrESt 006) beizufügen, wobei in der Anzeige auf die Anlage hinzuweisen ist.
- Alternativ können für die weiteren Erwerber auch separate Veräußerungsanzeigen eingereicht werden. Hierzu müssen bei der ausfüllbaren Version der Veräußerungsanzeige nach dem Ausdrucken und ggf. Abspeichern der Veräußerungsanzeige nur die Angaben der ersten beiden Erwerber mit den Angaben zu den weiteren Erwerbern überschrieben und die geänderte Veräußerungsanzeige anschließend erneut ausgedruckt werden.
- Bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts und Erbengemeinschaften sind die erforderlichen persönlichen Angaben der Beteiligten (Adresse, Identifikationsnummer, ggf. Geburtsdaten) zur Identifikation ebenfalls auf einer Anlage beizufügen, wobei sie dort als Beteiligte der Gesellschaften/Gemeinschaften zu kennzeichnen sind.
- Es ist anzugeben, ob und um welche begünstigte Person i.S. des § 3 Nummer 3 bis 7 GrEStG es sich bei dem Erwerber handelt. Dies ist häufig auch aus der Vertragsurkunde nicht erkennbar, und würde bei einem Fehlen zu vermeidbaren Rechtsbehelfsverfahren führen.

5. Rubrik „Rechtsvorgang“

- Einzutragen bzw. auszuwählen sind der zutreffende Rechtsvorgang, der Eintritt der Rechtswirksamkeit und ggf. die Angabe, durch wen der Rechtsvorgang noch genehmigt werden muss.
- Der Tag der Übergabe ist möglichst konkret einzugeben.

6. Rubrik „Gegenleistung“

- Die Angaben zur Gegenleistung sind vollständig vorzunehmen, z.B. übernommene Belastungen, der Jahreswert des Erbbauzinses, der übernommenen Rente oder des Nießbrauchsrechts usw., Inventar (z.B. Einbauküche), Instandhaltungsrücklage.
- Bei reinen Schenkungen ist in dieser Rubrik keine Eintragung vorzunehmen.

Allgemeine Hinweise

- Bei Erwerbsvorgängen, die von einer Bedingung oder einer Genehmigung i.S. des § 14 GrEStG abhängig sind, wird häufig versäumt, den Eintritt der Bedingung oder den Eingang der Genehmigung anzuzeigen. Dies führt zu vermeidbaren zeitaufwendigen Nachfragen durch das Finanzamt und Verzögerungen bei der Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung.

- Bei Erwerbsvorgängen, bei denen die Vertragsparteien ihren Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einem Land haben, mit dem die Bundesrepublik Deutschland kein Abkommen über eine vereinfachte Zustellung getroffen hat (wie z.B. die Schweiz), beschleunigt die Angabe eines Zustellungsbevollmächtigten im Inland im Zuge der Veräußerungsanzeige das Verfahren zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung erheblich.

- **Zuständigkeit:** Für die Verwaltung der Grunderwerbsteuer hinsichtlich Erwerbsvorgängen nach **§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), soweit es sich um Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz, um Anwachsungen oder um vergleichbare ausländische Vorgänge handelt**, ist die **Landeszentralstelle für gesellschaftsrechtliche Grunderwerbsteuerfälle (LZgG) beim FA Schwetzingen** für ganz Baden-Württemberg zuständig. Empfängerin von Anzeigen über die genannten Vorgänge ist daher, sofern die Zuständigkeit nach § 17 GrEStG in Baden-Württemberg liegt, die LZgG.