

Ausfüllhilfe für die „Veräußerungsanzeige Berlin“

Stand: 26.04.2022

Im Folgenden sind Hinweise zum Ausfüllen der Veräußerungsanzeige aufgeführt. Bitte beachten Sie hierbei, dass der hier angesprochene, amtliche Vordruck „Veräußerungsanzeige“ ausschließlich im Geschäftsbereich der Senatsverwaltung der Finanzen des Landes Berlin gilt. Die Veräußerungsanzeige ist gegenüber dem für die Grunderwerbsteuer in Berlin zuständigen Finanzamt Spandau, Nonnendammallee 21, 13599 Berlin zu erstatten.

Bitte beachten Sie auch das „Merkblatt über die steuerlichen Beistandspflichten der Notare auf den Gebieten der Grunderwerbsteuer, Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer), Ertragsteuern“. Das Merkblatt steht auf den Internetseiten des Senatsverwaltung für Finanzen unter <https://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/downloads/veraeusserungsanzeige/> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise

1. Manche Browser unterstützen die beschreibbaren PDF-Dokumente nicht. Sie können in diesem Fall einfach das Dokument herunterladen, auf Ihrem Rechner mit dem Programm Adobe Acrobat Reader öffnen und dort ausfüllen.
2. Die zur Veräußerungsanzeige gehörenden Blätter sind beidseitig zu bedrucken und zu verbinden. Um einerseits die Verbindung leicht lösen zu können und andererseits den Verlust einzelner Seiten zu vermeiden, bieten sich für die Verbindung Verschlussklammern oder Heftstreifen an (keine Büro- oder Heftklammern).
3. Die erste Seite der Veräußerungsanzeige ist vollständig und gut lesbar auszufüllen. Die Eintragungen der ersten Seite werden automatisch in die entsprechenden Felder der weiteren Seiten übernommen. Es müssen alle in § 20 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) geforderten Angaben enthalten sein (vgl. „Merkblatt über die steuerlichen Beistandspflichten der Notare...“ s. o.).

4. Es ist nicht ausreichend, lediglich auf die beiliegende Urkunde zu verweisen, da die Veräußerungsanzeige zur Weiterleitung an andere Finanzämter und zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorgesehen ist.
5. Um zu vermeiden, dass das Finanzamt unvollständige oder fehlerhafte Anzeigen an die Notare 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.
6. Anzahl einzureichender Vordrucke

Auf dem Vordruck „Veräußerungsanzeige“ lässt sich eine Übertragung zweier Grundstücke von bis zu zwei Veräußerern auf bis zu zwei Erwerber darstellen. Wird in einem anzuzeigenden Vorgang diese Anzahl in einer oder mehreren Rubriken überschritten, lässt sich dies mit zusätzlichen Anlagen (für weitere Grundstücke, Veräußerer oder Erwerber) 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 usw.), sind dagegen auf einem Vordruck nicht darstellbar. In diesen Fällen ist es erforderlich, mehrere Vordrucke „Veräußerungsanzeige“ einzureichen und so den Sachverhalt zutreffend darzustellen.

Beispiel 1:

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.

Beispiel 2:

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.

Beispiel 3:

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.

Beispiel 4:

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

Bei den folgenden Ausfüllhinweisen handelt es sich um Beispiele und Anmerkungen, die das Ausfüllen der Veräußerungsanzeige erleichtern sollen.

1. Rubrik „Bezeichnung des veräußerten Grundstücks“

- Bei „(Wohnungs-/Erbbau-) Grundbuch“ ist der Ort des Grundbuchbezirks einzutragen. Soweit vorhanden sind insbesondere die Gemeinde, Straße, Hausnummer und Grundbuchblattnummer einzutragen.
- 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 für weitere Grundstücke“ zu verwenden, wobei in der Anzeige durch Kennzeichnung des Ankreuzfeldes auf die Anlage hinzuweisen ist.

2. Rubrik „Grundstücksart“

Angaben zur Gebäude- und Grundstücksart sind vorzunehmen. Miteigentumsanteil/Sondereigentum/Sondernutzungsrechte sind einzutragen.

Beispiel:

Grundstücksart:			
<input checked="" type="checkbox"/> bebaut	<input type="checkbox"/> Wohngebäude	<input type="checkbox"/> Miteigentumsanteil von	<input type="checkbox"/> land- und forstwirtschaftlich genutzt
<input type="checkbox"/> unbebaut	<input type="checkbox"/> andere Bebauung	<input checked="" type="checkbox"/> verbunden mit Sondereigentum an ETW-Nr. 5 u. Garage Nr. 5	<input type="checkbox"/>

Bei mehreren Grundstücken ist gegebenenfalls die entsprechende Anlage beizufügen.

3. Rubrik „Veräußerin/Veräußerer“

- Die Angaben zu den Veräußernden sind vollständig (auch Identifikationsnummer, Geburtsdatum und Anteile) auszufüllen.
- Bei mehr als zwei Veräußernden ist der Veräußerungsanzeige die entsprechende Anlage mit den erforderlichen Angaben zu den übrigen Veräußernden beizufügen.
- Bei BGB-Gesellschaften und Erbengemeinschaften (Beispiel: „Erbengemeinschaft nach Maria Schmidt bestehend aus den Erben Emil Schmidt, Hans Schmidt und Heinrich Schmidt“) sind die erforderlichen persönlichen Angaben der Beteiligten (Adresse, Identifikationsnummer, Geburtsdaten) in einer formlosen Anlage beizufügen.

4. Rubrik „Erwerberin/Erwerber“

- Die Angaben zu den Erwerbenden sind vollständig (auch Identifikationsnummer, Geburtsdatum und Anteile) auszufüllen.
- Insbesondere ist hier das Verhältnis der Erwerbenden zu den Veräußerern anzugeben (z. B. verwandt in gerader Linie).
- Bei mehr als zwei Erwerbenden ist der Veräußerungsanzeige die entsprechende Anlage mit den erforderlichen Angaben zu den übrigen Erwerbenden beizufügen. Alternativ können für die weiteren Erwerberinnen/Erwerber separate Veräußerungsanzeigen eingereicht werden. Hierzu müssen nach dem Ausdrucken und ggf. Abspeichern der Veräußerungsanzeige nur die Angaben der ersten beiden Erwerbenden mit den Angaben zu den weiteren Erwerbenden überschrieben und die geänderte Veräußerungsanzeige anschließend erneut ausgedruckt werden (diese Vorgehensweise ist vorteilhaft, weil das Blatt 7 jeweils die Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellt).

- 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“

- Hier ist der zutreffende Rechtsvorgang auszuwählen bzw. zu ergänzen. Es ist anzugeben, ob die Rechtswirksamkeit eingetreten ist. Sofern der Rechtsvorgang noch einer Genehmigung bedarf, ist dies zu vermerken.
- 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 Nießbrauchrechts usw., Inventar (z. B. Einbauküche).

7. Alle Rubriken

Ein Verweis auf den Kaufvertrag bzw. einzelne Paragraphen der notariellen Urkunde ist nicht zulässig.

Bezeichnung des veräußerten Grundstücks: weitere siehe Anlage(n)

(Wohnungs-/Erbbau-) Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück/Parzelle	Größe in qm
siehe Kaufvertrag § 2					
Gemeinde		Straße, Hausnummer			

- Bei Erwerbsvorgängen, die von einer Bedingung oder einer Genehmigung i. S. d. § 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.