



## Oberfinanzdirektion Koblenz

### Anzeigepflichten der Notare nach § 18 Grunderwerbsteuergesetz – GrEStG –

### Verwendung von EDV-unterstützten Veräußerungsanzeigen nach § 18 Abs. 1 GrEStG (Ausfüllhilfe)

Bei der Nutzung der EDV-unterstützten Veräußerungsanzeigen 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 Koblenz hinaus. Veräußerungsanzeigen in dieser Form dürfen ausschließlich gegenüber den für die Grunderwerbsteuer in Rheinland-Pfalz zuständigen Finanzämtern Landau, Mayen, Trier und Worms-Kirchheimbolanden erstattet werden. Die vorgeschriebene Form der Anzeigen in anderen Ländern wird dadurch nicht berührt.

Ergänzend wird auf folgende Auflagen hingewiesen:

1. Die Ausdrücke müssen beidseitig in der vorgegebenen Reihenfolge bedruckt, gut lesbar und über einen Zeitraum von 15 Jahren haltbar sein.
2. Zur Übersendung der Veräußerungsanzeige an das Finanzamt sind die ersten sechs der automatisiert erstellten sieben Einzelausdrücke durch **eine** leicht lösbare Verbindung zusammenzufassen, z. B. durch **Heftfaden**, Heftklammer oder Verschlussklammer (Heftstreifen, Heftzungen, o. ä.) – nicht jedoch durch Büroklammern. Der siebte Ausdruck ist zum Verbleib in den Notariatsakten bestimmt.
3. Die Vorderseiten der sechs Ausdrücke müssen vollständig, fehlerfrei und gut lesbar ausgefüllt sein. Sollten die Anzeigen nicht alle nach § 20 GrEStG erforderlichen Angaben vollständig und fehlerfrei enthalten, wäre hierdurch bedingt eine Ergänzung oder Korrektur durch das Finanzamt mit nicht vertretbarer erheblicher Mehrarbeit verbunden. Eine solche Mehrarbeit durch das Finanzamt wäre nicht hinnehmbar, zumal eine unvollständige oder fehlerhafte Veräußerungsanzeige eine Verletzung der gesetzlichen Anzeigepflicht beinhaltet. Um zu vermeiden, dass das Finanzamt unvollständige oder fehlerhafte Anzeigen an die Notare zurücksendet und dadurch bedingt sich das Verfahren zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung verzögert, bitte ich, auf die Vollständigkeit

und Fehlerfreiheit der Angaben von vornherein besonderes Augenmerk zu richten. Dies gilt im Übrigen auch bei Verwendung des amtlichen Vordrucksatzes.

Zur Unterstützung bei der Erstellung korrekter Veräußerungsanzeigen führe ich nachfolgend die in der Praxis am häufigsten aufgefallenen Fehlerquellen an:

#### Rubrik „Bezeichnung des veräußerten Grundbesitzes“

- . Statt des Grundbuchs wird das Amtsgericht eingetragen;
- . fehlende Angabe der Straße und Hausnummer.

#### Rubrik „Grundstücksart“

- Fehlende Angaben zur Gebäude- und Grundstücksart;
- Angaben bzgl. Sondereigentum fehlen, wenn neben der Eigentumswohnung Sondernutzungsrechte an einem Keller oder einer Garage übertragen werden.

#### Rubrik „Veräußerer“ und „Erwerber“

- Fehlende oder falsche Angaben zu den Anteilen;
- . fehlende Angaben beim Verhältnis des Erwerbers zum Veräußerer (dies ist häufig auch aus der notariellen Urkunden nicht erkennbar und führt zu vermeidbaren Rechtsbehelfverfahren, da ein begünstigter Erwerbsvorgang i. S. d. § 3 Nr. 3 bis 7 GrEStG für das Finanzamt nicht erkennbar ist. Insbesondere tritt dies häufig bei Ehegatten mit unterschiedlichen Nachnamen auf).

#### Rubrik „Rechtsvorgang“ und „Gegenleistung“

- Fehlende oder unzureichende Angaben zum Tag der Übergabe;
- . fehlende oder unzureichende Angaben zur Gegenleistung.

#### Alle Rubriken

- Statt konkrete Angaben in der Veräußerungsmitteilung zu machen wird unzulässigerweise nur auf den Kaufvertrag oder auf einen Paragraphen der notariellen Urkunde verwiesen;
- Angebote und Annahmen werden selten auf einer Veräußerungsanzeige zusammengefasst, obwohl der abwickelnde Notar bekannt ist (anzeigepflichtig sind beide Notare);

#### Allgemeines zur Verfahrensbeschleunigung

- 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),

würde die Angabe eines Zustellungsbevollmächtigten im Zuge der Veräußerungsanzeige das Verfahren zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung erheblich beschleunigen.