

# **Merkblatt**

über

die steuerlichen Beistandspflichten der Notare  
auf den Gebieten der

**Grunderwerbsteuer**  
**Erbschaft- und Schenkungsteuer**  
**Ertragsteuern**

Stand: August 2022

---

Herausgeber: Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein

– VI 313 - S 2244 - 035 / VI 353 - S 3844 - 054 / VI 355 - S 4540 - 043 –

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1. Zuständigkeiten .....	3
2. Grundsätze zur Anzeigepflicht.....	3
3. Mehrfache Anzeigepflicht .....	3
4. Zustellvollmacht.....	4
<b>Teil B: Grunderwerbsteuer</b> .....	<b>5</b>
1. Maßgebende Vorschriften .....	5
2. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge .....	5
3. Zuständiges Finanzamt .....	6
4. Form und Inhalt der Anzeigen .....	8
5. Frist für die Anzeigen.....	9
6. Absendevermerke des Notars .....	10
7. Empfangsbestätigung des Finanzamts .....	10
8. Bedeutung der Anzeigen .....	10
<b>Teil C: Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer</b> .....	<b>11</b>
1. Maßgebende Vorschriften .....	11
2. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge .....	11
3. Zuständiges Finanzamt .....	12
4. Form und Inhalt der Anzeigen .....	13
5. Frist für die Anzeigen; steuerfreie Rechtsvorgänge .....	13
6. Absendevermerke des Notars .....	14
7. Empfangsbestätigung des Finanzamts .....	14
<b>Teil D: Ertragsteuern</b> .....	<b>15</b>
1. Maßgebende Vorschriften .....	15
2. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge .....	15
3. Zuständiges Finanzamt .....	15
4. Form und Inhalt der Anzeigen .....	15
5. Frist für die Anzeigen.....	15
6. Absendevermerk des Notars .....	16
7. Aushändigung der Urkunden.....	16

## Teil A: Allgemeines

Das Merkblatt verschafft einen Überblick über die wesentlichen Beistandspflichten bzw. Anzeigepflichten der Notare gegenüber der Finanzverwaltung und soll die Zusammenarbeit erleichtern. Bei Fragen wenden Sie sich daher gerne an die zuständigen Dienststellen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit berücksichtigt dieses Merkblatt nur die wesentlichen gesetzlichen Regelungen.

Geschlechterspezifische Bezeichnungen werden aus Vereinfachungsgründen ausschließlich in männlicher Form verwendet.

### 1. Zuständigkeiten

Ein bundesweites Verzeichnis der örtlich zuständigen Finanzämter kann auf den Internetseiten des Bundeszentralamtes für Steuern ([www.bzst.bund.de](http://www.bzst.bund.de)) abgefragt werden. Hier steht eine Suchfunktion zur Verfügung, mit der neben dem örtlich zuständigen Finanzamt weitere Angaben, wie z.B. abgegebene Aufgaben einzelner Finanzämter und besondere Zuständigkeitsregelungen, ermittelt werden können. Außerdem steht ein bundesweites Finanzamtsverzeichnis unter [www.finanzamt.de](http://www.finanzamt.de) nach Bundesländern sortiert zur Verfügung.

In Schleswig-Holstein wurde die Aufgabe der Grunderwerbsteuerbesteuerung von den Finanzämtern Pinneberg (zuständig für die Finanzämter Bad Segeberg, Elmshorn, Lübeck, Ostholstein, Pinneberg, Plön, Ratzeburg und Stormarn) und Rendsburg (zuständig für die Finanzämter Dithmarschen, Eckernförde-Schleswig, Flensburg, Itzehoe, Kiel, Neumünster und Nordfriesland) übernommen.

Für die Erbschafts- und Schenkungssteuer ist ausschließlich das FA Kiel zuständig (siehe auch Abschnitt B und C hinsichtlich des Punktes „Zuständigkeit“).

### 2. Grundsätze zur Anzeigepflicht

Die Anzeigepflicht besteht auch dann, wenn der anzeigepflichtige Erwerbsvorgang keinen steuerbaren Tatbestand erfüllt oder von der Besteuerung ausgenommen ist. Die Entscheidung, ob es sich um einen nicht steuerbaren oder um einen von der Steuer ausgenommenen Rechtsvorgang handelt, obliegt allein dem zuständigen Finanzamt bzw. der hierfür zuständigen Organisationseinheit (Stelle) innerhalb des Finanzamtes. Zum Regelungsbereich des § 54 der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) gehören auch Urkunden, die eine Verfügung über Anteile an Kapitalgesellschaften zum Gegenstand haben. Hierzu zählen bspw. auch Treuhandvereinbarungen über Anteile an Kapitalgesellschaften, wenn in diesen Fällen ein Wechsel in der Rechtsinhaberschaft des Anteilseigners stattfindet oder ein solcher Wechsel aufschiebend bedingt wird.

### 3. Mehrfache Anzeigepflicht

Derselbe Rechtsvorgang kann ggf. mehrere steuerliche Anzeigepflichten auslösen.

In diesen Fällen ist der Rechtsvorgang **jedem** Finanzamt separat anzuzeigen, das für eine der in Betracht kommenden Steuern zuständig ist. Sind mehrere Stellen innerhalb desselben Finanzamts zuständig, so ist diesem Finanzamt für **jede Stelle gesondert** die hierfür vorgesehene Anzeige zu erstatten.

Die **zuständige Stelle**, für die die Anzeige bestimmt ist, ist auf der Anzeige zu bezeichnen.

Zu den Rechtsvorgängen, die eine mehrfache Anzeigepflicht begründen können, zählen u.a.:

Rechtsvorgang	Anzeigepflicht besteht für
Erbaueinandersetzung über Grundstücke und Vermögensübergang von Grundstücken	- Grunderwerbsteuer - Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer)
Grundstücksschenkung unter einer Auflage und gemischte Grundstücksschenkung	- Grunderwerbsteuer - Schenkungssteuer
Umwandlung einer Personen- oder Kapitalgesellschaft	- Ertragsteuern - ggf. Grunderwerbsteuer
Kapitalerhöhung oder –herabsetzung	- Ertragsteuern - ggf. Grunderwerbsteuer
Kapitalerhöhung gegen zu hohes oder zu geringes Aufgeld	- Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) - Ertragsteuern
unentgeltliche oder teilweise unentgeltliche Übertragung von Anteilen an Personen- oder Kapitalgesellschaften	- Schenkungssteuer - Ertragsteuern - ggf. Grunderwerbsteuer
Entgeltliche Übertragung von Anteilen an Personen- oder Kapitalgesellschaften	- Ertragsteuern - ggf. Grunderwerbsteuer
Schenkung von GmbH-Anteilen:	- Grunderwerbsteuer - Schenkungssteuer

#### 4. Zustellvollmacht

Eine (Einmal-)Zustellvollmacht kann nur dann berücksichtigt werden, wenn diese in der Urkunde erteilt wurde. Die Bitte um Übersendung eines Bescheides an die Urkundsperson in einem der Urkunde beigefügten Anschreiben stellt keine gültige Vollmacht dar.

## **Teil B: Grunderwerbsteuer**

### **1. Maßgebende Vorschriften**

Die steuerlichen Anzeigepflichten und sonstigen Beistandspflichten der Notare ergeben sich aus folgenden Vorschriften:

- 1.1 §§ 18, 20 und 21 und 22a des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2056) sowie
- 1.2 § 102 Abs. 4 der Abgabenordnung - AO 1977

### **2. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge**

Die Anzeigepflicht betrifft alle Rechtsvorgänge, die unmittelbar oder mittelbar das Eigentum an einem inländischen Grundstück betreffen.

Grundstücke im Sinne des GrEStG sind inländische Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts einschließlich noch nicht vermessener Teilflächen, Miteigentumsanteile, Wohnungseigentum und Teileigentum (§ 2 Abs. 1 GrEStG). Den Grundstücken stehen Erbbaurechte, Gebäude auf fremdem Boden sowie dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte im Sinne des § 15 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und des § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gleich (§ 2 Abs. 2 GrEStG). Die Anzeigepflicht bezieht sich deshalb auch auf Vorgänge, die ein Erbbaurecht, ein Gebäude auf fremdem Boden oder ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht betreffen.

- 2.1 Dem zuständigen Finanzamt ist Anzeige über alle folgenden Rechtsvorgänge zu erstatten, die der Notar beurkundet oder über die er eine Urkunde entworfen und darauf eine Unterschrift beglaubigt hat, wenn die Vorgänge unmittelbar oder mittelbar das Eigentum an einem Grundstück im Geltungsbereich des Grunderwerbsteuergesetzes betreffen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 GrEStG):
  - 2.1.1 Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründen (z.B. Tauschverträge, Übergabeverträge, Einbringungs- und Auseinandersetzungsverträge, Schenkungsverträge, Vorverträge, Optionsverträge, Kauf- und Verkaufsangebote, Annahme von Kauf- und Verkaufsangeboten, Ausübung von Optionen bzw. Vor- und Wiederkaufsrechten), sowie Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz, soweit dadurch Grundstückseigentum auf einen anderen Rechtsträger übergeht
  - 2.1.2. Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz, sofern dadurch Grundstückseigentum auf einen anderen Rechtsträger übergeht (z.B. Verschmelzungen, Spaltungen und Vermögensübertragungen);
  - 2.1.3 Auflassungen, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Übereignung begründet
  - 2.1.4 Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Abtretung eines Übereignungsanspruchs oder der Rechte aus einem Meistgebot begründen
  - 2.1.5 Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Abtretung der Rechte aus einem Kaufangebot oder auf Abtretung der Rechte aus einem Angebot zum Abschluss eines anderen Vertrags, kraft dessen die Übereignung verlangt werden kann, begründen
  - 2.1.6 Abtretungen der unter Tz. 2.1.4 und 2.1.5 bezeichneten Rechte, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Abtretung der Rechte begründet
  - 2.1.7 Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruchs auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten

(z.B. Begründung und Auflösung von Treuhandverhältnissen, Wechsel des Treugebers, Erteilung einer Verkaufsvollmacht, Auftrag bzw. Geschäftsbesorgungsvertrag zum Auftragswerb)

- 2.1.8 Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übertragung eines oder mehrerer Anteile an einer Gesellschaft (Kapitalgesellschaft, bergrechtliche Gewerkschaft, Personenhandels-gesellschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts) begründen, wenn zum Vermögen der Gesellschaft ein Grundstück gehört
- 2.1.9 Der Übergang von unter Tz. 2.1.8 bezeichneten Anteilen einer Gesellschaft, wenn kein schuldrechtliches Geschäft vorausgegangen ist, das den Anspruch auf Übertragung begründet
- 2.1.10 Übertragungen von Anteilen an einem Nachlass (Erbteilübertragungen) zu dem ein Grundstück oder ein Anteil an einem anderen Nachlass gehört, der ein Grundstück enthält [hierdurch wird der Übergang von Eigentum an einem zum Nachlass gehörigem Grundstück herbeigeführt (BStBl 1976 II S. 159)].
- 2.2 Die Anzeigepflicht des § 18 GrEStG erstreckt sich auch auf die im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag beurkundeten, die Herstellung eines Bauwerks regelnden Verträge (z.B. Bauvertrag, Treuhandvertrag, Baubetreuungsvertrag, Generalunternehmervertrag).
- 2.3 Eine Anzeige ist auch zu erstatten über
- Anträge auf Berichtigung des Grundbuchs, die der Notar beurkundet oder über die er eine Urkunde entworfen und darauf eine Unterschrift beglaubigt hat, wenn der Antrag darauf gestützt wird, dass der Grundstückseigentümer gewechselt hat (§ 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GrEStG), oder wenn eine Änderung im Bestand der Gesellschafter eingetragen werden soll (§ 18 Abs. 2 GrEStG). Hierunter fallen auch gesellschaftsrechtliche Beschlüsse bzw. Verträge bei Umwandlungen, die dazu führen, dass Grundstücke auf ein anderes Rechtssubjekt übergehen.
  - nachträgliche Änderungen oder Berichtigungen der oben aufgeführten Vorgänge (§ 18 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GrEStG). Änderung in diesem Sinne ist auch die Vertragsaufhebung bzw. Ausübung eines Rücktrittsrechts durch eine Vertragspartei.
- 2.4 Wird das zugrundeliegende Rechtsgeschäft erst nach Einreichung der Anzeige beim Finanzamt rechtswirksam, ist dieser Sachverhalt dem Finanzamt unaufgefordert gesondert anzuzeigen. Dies gilt auch für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung.

In den Fällen der Übertragung von Gesellschaftsanteilen ist die Urkundsperson zwar der Verpflichtung enthoben, im Einzelfall zu ermitteln, ob ein und ggf. welcher Steuertatbestand erfüllt ist, nicht jedoch von der Anzeigepflicht als solcher. Hinsichtlich des Vorhandenseins von Grundstücken, die der Gesellschaft grunderwerbsteuerlich unmittelbar oder mittelbar zuzurechnen sind, besteht seitens der Urkundsperson eine Erkundigungspflicht. Eine besondere Nachforschungspflicht besteht nicht, so dass er sich im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht auf die Angaben der Beteiligten beschränken kann.

### **3. Zuständiges Finanzamt**

- 3.1. Die Anzeigen sind ausschließlich an das für die Besteuerung nach § 17 Abs. 1 Satz 1 GrEStG oder in den Fällen des § 17 Abs. 2 und 3 GrEStG an das für die gesonderte Feststellung der Besteuerungsgrundlagen örtlich zuständige Finanzamt zu richten (§ 18 Abs. 5 i.V.m. § 17 GrEStG).
- 3.2. Für die Besteuerung ist nach § 17 Abs. 1 Satz 1 GrEStG das Finanzamt örtlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück oder der wertvollste Teil des Grundstücks belegen ist (Belegungsfinanzamt),
- wenn der Rechtsvorgang sich nur auf ein Grundstück oder mehrere im Bezirk desselben Finanzamts liegende Grundstücke bezieht oder
  - wenn der Rechtsvorgang sich auf ein Grundstück bzw. eine wirtschaftliche Einheit von Grundstücken (§ 2 Abs. 3 GrEStG) bezieht, das bzw. die in den Bezirken verschiedener Finanzämter desselben Landes liegen oder

- bei Grundstückserwerben durch Umwandlung auf Grund eines Bundes- oder Landesgesetzes oder in den Fällen des § 1 Abs. 2a, Abs. 2 b, Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG nur Grundstücke betroffen sind, die im Zuständigkeitsbereich des Feststellungsfinanzamtes (§ 17 Abs. 3 GrEStG) belegen sind.
- 3.3. Eine gesonderte Feststellung ist nach § 17 Abs. 2 GrEStG erforderlich, wenn sich der Rechtsvorgang
- auf mehrere Grundstücke bezieht, die in den Bezirken verschiedener Finanzämter belegen sind oder
  - auf ein Grundstück oder eine wirtschaftliche Einheit (§ 2 Abs. 3 GrEStG) bezieht, das bzw. die in den Bezirken verschiedener Finanzämter in verschiedenen Ländern belegen ist.

Für die gesonderte Feststellung ist in diesen Fällen das Finanzamt örtlich zuständig (Feststellungsfinanzamt), in dessen Bezirk

- der wertvollste Grundstücksteil oder
  - das wertvollste Grundstück oder
  - der wertvollste Bestand an Grundstücksteilen bzw. Grundstücken belegen ist.
- 3.4. Eine gesonderte Feststellung ist nach § 17 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG bei Grundstückserwerben durch Umwandlung auf Grund eines Bundes- oder Landesgesetzes erforderlich, wenn mindestens ein Grundstück von dem Rechtsvorgang betroffen ist, welches außerhalb des Finanzamtsbezirks belegen ist, in dem sich die Geschäftsleitung des Erwerbers befindet. In diesen Fällen ist das Finanzamt für die gesonderte Feststellung zuständig, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung des Erwerbers befindet.
- 3.5. Eine gesonderte Feststellung ist nach § 17 Abs. 3 Nr. 2 GrEStG in den Fällen des § 1 Abs. 2a, Abs. 2b, Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG erforderlich, wenn mindestens ein Grundstück von dem Rechtsvorgang betroffen ist, welches außerhalb des Finanzamtsbezirks belegen ist, in dem sich die Geschäftsleitung der Gesellschaft befindet, deren Anteile übertragen werden. In diesen Fällen ist das Finanzamt für die gesonderte Feststellung zuständig, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung der Gesellschaft befindet, deren Anteile übertragen werden.
- 3.6. Befindet sich die Geschäftsleitung in den Fällen der Nrn. 3.4 und 3.5 nicht im Inland, so richtet sich die Zuständigkeit nach Nr. 3.3.
- 3.7. Beim Erwerb mehrerer selbstständiger Grundstücke in verschiedenen Finanzamtsbezirken in einer notariellen Urkunde erfolgt grundsätzlich eine gesonderte Feststellung der Besteuerungsgrundlagen nach § 17 Abs. 2 GrEStG, auch wenn selbstständige nachvollziehbare Einzelkaufpreise ausgewiesen sind.
- 3.8. Bei einem Tauschvertrag, durch den ein Grundstück gegen ein anderes Grundstück getauscht wird, ist für jedes Grundstück eine Anzeige an das jeweils zuständige Finanzamt zu erstatten, unabhängig davon, ob die getauschten Grundstücke sich im Zuständigkeitsbereich eines Finanzamtes oder im Zuständigkeitsbereich verschiedener Finanzämter befinden.

Die Zuständigkeit der Finanzämter ist hinsichtlich der Grunderwerbsteuer mit Wirkung vom 1. Sep. 2005 wie folgt geändert worden (Schreiben vom 11. Juli 2005 – VI 142 - O 2115 - 039 –):

Das Finanzamt Rendsburg (Kieler Straße 19, 24768 Rendsburg, Tel.: 04331/598-0) ist über den eigenen Bezirk hinaus zuständig für die Bezirke der Finanzämter:

- Dithmarschen
- Eckernförde-Schleswig
- Flensburg
- Itzehoe
- Kiel
- Neumünster
- Nordfriesland

Das Finanzamt Pinneberg (Friedrich-Ebert-Str. 29, 25421 Pinneberg, Tel.: 04101/5472-0) ist über den eigenen Bezirk hinaus zuständig für die Bezirke der Finanzämter:

- Bad Segeberg
- Elmshorn
- Lübeck
- Ostholstein
- Plön
- Ratzeburg
- Stormarn

#### 4. Form und Inhalt der Anzeigen

- 4.1 Die Anzeigen sind schriftlich nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erstatten (§ 18 Abs. 1 S. 1 GrEStG). Hierfür ist der bundeseinheitliche Vordrucksatz mit länderspezifischer Rückseite „Veräußerungsanzeige“ zu verwenden, der kostenfrei unter [www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/steuern/grunderwerbsteuer\\_vordrucke.html](http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/S/steuern/grunderwerbsteuer_vordrucke.html) abgerufen werden kann.

Es stehen folgende Vordrucke zur Verfügung:

- Veräußerungsanzeige (BV GrESt 001)
- Anzeige über Erwerbsvorgänge im Zwangsversteigerungsverfahren (BV GrESt 002)
- Anzeige Anteilsübertragungen (BV GrESt 003)
- Anlage weitere Grundstücke (BV GrESt 004)
- Anlage weitere Veräußerer (BV GrESt 005)
- Anlage weitere Erwerber (BV GrESt 006).

Ebenfalls unter dem oben genannten link ist die „**Ausfüllhilfe Veräußerungsanzeige**“ zu finden, auf die ausdrücklich hingewiesen wird (insbesondere hinsichtlich der Eintragung einer Erbengemeinschaft und/oder GbR als Veräußerer bzw. Erwerber).

Die Formulare sind **vollständig** auszufüllen und **beidseitig** auszudrucken.

Für jede Ausfertigung des Vordrucks Veräußerungsanzeige (insgesamt sieben) ist **jeweils** ein Ausdruck etwaiger erforderlicher Anlagen beizufügen.

Die Anzeige über Anteilsübertragungen (BV GrESt 003) ist nur für Vorgänge geeignet, in denen die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken unverändert bleiben, jedoch aufgrund von Anteilsübertragungen bei einer Gesellschaft eine Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 GrEStG besteht.

In allen anderen Fällen hat die Anzeige weiterhin über die Veräußerungsanzeige zu erfolgen, ggf. ist eine entsprechende Anlage entsprechend der Ausfüllhilfe (z.B. Änderung bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts) beizufügen.

Eine elektronische Übermittlung der Anzeige ist ausgeschlossen (§ 22a Satz 3 GrEStG).

- 4.2 **Die Anzeigen müssen die in der Veräußerungsanzeige aufgeführten Angaben enthalten (§ 20 Abs. 1 GrEStG).** Das sind:

- 4.2.1 Vorname, Zuname, Anschrift sowie die steuerliche Identifikationsnummer gemäß § 139b der Abgabenordnung oder die Wirtschafts-Identifikationsnummer gemäß § 139c der Abgabenordnung des Veräußerers und des Erwerbers, gegebenenfalls auch, ob und um welche begünstigte Person im Sinne des § 3 Nummer 3 bis 7 GrEStG es sich bei dem Erwerber handelt
- 4.2.2 die Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch, Kataster, Straße und Hausnummer und die Größe

- 4.2.3 die Grundstücksart (z.B. unbebaut, bebaut, Wohngebäude, andere Bebauung, land- und forstwirtschaftlich genutzt)
- 4.2.4 die Bezeichnung des anzeigepflichtigen Vorgangs und den Tag der Beurkundung; bei einem Vorgang der einer Genehmigung bedarf, auch die Bezeichnung desjenigen, dessen Genehmigung erforderlich ist sowie einen Hinweis auf eine noch nicht eingetretene aufschiebende Bedingung
- 4.2.5 den Kaufpreis oder die sonstige Gegenleistung (§ 9 GrEStG), z.B.
- Tauschleistung (bei Wert des Tauschgrundstücks ist der Wert des **hingegen** Grundstücks einzutragen)
  - übernommene Belastungen,
  - sonstige Leistungen wie z.B. Erbbauzins, Rente, Nießbrauch und Wohnrecht unter Angabe des aktuellen Jahreswerts
  - von der Gegenleistung auf Inventar und Betriebsvorrichtungen entfallende Kaufpreisan-teile
- Ist keine Gegenleistung vorhanden und es soll der Wert des Grundstücks auf der Veräußerungsanzeige vermerkt werden, so ist dieser nicht unter Punkt A. sondern ggf. unter Punkt D. (freie Zeile) einzutragen.
- 4.2.6. den Namen der Urkundsperson
- 4.3. Die Anzeigen, die sich auf Anteile an einer Gesellschaft beziehen, müssen außerdem enthalten (§ 20 Abs. 2 GrEStG):
- 4.3.1. die Firma, den Ort der Geschäftsführung sowie die Wirtschafts-Identifikationsnummer der Gesellschaft gemäß § 139c der Abgabenordnung;
- 4.3.2. die Bezeichnung des oder der Gesellschaftsanteile;
- 4.3.3. bei mehreren beteiligten Rechtsträgern eine Beteiligungsübersicht. Eine solche Beteiligungsübersicht kann beispielsweise sowohl in Form eines ausformulierten Textes als auch in grafischer Darstellung (sog. Organigramm) eingereicht werden. Aus der Beteiligungsübersicht muss hervorgehen, wer an der Gesellschaft, bei der Anteile übertragen wurden, beteiligt ist. Gleichzeitig muss aus der Beteiligungsübersicht auch hervorgehen, an welchen weiteren Gesellschaften die Gesellschaft, bei der Anteile übertragen wurden, beteiligt ist. Hintergrund ist, dass bei einem möglichen steuerbaren Vorgang auch inländische Grundstücke einzubeziehen sind, die der Gesellschaft, bei der Anteile übertragen wurden, über weitere Beteiligungen grunderwerbsteuerlich zuzurechnen sind.
- 4.4. Der Anzeige ist eine Abschrift der Urkunde über den Rechtsvorgang oder des Antrags beizufügen (§ 18 Abs. 1 Satz 2 GrEStG). Sofern die Urkunde nicht in deutscher Sprache verfasst ist, wird - soweit vorhanden - um die Beifügung einer Übersetzung gebeten.
- 4.5. Die Anzeige ist entsprechend den Vorgaben mit o.g. Inhalt im Vordruck vollständig auszufüllen, insb. ist die **steuerliche Identifikationsnummer** mitzuteilen. **Ein bloßer Verweis auf die beiliegende Urkunde ist nicht ausreichend, da die Veräußerungsanzeige zur Weiterleitung an andere Finanzämter und zur Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorgesehen ist.** Die Finanzämter sind gehalten, bei (wiederholten) unvollständigen Angaben die Anzeigen zur Ergänzung zurückzusenden.

## 5. Frist für die Anzeigen

Die Anzeigen sind innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung oder der Unterschriftsbeglaubigung zu erstatten, und zwar auch dann, wenn die Wirksamkeit des Rechtsvorgangs vom Eintritt einer Bedingung, vom Ablauf einer Frist oder von einer Genehmigung abhängt (§ 18 Abs. 3 Satz 1 GrEStG). Bei einem entsprechenden Sachverhalt ist dieser dem Finanzamt ggf. gesondert (siehe auch B 2.5) mitzuteilen.

## **6. Absendevermerke des Notars**

- 6.1 Die Absendung der Anzeige ist auf der Urschrift der Urkunde, in den Fällen, in denen eine Urkunde entworfen und darauf eine Unterschrift beglaubigt worden ist, auf der zurückbehaltenen beglaubigten Abschrift zu vermerken (§ 18 Abs. 4 GrEStG).

## **7. Empfangsbestätigung des Finanzamts**

Eine Empfangsbestätigung des Finanzamts sieht das GrEStG nicht vor.

## **8. Bedeutung der Anzeigen**

- 8.1 Notare dürfen Urkunden, die einen anzeigepflichtigen Vorgang betreffen, den Beteiligten erst aushändigen und Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften den Beteiligten erst erteilen, wenn sie die Anzeigen in allen Teilen vollständig (§§ 18 und 20 GrEStG) an das Finanzamt abgesandt haben (§ 21 GrEStG).
- 8.2 Die Anzeigen nach § 18 GrEStG sind keine Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. Die Festsetzungsfrist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Anzeige beim Finanzamt eingereicht wurde, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem die Steuer entstanden ist (§ 170 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 AO 1977).
- 8.3 Bei Erwerbsvorgängen nach § 1 Abs. 2 bis 3a GrEStG gelten die Vorschriften des § 16 Abs. 1 - 4 GrEStG nicht, wenn der Erwerbsvorgang nicht fristgerecht und in allen Teilen vollständig angezeigt war (§ 16 Abs. 5 GrEStG).
- 8.4. Da ein Blatt des Vordrucksatzes "Veräußerungsanzeige" als Unbedenklichkeitsbescheinigung im Sinne von § 22 GrEStG Verwendung findet, ist ein sorgfältiges Ausfüllen des Vordrucksatzes durch den Anzeigepflichtigen unerlässlich. Bei mangelhaft ausgefüllten Anzeigen kann sich die Erteilung der Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch verzögern.

## Teil C: Erbschaftsteuer und Schenkungsteuer

### 1. Maßgebende Vorschriften

Die steuerlichen Anzeigepflichten und sonstigen Beistandspflichten der Notare ergeben sich aus folgenden Vorschriften:

- § 34 des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) in der Fassung vom 27. Februar 1997 (BGBl. I 1997, 378), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2730) §§ 7 und 8 der Erbschaftsteuerdurchführungsverordnung (ErbStDV) und Muster 5 zu § 7 ErbStDV sowie Muster 6 zu § 8 ErbStDV vom 8. September 1998 (BGBl. I 1998, 2658), zuletzt geändert am 29.06.2015 durch Art. 18 des Gesetzes zum Internationalen Erbrecht und zur Änderung von Vorschriften zum Erbschein sowie zur Änderung sonstiger Vorschriften (BGBl. I 2015, 1042)
- § 102 Abs. 4 der Abgabenordnung (AO)

### 2. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge

2.1 Die Notare haben dem für die Verwaltung der Erbschaft- und Schenkungsteuer zuständigen Finanzamt diejenigen Beurkundungen, Zeugnisse und Anordnungen anzuzeigen, die für die Festsetzung einer Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer von Bedeutung sein können (§ 34 ErbStG).

Es sind insbesondere anzuzeigen:

- Erbauseinandersetzungen
  - Schenkungen und Schenkungsversprechen,
  - Zweckzuwendungen,
  - Rechtsgeschäfte, die zum Teil oder der Form nach entgeltlich sind, bei denen aber nicht auszuschließen ist, dass es sich (auch) zum Teil um eine Schenkung oder Zweckzuwendung unter Lebenden handelt (§ 8 Abs. 2 ErbStDV).
- 2.2 Um dem Finanzamt in jedem Fall die Prüfung der Steuerpflicht zu ermöglichen, sind Rechtsgeschäfte auch dann anzuzeigen, wenn nur eine Vermutung für eine freigebige Zuwendung besteht. Dies gilt insbesondere für:
- 2.2.1 Grundstücksüberlassungsverträge oder die Übertragung sonstiger Vermögensgegenstände zwischen Eheleuten/eingetragenen Lebenspartnern, Eltern und Kindern oder sonstigen nahen Angehörigen (in Frage kommen z.B. Teilschenkungen in der Form von Veräußerungsverträgen, wenn das Entgelt unter dem Verkehrswert des veräußerten Gegenstandes liegt oder als Gegenleistung ein Wohn- oder Verpflegungsrecht usw. eingeräumt wird);
  - 2.2.2 die Vereinbarung der Gütergemeinschaft (§ 1415 BGB, § 7 LPartG) hinsichtlich der Bereicherung, die ein Ehegatte/eingetragener Lebenspartner erfährt;
  - 2.2.3 vorgezogene Erbregelungen und Rechtsgeschäfte, welche die vorzeitige Befriedigung von Pflichtteilsansprüchen oder Anwartschaften auf eine Nacherbfolge, Abfindung für die Ausschlagung einer Erbschaft / eines Vermächtnisses, Abfindungen für die Zurückweisung eines Rechts aus einem Vertrag des Erblassers zugunsten Dritter auf den Todesfall, Abfindungen für einen in § 3 Abs. 1 ErbStG genannten Erwerb oder welche den Verzicht auf einen entstandenen Pflichtteilsanspruch oder einen Erbverzicht oder schließlich die entgeltliche Übertragung der Anwartschaftsrechte von Nacherben zum Gegenstand haben;
  - 2.2.4 Zuwendungen unter Eheleuten/eingetragenen Lebenspartnern, wenn als Rechtsgrund auf die Ehe / Partnerschaft Bezug genommen wird (sog. Unbenannte oder ehebedingte Zuwendungen);
  - 2.2.5 Vereinbarungen zur Regelung güterrechtlicher Verhältnisse (Eheverträge; § 1408 Abs. 1 BGB; Lebenspartnerschaftsverträge; § 7 LPartG);

- 2.2.6 Vereinbarungen, die Ehegatten/eingetragene Lebenspartner während eines Verfahrens, das auf die Auflösung der Ehe/Partnerschaft gerichtet ist, für den Fall der Auflösung der Ehe / Partnerschaft über den Ausgleich des Zugewinns treffen (§ 1378 Abs. 3 Satz 2 BGB; § 6 LPartG);
- 2.2.7 die Beteiligung naher Angehöriger an einem Unternehmen (Familiengesellschaft, OHG, KG usw.);
- 2.2.8 die Übertragung von Gesellschaftsrechten an Kapitalgesellschaften, insbesondere unter nahen Angehörigen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein etwaiges Entgelt unter dem gemeinen Wert (Verkehrswert) des Gesellschaftsanteils liegt;
- 2.2.9 die Bestellung von Hypotheken oder sonstigen Grundpfandrechten und deren Abtretung zugunsten naher Angehöriger, falls der Schuldgrund nicht einwandfrei ersichtlich ist;
- 2.2.10 Zuwendungen und dgl. an Personen, die nach den Angaben der Beteiligten jahrelang im Geschäft oder im Haushalt ohne oder gegen zu geringes Entgelt Dienste geleistet haben;
- 2.2.11 Leistungen zwischen Kapitalgesellschaften und Gesellschaftern oder diesen „nahestehenden Personen“ bzw. zwischen mehreren beteiligten Kapitalgesellschaften (z.B. verdeckte Einlagen, Kapitalerhöhungen gegen zu geringes oder zu hohes Aufgeld).
- 2.3 Soweit Notaren die Geschäfte des Nachlassgerichts übertragen worden sind, haben sie nach § 7 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 ErbStDV auch dem für die Erbschaftsteuer zuständigen Finanzamt beglaubigte Abschriften folgender Verfügungen und Schriftstücke zu übersenden:
- eröffnete Verfügungen von Todes wegen mit einer Mehrausfertigung der Niederschrift über die Eröffnungsverhandlung,
  - Erbscheine,
  - Testamentsvollstreckerzeugnisse,
  - Europäische Nachlasszeugnisse,
  - Zeugnisse über die Fortsetzung von Gütergemeinschaften,
  - Beschlüsse über die Einleitung oder Aufhebung einer Nachlasspflegschaft oder Nachlassverwaltung,
  - beurkundete Vereinbarungen über die Abwicklung von Erbauseinandersetzungen.
- 2.4 Im Einzelnen ergeben sich die anzeigepflichtigen Rechtsvorgänge aus den §§ 1, 3, 4, 7, 8 und 34 ErbStG, die Anzeigepflichten aus den §§ 7 und 8 ErbStDV. Zu beachten ist, dass nach § 7 Abs. 4 ErbStG die Steuerpflicht einer Schenkung nicht dadurch ausgeschlossen wird, dass sie zur Belohnung oder unter eine Auflage gemacht oder in die Form eines lästigen Vertrages gekleidet worden ist.
- 2.5 Von Anzeigen kann abgesehen werden, wenn die Annahme berechtigt ist, dass außer Hausrat einschließlich Wäsche und Kleidungsstücken im Wert von nicht mehr als 12.000 Euro nur noch anderes Vermögen im reinen Wert von nicht mehr 20.000 Euro vorhanden oder Gegenstand der freigebigen Zuwendung ist (§ 7 Abs. 4, § 8 Abs. 3 ErbStDV).

### **3. Zuständiges Finanzamt**

Die Anzeigen der unter das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz fallenden Rechtsvorgänge sind an das für die Verwaltung der Erbschaft- und Schenkungsteuer zuständige Finanzamt zu richten. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk der Erblasser oder Schenker seinen (letzten) Wohnsitz oder (letzten) gewöhnlichen Aufenthalt hat/hatte (§ 35 ErbStG).

War der Erblasser zurzeit seines Todes oder der Schenker zurzeit der Ausführung der Schenkung kein Inländer oder ist bei einer Schenkung unter Lebenden der Erwerber eine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, bestimmt sich die Zuständigkeit nach den Verhältnissen des Erwerbers.

Die Verwaltung der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist in Schleswig-Holstein beim Finanzamt Kiel zentralisiert.

#### **4. Form und Inhalt der Anzeigen**

- 4.1 Erbschaft- und Schenkungsteuervorgänge werden mitgeteilt durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Urkunde, die der Notar aufgenommen oder die er entworfen und auf der er eine Unterschrift beglaubigt hat. Die beglaubigten Abschriften der in § 7 Abs. 1 ErbStDV genannten Verfügungen und Schriftstücke (Tz. 2.3) sind jeweils mit einem Vordruck nach Muster 5 der ErbStDV und die in § 8 Abs. 1 und 2 ErbStDV genannten Urkunden über eine Schenkung oder eine Zweckzuwendung unter Lebenden in beglaubigter Abschrift (Tzn. 2.1 bis 2.2.11) jeweils mit einem Vordruck nach Muster 6 dem zuständigen Finanzamt zu übersenden (§ 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 ErbStDV). Gleichzeitig sind auch weitere für die Erbschaftsteuer (Schenkungssteuer) erhebliche Umstände mitzuteilen, soweit sich diese nicht bereits aus dem Inhalt der Beurkundung ergeben.

Mitzuteilen sind insbesondere:

- Name, Identifikationsnummer, Geburtstag, letzte Anschrift, Todestag und Sterbeort des Erblassers, Standesamt und Nummer des Sterberegisters,
- Name, Identifikationsnummer, Geburtstag und Anschrift des Schenkers,
- Namen, Identifikationsnummer und Anschriften der Erwerber und der sonstigen Beteiligten,
- das Verwandtschaftsverhältnis der einzelnen Erwerber zum Erblasser oder Schenker,
- der Güterstand bei Verheirateten,
- Zusammensetzung und Wert des Nachlasses oder der Zuwendung,
- der der Kostenberechnung zu Grunde gelegte Wert.

Der Notar soll die Beteiligten, soweit er hierzu keine eigenen Kenntnisse besitzt, über die mitzuteilenden Umstände befragen. Bei Schenkungen und Zweckzuwendungen unter Lebenden ist er jedoch verpflichtet, die Beteiligten über das persönliche Verhältnis (Verwandtschaftsverhältnis) des Erwerbers zum Schenker und den Wert der Zuwendung zu befragen. Näheres über die mitzuteilenden Angaben ergibt sich aus § 7 Abs. 2 und 3 und § 8 Abs. 1 ErbStDV sowie aus den Mustern 5 zu § 7 und 6 zu § 8 ErbStDV.

- 4.2 Bei Erbauseinandersetzungen oder Grundstücksüberlassungsverträgen ist insbesondere dafür zu sorgen, dass sich aus der Beurkundung oder Mitteilung ergibt, auf wessen Namen die den Gegenstand der Auseinandersetzung oder Übertragung bildenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen sind und welchen Wert sie im Einzelnen haben. Bei Bezugnahme auf frühere Erbfälle genügt es nicht, nur die Angabe des Datums und des Geschäftszeichens des Erbscheines anzugeben oder mitzuteilen, sondern darüber hinaus sind in der Urkunde auch noch aufzunehmen: der Todestag, der letzte Wohnsitz und Sterbeort des Erblassers, sowie die Namen seiner Erben und die auf diese nach dem Erbschein entfallenden Erbteile.
- 4.3 Eine elektronische Übermittlung der Anzeige ist ausgeschlossen (§§ 7 Abs. 1 S. 2, 8 Abs. 1 S. 2 ErbStDV).

#### **5. Frist für die Anzeigen; steuerfreie Rechtsvorgänge**

- 5.1 Die Anzeigen sind alsbald nach der Beurkundung oder der Unterschriftsbeglaubigung zu erstatten, und zwar auch dann, wenn die Wirksamkeit des Erwerbsvorgangs vom Eintritt einer Bedingung, vom Ablauf einer Frist oder von einer Genehmigung abhängt.
- 5.2 Die Anzeige ist auch dann zu erstatten, wenn der Vorgang von der Besteuerung ausgenommen ist.

## **6. Absendevermerke des Notars**

- 6.1 Bei Absendung der Anzeige ist auf der Urschrift der Mitteilung oder Anzeige bzw. der Urschrift der Urkunde zu vermerken:
- der Absendetag,
  - das Finanzamt (die Finanzämter), an welches die Anzeige übermittelt wurde (§§ 7 Abs. 1 Satz 4, § 8 Abs. 1 Satz 5 ErbStDV).

## **7. Empfangsbestätigung des Finanzamts**

Eine Empfangsbestätigung des Finanzamts über den Erhalt der Urkunde ergeht nicht.

## **Teil D: Ertragsteuern**

### **1. Maßgebende Vorschriften**

Die steuerlichen Anzeigepflichten und sonstigen Beistandspflichten der Notare ergeben sich aus:

- 1.1 § 54 der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV - in der jeweils gültigen Fassung).
- 1.2 § 102 Absatz 4 der Abgabenordnung - AO 1977.

### **2. Anzeigepflichtige Rechtsvorgänge**

Dem zuständigen Finanzamt (§ 20 AO) ist Anzeige über alle auf Grund gesetzlicher Vorschrift aufgenommenen oder beglaubigten Urkunden zu erstatten, die die Gründung, Kapitalerhöhung oder -herabsetzung, Umwandlung oder Auflösung von Kapitalgesellschaften oder die Verfügung über Anteile an Kapitalgesellschaften zum Gegenstand haben (vgl. § 54 Abs. 1 EStDV). Gleiches gilt für Dokumente, die im Rahmen einer Anmeldung einer inländischen Zweigniederlassung einer Kapitalgesellschaft mit Sitz im Ausland zur Eintragung in das Handelsregister anfallen (§ 54 Absatz 1 EStDV; vgl. auch BMF-Schreiben vom 14. März 1997 – IV B 2 – S 2244 – 3/97).

Verfügungen über Anteile an Kapitalgesellschaften durch Anteilseigner, die keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben und deshalb nicht unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, sind darüber hinaus auch dem Finanzamt anzuzeigen, das bei Beendigung einer zuvor bestehenden unbeschränkten Einkommensteuerpflicht des Anteilseigners oder bei unentgeltlichem Erwerb dessen Rechtsvorgängers nach § 19 AO (Wohnsitzfinanzamt) zuständig war (§ 54 Absatz 4 EStDV).

### **3. Zuständiges Finanzamt**

Die unter § 54 EStDV fallenden Urkunden sind dem Finanzamt zu übersenden, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung oder der Sitz der Kapitalgesellschaft befindet, an der die betreffenden Anteile bestehen.

Weiterhin ist im Fall der Verfügung über Anteile an Kapitalgesellschaften durch einen Anteilseigner, der nicht nach § 1 Abs. 1 EStG unbeschränkt steuerpflichtig ist, bei dem Finanzamt Anzeige zu erstatten, das bei Beendigung einer zuvor bestehenden unbeschränkten Steuerpflicht des Anteilseigners oder bei unentgeltlichem Erwerb dessen Rechtsvorgängers nach § 19 AO für die Besteuerung des Anteilseigners zuständig war. Wie das zuständige Finanzamt ermittelt werden kann, ist unter Teil A, Allgemeines dargestellt.

### **4. Form und Inhalt der Anzeigen**

Anzeigepflichtige Vorgänge werden mitgeteilt durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Urkunde, die der Notar aufgenommen oder beglaubigt hat. Auf der Abschrift soll die Steuernummer vermerkt sein, mit der die Kapitalgesellschaft bei dem Finanzamt geführt wird (§ 54 Absatz 2 Satz 2 EStDV).

### **5. Frist für die Anzeigen**

Die Anzeigen sind binnen zwei Wochen, von der Aufnahme oder Beglaubigung der Urkunde ab gerechnet, zu erstatten (§ 54 Absatz 2 Satz 1 EStDV).

**6. Absendevermerk des Notars**

Die Absendung der Anzeige ist auf der zurückbehaltenen Urschrift der Urkunde bzw. auf einer zurückbehaltenen Abschrift zu vermerken (§ 54 Absatz 2 Satz 3 EStDV).

**7. Aushändigung der Urkunden**

Den Beteiligten dürfen die Urschrift, eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift der Urkunde erst ausgehändigt werden, wenn die Anzeige (die Abschrift der Urkunde) an das Finanzamt abgesandt worden ist (§ 54 Absatz 3 EStDV).

**8. Empfangsbestätigung des Finanzamts**

Es ergeht keine Empfangsbestätigung über den Erhalt der Urkunde.