

Anwendungshinweise zum richtigen Umgang mit den seit 1.1.2018 gültigen Vordrucken für Veräußerungsanzeigen und Anteilsübertragungen

Ergänzung aus aktuellem Anlass: Der Adobe Acrobat Reader erfährt zur Zeit (11/2021) Updates, die dazu führen, dass die Veräußerungsanzeigen unter Umständen nicht mehr ausgefüllt werden. Um dieses Problem zu beheben, öffnen Sie die Standard-Apps, dort gehen Sie auf Standard-Apps nach Dateityp festlegen und legen auch für fdf. den Standard Adobe Acrobat Reader DC fest.

Sehr geehrte ProNotar-Anwenderin,
sehr geehrter ProNotar-Anwender,

In diesem Dokument finden Sie:

- I. Hinweise zu den Einstellungen im Adobe Acrobat Reader, zum Bearbeiten und Speichern der ausgefüllten Formulare sowie der Anlagen/Beiblätter für zusätzliche Erwerber und zusätzlichen Grundbesitz**
- II. Hinweise für den Vordruck „Anzeige über Anteilsübertragungen“**

I.

Einstellungen im Adobe Acrobat Reader, Bearbeiten und Speichern der ausgefüllten Formulare, Hinweise zu den Anlagen/Beiblättern

1. Die meisten Bundesländer haben ihre Vordrucke, die Grundlage für die Vordrucke in ProNotar sind, optimiert für Adobe Acrobat Reader 11 (32Bit-Version). Bei anderen PDF-Readern gibt es oft das Problem, dass die Vordrucke nicht korrekt geöffnet oder abgespeichert werden können. Dadurch empfehlen wir zur korrekten Anzeige der Veräußerungsanzeige im PDF-Format den **„Adobe Acrobat Reader DC“**, falls dieser nicht sowieso schon bei Ihnen im Einsatz ist.
2. Die neuen Formulare sind in ProNotar automatisch integriert. Sie können sie wie gewohnt in den Grundstücksgeschäfts-Akten erzeugen.

Künftige Änderungen in den Formularen werden von uns, sobald wir darüber Kenntnis erlangt haben, kurzfristig vorgenommen und Ihnen sodann mit einem der nächsten Updates wieder zur Verfügung gestellt.

Sofern Ihnen Änderungen durch Ihre Finanzverwaltung bekannt gegeben werden, können Sie uns diese auch gerne direkt per Mail weiterleiten, damit wir die Formulare entsprechend anpassen können.

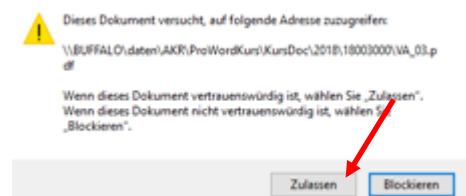
3. Da die neuen Formulare im PDF beschreibbar sind, müssen Sie dem Adobe Reader den **Zugriff auf die Formulare** erlauben. Hierfür gibt es 2 Möglichkeiten:
 - a) entweder müssen Sie bei jedem erstellten Formular den Zugriff manuell zulassen und dem Dokument vertrauen, oder
 - b) Sie passen an jedem Client zuvor die Sicherheitseinstellungen in dem Adobe Reader einmalig an.

Bitte besprechen Sie sich im Zweifel mit Ihrem Systembetreuer.

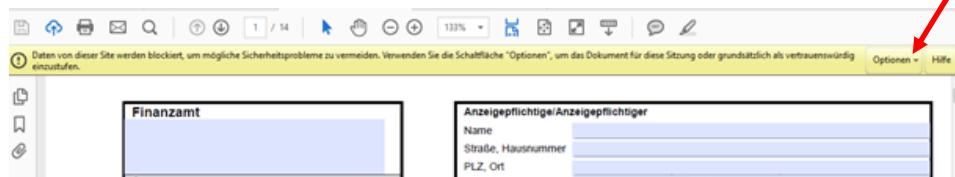
4. Anpassen der Sicherheitseinstellungen in Adobe Acrobat Reader

- a) **manuellen Zugriff erlauben** (bei jeder erstellten Veräußerungsanzeige vorzunehmen):

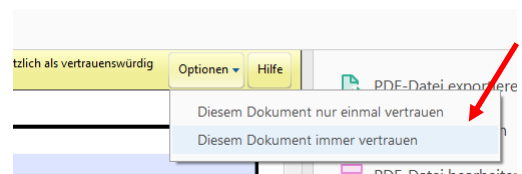
- aa) Nach dem Klick auf „Veräußerungsanzeige drucken“ kommt dann zunächst folgende Meldung, hier müssen Sie jeweils auf „Zulassen“ klicken.



- bb) Wenn Sie auf „Blockieren“ klicken, wird anschließend die Veräußerungsanzeige in einer geschützten Ansicht geöffnet.

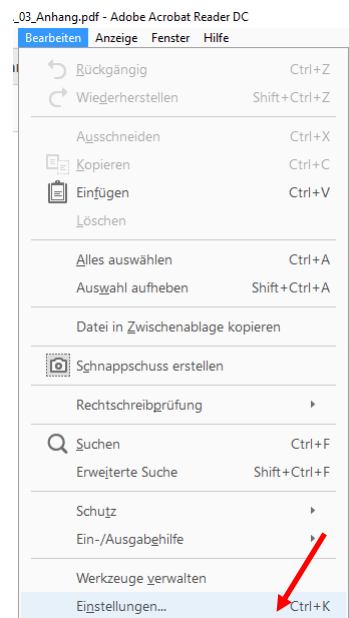


- cc) Hier klicken Sie bitte auf Optionen und auf „Diesem Dokument immer vertrauen“.

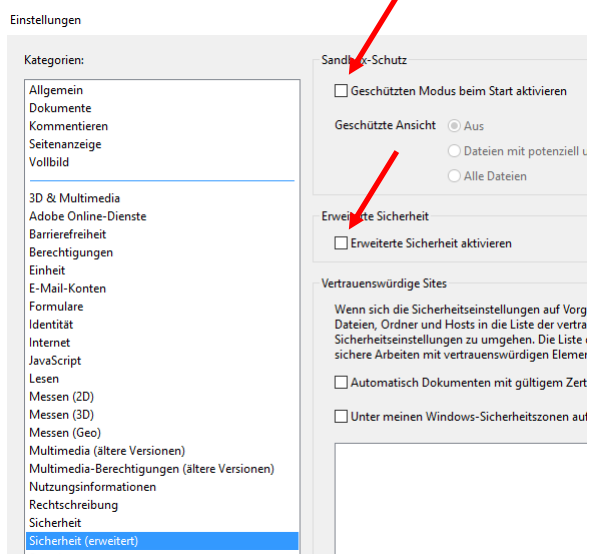


- cc) Erst wenn Sie den Zugriff erlaubt haben, erscheinen in dem PDF die in der ProNotar-Akte zuvor gemachten Eingaben für die Veräußerungsanzeige.

- b) **dauerhaften Zugriff erlauben** (Einstellungen sind einmalig auf jeden PC vorzunehmen):
 - aa) Bitte gehen Sie unter Bearbeiten > Einstellungen.

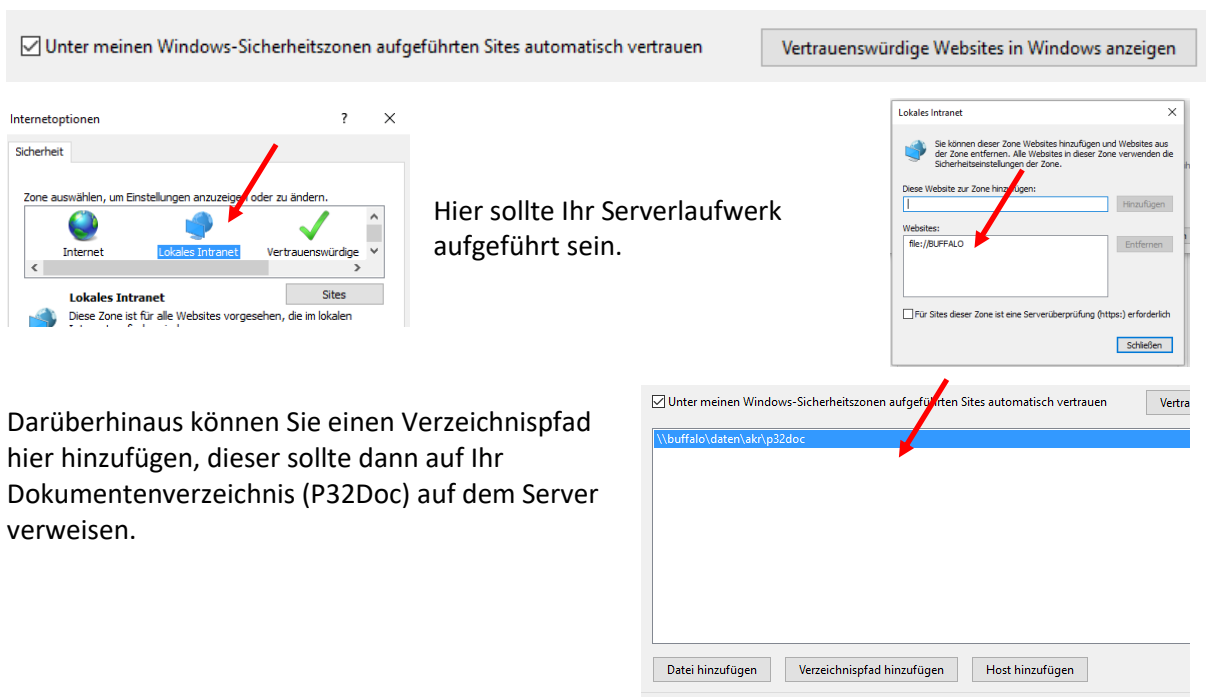


bb) Und wählen danach die Kategorie „Sicherheit (erweitert)“.



Hier entfernen Sie bitte jeweils den Haken bei „Erweiterte Sicherheit aktivieren“ und „Geschützten Modus beim Start aktivieren“ und bestätigen diese Auswahl mit „OK“.

cc) Desweiteren können Sie hier Ihre vertrauenswürdigen Seiten überprüfen, in dem Sie sie sich in Windows anzeigen lassen.



Hier sollte Ihr Serverlaufwerk aufgeführt sein.

Darüberhinaus können Sie einen Verzeichnispfad hier hinzufügen, dieser sollte dann auf Ihr Dokumentenverzeichnis (P32Doc) auf dem Server verweisen.

5. Vordrucke und Anlagen/Beiblätter bearbeiten und speichern

a) Nach dem gewohnten Klick in der ProNotar-Akte auf „Veräußerungsanzeige drucken“, öffnet sich das erstellte Formular im pdf-Format.

Sofern **Beiblätter** für mehr Grundbesitz oder mehrere Beteiligte benötigt werden, wird hierfür ein extra PDF erstellt und geöffnet.

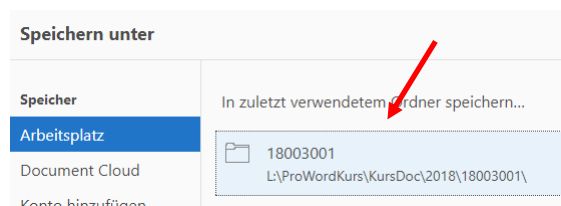
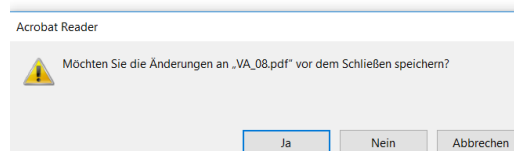
Die Bundesländer haben zum 1.1.18 auch einheitliche extra Vordrucke für die Beiblätter zur Verfügung gestellt, daher können diese nicht mehr in den normalen Formularen integriert werden.

Diese Beiblätter werden mit dem Zusatz „_Anhang“ im Aktenverzeichnis gespeichert und sind sofern eine Speicherung (s.u.) erfolgt ist, später auch über die Akte immer wieder aufrufbar.

Die **blau hinterlegten Felder** in den Formularen sind nun beschreibbar bzw. können mit einem Kreuz aktiviert werden. Alle anderen Felder sind derzeit nicht beschreibbar. Sofern hier eine Änderung noch erfolgt, geben wir dies natürlich umgehend bekannt.

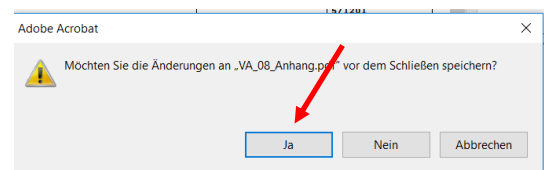
- b) Nach Fertigstellung speichern Sie das ausgefüllte Formular bitte ab. Am einfachsten geht dies über das **Diskettensymbol** in der Symbolleiste des Adobe Reader.

Andernfalls bestätigen Sie beim Schließen des Formulars die nebenstehende Abfrage mit „Ja“ und **speichern** das ausgefüllte Formular in der Akte ab.



Bitte behalten Sie den vorgegeben Speicher-Ort (Ihr Aktenverzeichnis) bei! Ändern Sie diesen nicht ab und klicken anschließend auf Speichern. Sodann ist das ausgefüllte Formular in der Akte gespeichert und später aufrufbar.

Denken Sie bitte auch daran, den Anhang/die Beiblätter zu speichern und die entsprechende Abfrage dort mit „Ja“ zu beantworten.



- c) Wenn Sie das Formular nicht speichern, können Sie später in der Akte nur ein leeres, unausgefülltes Formular aufrufen.

Im Aktenverzeichnis wird jedoch das ausgefüllte Formular als sog. „Adobe Acrobat Forms-Dokument“ (.fdf) abgespeichert. Dies kann jedoch nicht über die ProNotar-Akte, nur direkt über das Aktenverzeichnis geöffnet werden.

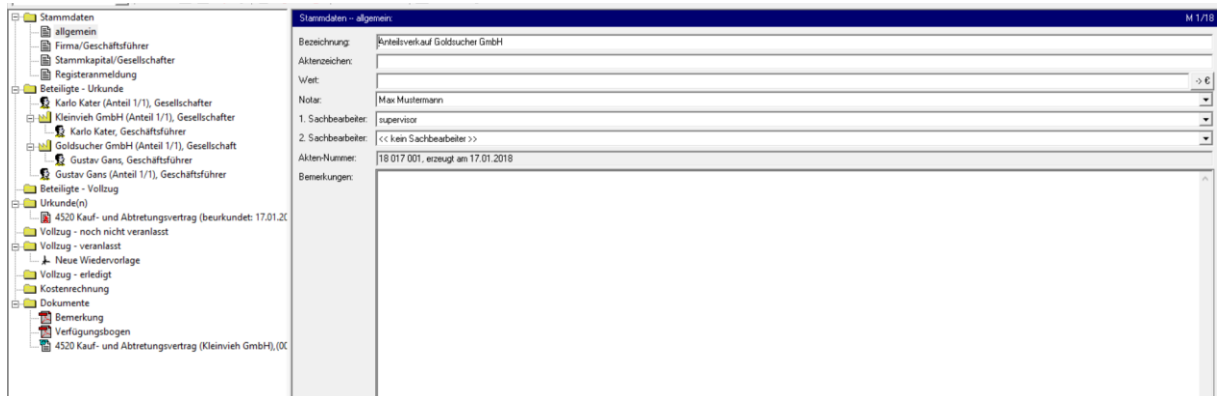
II.

Vordruck „Anzeige über Anteilsübertragungen“

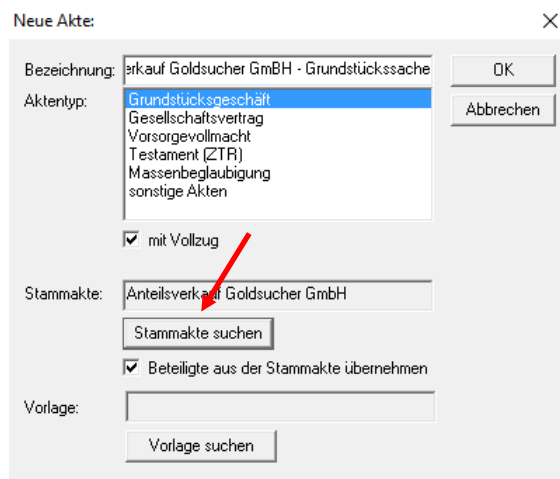
- Die Anzeige über Anteilsübertragungen ist nur für Vorgänge geeignet, in denen die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken unverändert bleiben, jedoch aufgrund von Anteilsübertragungen bei einer Gesellschaft eine Anzeigepflicht gemäß § 18 bzw. § 19 Grunderwerbsteuergesetz besteht. Im Falle eines Rechtsträgerwechsels am Grundstück (z.B. Umwandlungsvorgang, Anwachsung usw.) ist eine Anzeige weiterhin über die Veräußerungsanzeige erforderlich.

2. Damit Sie bei einer Anteilsübertragung gleichzeitig die Daten bei dem elektr. Handelsregister anmelden können und auch die Veräußerungsanzeige an das Finanzamt und ggf. die elektronische Grundbuchanmeldung vornehmen können, müssen Sie in diesem Fall mit Stammakte/Unterakte arbeiten.

a) Zunächst legen Sie wie gewohnt die Gesellschaftsakte an und beurkunden diese.



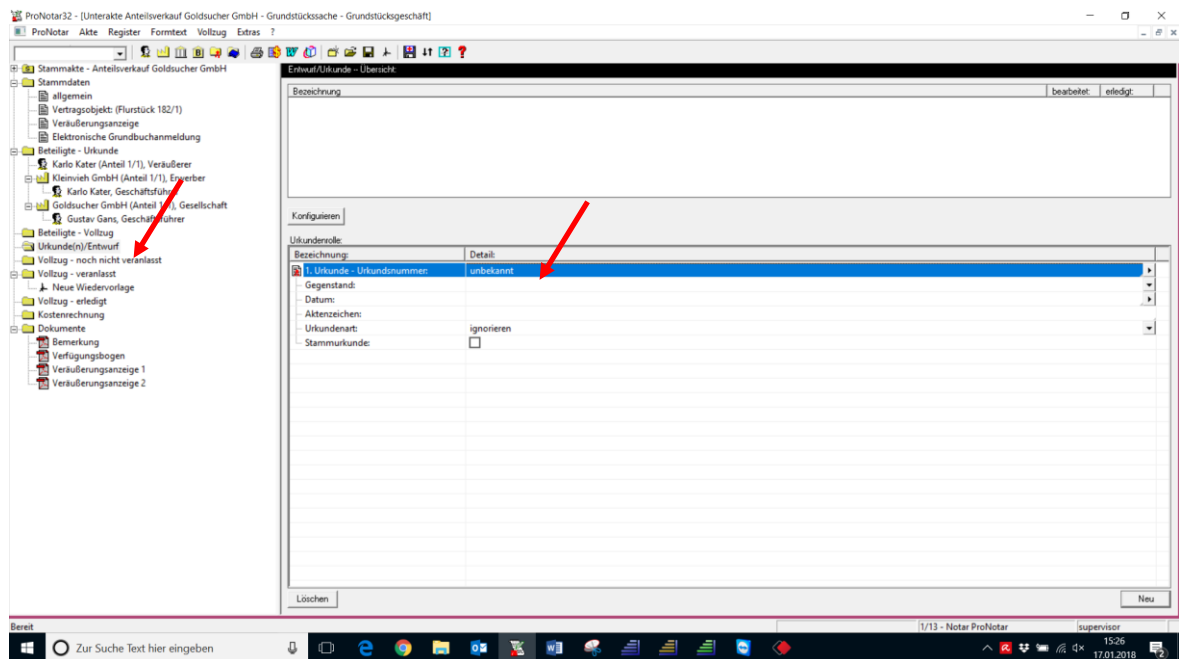
b) Sodann legen Sie eine entsprechende Unterakte dazu an. Dies bedeutet, dass Sie beim



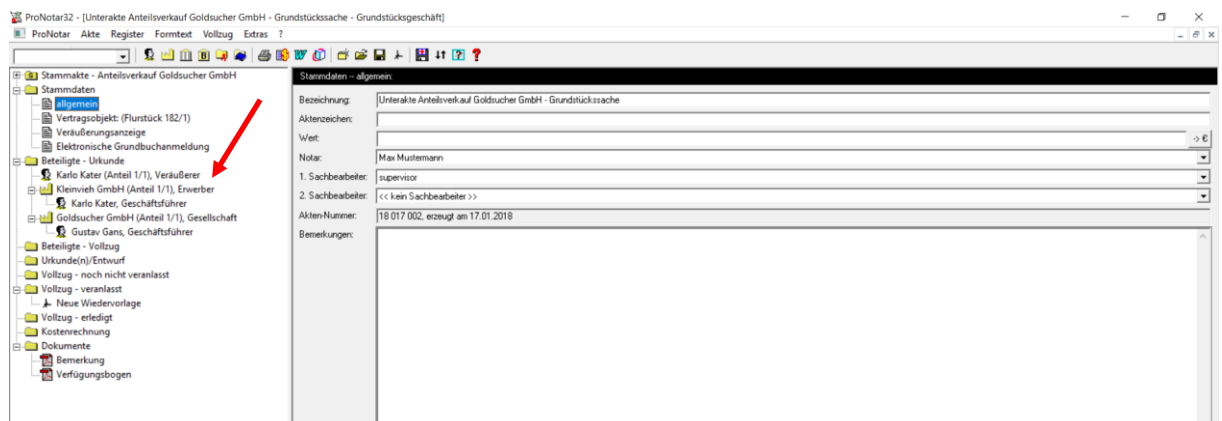
Neuanlegen Ihrer Grundstücks-Akte die Gesellschaftsakte als Stammakte auswählen

Diese sollte mit der Urkundennr. der Stammakte verknüpft werden, zum einen, dass beide Akten gleichermaßen gefunden werden, zum anderen, damit in der Veräußerungsanzeige und ggf. der elektr. Grundbuchanmeldung die Urkundennr. mit übergeben wird.

- c) Zum Verknüpfen der Akte mit einer schon eingetragenen Urkundennummer gehen Sie bitte unter „Urkunde(n)/Entwurf“ und klicken auf der rechten Seite auf die Schaltfläche „Neu“. Klicken Sie sodann auf das Wort „unbekannt“ zweifach und fügen dort die Urkundennummer der Stammakte ein.



d) Ändern Sie sodann die Rollen der Gesellschafter in Veräußerer und Erwerber ab.

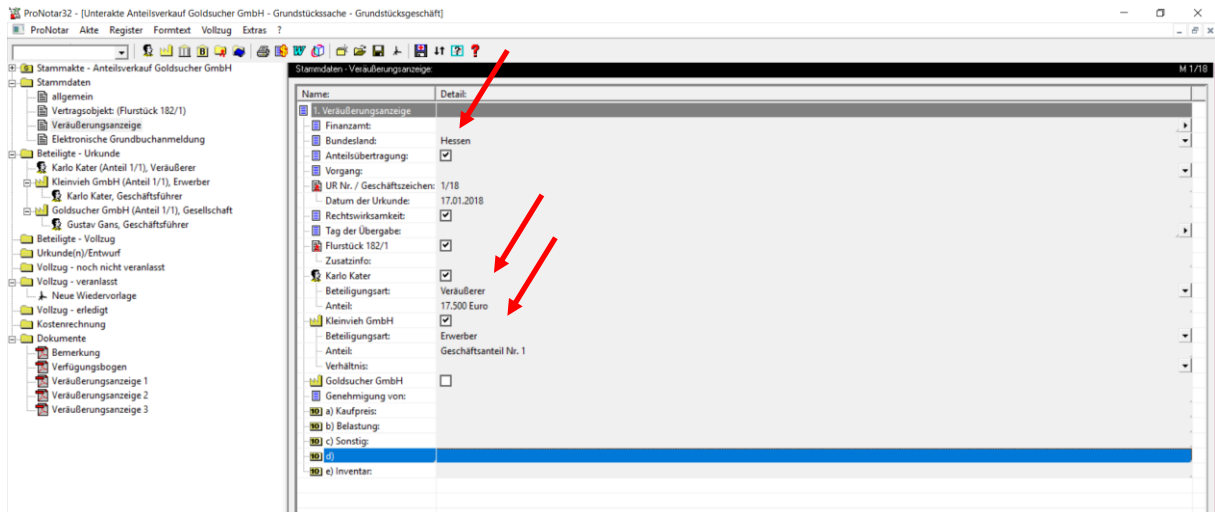


e) Die Gesellschaft an der der Geschäftsanteil veräußert wird, ist mit der Rolle „Gesellschaft“ zu versehen. Sofern Ihnen die Beteiligtenrolle nicht angeboten wird beachten Sie bitte nachfolgende Ziffer 3 (diese Einstellung ist nur einmalig vorzunehmen).

f) Sodann geben Sie wie gewohnt die Daten des Grundstücks in der Akte ein.

g) **Bei der Veräußerungsanzeige gibt es nun ein paar Besonderheiten zu beachten:**

Sofern es sich um eine Anteilsübertragung handelt ist in das entsprechende Kästchen ein **Haken** zu setzen.




In den Formularen ist auch der **Anteil am Gesellschaftsvermögen/-kapital, der übertragen bzw. erworben wird** anzugeben. Dort wo Sie bei einem normalen Grundstückskaufvertrag die Miteigentumsanteile eintragen, tragen Sie diesen Anteil nun ein. Hierbei können Sie Beträge, Prozentsätze, Brüche oder auch einzelne Wörter eingeben.

Die Gesellschaft, an der ein Geschäftsanteil übertragen wird (in unserem Fall die Goldsucher GmbH), ist nicht gesondert anzuhaken. Dieser Haken sollte, genau wie der bei Veräußerer und Erwerber, durch die korrekte Zuweisung in der Akte automatisch gesetzt sein.

Haben Sie alle Daten ausgefüllt, können Sie nun wie gewohnt auf „Veräußerungsanzeige drucken“ gehen und das Formular im PDF-Format wird Ihnen erstellt. Das Bearbeiten und Speichern ist gleich dem bei den „normalen“ Veräußerungsanzeigen.

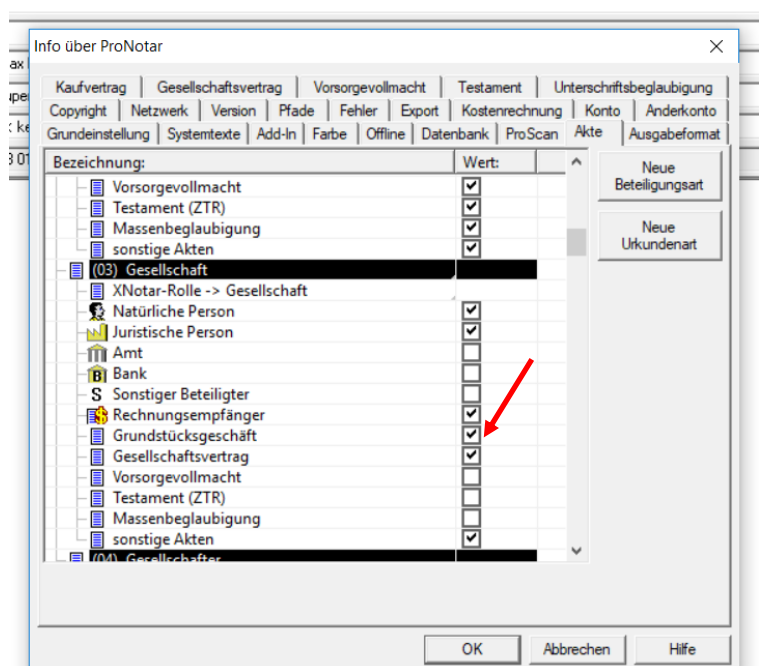
3. Sofern Ihnen bei Grundstücksakten noch nicht die Beteiligungsart „Gesellschaft“ angeboten wird, können Sie diese wie folgt hinzufügen.

Gehen Sie in ProNotar auf das rote Fragezeichen in  der Symbolleiste und dort auf den Reiter „Akte“.

Gehen Sie zur Beteiligungsart „Gesellschaft“ und setzen dort den Haken bei „Grundstücksgeschäft“ und bestätigen Ihre Auswahl mit „OK“.

Danach müssen Sie ProNotar schließen und neu starten, sodann sollte Ihnen die Beteiligungsart auch in der Grundstücksakte zur Verfügung stehen.

Sofern Sie diese Einstellung nicht vornehmen möchten, müssen Sie in den Formularen die Daten der Gesellschaft an der ein Anteil übertragen wird immer manuell eingeben.



4. In dem Formular gibt es noch ein Feld für „Datum des Anteilsübergangs“ – dieses ist bis auf weiteres immer manuell auszufüllen.

Ihr ProNotar-Support

Hotline ProNotar: 0800 9597299

E-Mail: support@ProNotar.de

Homepage: www.pronotar.de

Andreas Krauß Hard- und Softwareservice GmbH

Grub 91, 94539 Grafing

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (TU) Andreas Krauß

Amtsgericht Deggendorf, HRB 1926