

# 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

- 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.

4	Dieses Dokument versucht, auf folgend	de Adresse zuzugrei	ferc
	\\BUFFALO\daten\AKR\ProWordKurs\) df	CursDoc\2018\1800	3000\VA_03.p
	Wenn dieses Dokument vertrauenswün Wenn dieses Dokument nicht vertrauer "Blockieren".	dig ist, wählen Sie , nswürdig ist, wähler	Zulassen". 1 Se
		Zulassen	Blockieren

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

B 4			Q	1	1 / 14	k	٢	Θ 0	133	s + 1	2	*		Ø	ø						Ζ
Duten einzus	von dieser tufen.	r Site werd	en blockiert	um möglici	e Sicherheitspr	obleme zu v	vermeiden	. Verwend	n Sie die !	chaltfläche '	"Optionen",	um das D	okument	für diese :	itzung o	der grundsä	zlich als v	rtrauensw	ürdig	Optionen -	н
C		_						_													_
C			inanza	mt						Anzeigep	pflichtige	(Anzeig	pflicht	iger							٦
С Д		ľ	inanza	mt						Anzeiges Name	pflichtige	/Anzeig	epflicht	iger							
ф Д &		ľ	inanza	mt				1		Anzeiger Name Straße, H	pflichtige Hausnumr	/Anzeig	epflicht	iger							
ф Д Ø		ľ	inanza	mt						Anzeiger Name Straße, H PLZ, Ort	pflichtige Hausnumr	/Anzeige	epflicht	iger							

Hier klicken Sie bitte auf Optionen und auf "Diesem Dokument immer vertrauen".

tzlich als vertrauenswürdig	Optionen - Hilfe
	Diesem Dokument nur einmal vertrauen
	Diesem Dokument immer vertrauen
	PDE-Datei bearbeiter

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.

03_Anhar	ig.pdf - Adobe	e Acrobat I	Reader DC	
Bearbeit	en Anzeige	Fenster	Hilfe	
5	<u>R</u> ückgängig	9		Ctrl+Z
Ċ	Wie <u>d</u> erhers	stellen		Shift+Ctrl+Z
	A <u>u</u> sschneid	len		Ctrl+X
	<u>K</u> opieren			Ctrl+C
Ê	Ein <u>f</u> ügen			Ctrl+V
	<u>L</u> öschen			
	<u>A</u> lles auswä	ählen		Ctrl+A
	Aus <u>w</u> ahl au	ufheben		Shift+Ctrl+A
	Datei in <u>Z</u> w	vischenab	lage kop	ieren
0	S <u>c</u> hnappsc	huss erst	ellen	
	Rechtschre	ib <u>p</u> rüfun	g	Þ
Q	<u>S</u> uchen			Ctrl+F
	Erwe <u>i</u> terte	Suche		Shift+Ctrl+F
	Schu <u>t</u> z			Þ
	Ein-/Ausga	b <u>e</u> hilfe		1
	Werkzeuge	<u>v</u> erwalte	en	
	Ei <u>n</u> stellung	en		Ctrl+K

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.

Unter meinen Windows-Sicherheitszonen aufg	eführten Sites automatisch vertrauen	Vertrauenswürdige Websites in Windows anzeigen
Internetoptionen ? × Sicherhet Zone auswählen, um Einstellungen anzuzeigen oder zu ändern. Internet Internet Internet Ublaes Intranet Sites Diese Zone ist für alle Websites vorgesehen, die im lokalen	Hier sollte Ihr Serverlaufwe aufgeführt sein.	Lokales Intranet ×
Darüberhinaus können Sie einen V hier hinzufügen, dieser sollte danr Dokumentenverzeichnis (P32Doc) verweisen.	Yerzeichnispfad a auf Ihr auf dem Server	ndows-Sicherheitszonen aufgefü <sup>li</sup> rten Sites automatisch vertrauen Vertra Ap922doc Verzeichnispfad hinzufügen Host hinzufügen

#### 5. Vordrucke und Anlagen/Beiblätter bearbeiten und speichern

a) Nach dem gewohnten Klick in der ProNotar-Akte auf "Veräußerunganzeige 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 einfachster geht dies über das **Diskettensymbol** in de 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.

S	Acrobat Reader	
n	Möchten Sie die Å	nderungen an "VA_08.pdf" vor dem Schließen speichern?
r		Ja Nein Abbrechen
Spei	chern unter	1
Speic	her	In zuletzt verwendetem Ordner speichern
Arbe	itsplatz	PT 19002001
Docu	iment Cloud	L:\ProWordKurs\KursDoc\2018\18003001\
Kont	o binzufügen	

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.

Adobe Acrobat	15	/1201	×
Möchten Sie die Änderungen an "V	/A_08_Anhang.pd	vor dem Schließe	n speichern?
	34		Abbreenen

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 zivilrechlichen 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.

	- 1		-
E 🛄 Stammdaten	Stammdaten allge	meir: M	1/18
- B allgemein		B	_
Firma/Geschäftsführer	Bezeichnung:	jonteisverkauf Goldsucher GmbH	
🔛 Stammkapital/Gesellschafter	Aktenzeichen:		_
Registeranmeldung	Wert		301
🖻 🦲 Beteiligte - Urkunde			÷
👷 Karlo Kater (Anteil 1/1), Gesellschafter	Notar:	Max Musternann	-
E Meinvieh GmbH (Anteil 1/1), Gesellschafter	1. Sachbearbeiter:	supervisor	•
- 😰 Karlo Kater, Geschäftsführer	2. Sachbearbeiter:	< <kein sachbasheiter="">&gt;</kein>	*
Goldsucher GmbH (Anteil 1/1), Gesellschaft			_
Gustav Gans, Geschäftsführer	Akten-Nummer:	18 017 001, erzeugt am 17.01.2018	
😰 Gustav Gans (Anteil 1/1), Geschäftsführer	Bernerkungen:		^
Beteiligte - Vollzug			
E- Urkunde(n)			
📓 4520 Kauf- und Abtretungsvertrag (beurkundet: 17.01.20			
Vollzug - noch nicht veranlasst			
E Vollzug - veranlasst			
Vollzug - erledigt			
Kostenrechnung			
Dokumente			
Bemerkung			
4520 Kauf- und Abtretungsvertrag (Kleinvieh GmbH), (00			

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

Neue Akte:		×
Bezeichnung: Aktentyp:	erkauf Goldsucher GmBH - Grundstückssache Grundstücksgeschäft Gesellschaftsvertrag Vorsorgevollmacht Testament (ZTR) Massenbeglaubigung sonstige Akten	OK Abbrechen
Stammakte:	<ul> <li>mit Vollzug</li> <li>Anteilsverkant Goldsucher GmbH</li> <li>Stammakte suchen</li> <li>Ø Beteiligte aus der Stammakte übernehmen</li> </ul>	
Vorlage:	Vorlage suchen	

Neuanlegen Ihrer Grundstücks-Akte die Gesellschaftsakte als Stammakte auswählen

Diese sollte mit der Urkundennr. der Stammakte verknüpft werden, zum einen, dass beide Akten gleicherweise 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 eingetragen 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.

### Seite |6

ProNotar Akte Register Formtext Vollzug Extras	?		-
🔄 🖉 🙀 🔝 🖸 🔄 😨	😫 🐨 🕼 🖆 🖆 🖌 🔛	2 ?	
Stammakte - Anteilsverkauf Goldsucher GmbH	Entwurf/Urkunde Übersicht:		
Stammdaten			
🗟 allgemein	Bezeichnung		bearbeitet:   erledigt:
Vertragsobjekt: (Flurstück 182/1)			
🖺 Veräußerungsanzeige			
🗄 Elektronische Grundbuchanmeldung			
Beteiligte - Urkunde			
– 😰 Karlo Kater (Anteil 1/1), Veräußerer			
-🛀 Kleinvieh GmbH (Anteil 1/1), Enverber			
👷 Karlo Kater, Geschäftsführ			 
Goldsucher GmbH (Anteil 177), Gesellschaft	Kastavina		
🖳 👷 Gustav Gans, Geschäft führer	Loniguieren		
Beteiligte - Vollzug	Urkundenrolle:		
Urkunde(n)/Entwurf	Bezeichnung:	Detail:	
Vollzug - noch nicht veränlasst	1. Urkunde - Urkundsnummer	unbekannt	
Neue Wiedenverlage	Gegenstand:		
Vellaus - selection	Datum		
Kosteprechnung	Aktenzeichen:		
Dokumente	Urkundenart	ignorieren	
Bemerkung	Stammurkunder		
Verfügungsbogen	Stannande	0	
Veräußerungsanzeige 1			
Veräußerungsanzeige 2			
	Löschen		Neu
	————		

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

Proivotar32 - Unterakte Antelisverkauf Goldsucher GmbH - Grundstuck	ckssache - Grund	Istucksgeschaftj	U ^
E ProNotar Akte Register Formtext Vollzug Extras ?			- 8 ×
- 12 🔟 🔟 🖼 🚑 😂 🐯 🕊 🕻	🕼 🛎 🖒	금 사 🛃 대 🗵 ?	
Stammakte - Anteilsverkauf Goldsucher GmbH	mmdaten allgem	eir:	
🖻 🦲 Stammdaten			
🔝 allgemein Bezei	eichnung:	Unterakte Antellsverkauf Goldsucher GmbH - Grundstückssache	
Wertragsobjekt: (Flurstück 182/1) Akter	enzeichen:		
Weräußerungsanzeige Wert	rt [		⇒€
Elektronische Grundbuchanmeldung	~ Í	Max Musternane	
Beteiligte - Urkunde	o.	mox mukelingisi	-
1. Sa	achbearbeiter:	supervisor	•
2. Sa	achbearbeiter:	<< kein Sachbearbeiter>>	•
Akter	en-Nummer:	18 017 002, erzeuat am 17 01 2018	
Gustav Gans. Geschäftsführer	arkungan I	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
Beteiligte - Vollzug	iencongen.		
Urkunde(n)/Entwurf			
😑 🛄 Vollzug - veranlasst			
🖈 Neue Wiedervorlage			
- Vollzug - erledigt			
Kostenrechnung			
E-Dokumente			
Bemerkung			

- 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.

## Seite |**7**

ProNotar Akte Register Formtext Vollzug Extras	?		-
	5 🚯 👿 🕼 🖆 🖆 🖌 📗	🗄 47 😰 ? 🍃	
Stammakte - Anteilsverkauf Goldsucher GmbH	Stammdaten - Veräußerungsanze	keige:	М
Stammdaten			
🛗 allgemein	Name:	Detail	
Vertragsobjekt: (Flurstück 182/1)	1. Veräußerungsanzeige		
Veräußerungsanzeige	- E Finanzamt:		
- 🛗 Elektronische Grundbuchanmeldung	- Bundesland:	Hessen	
Beteiligte - Urkunde	Anteilsübertragung:		
Karlo Kater (Anteil 1/1), Veräußerer	Vorgang:		
Kleinvieh GmbH (Anteil 1/1), Erwerber	- 📓 UR Nr. / Geschäftszeic	chen: 1/18	
Karlo Kater, Geschäftsführer	Datum der Urkunde:	17.01.2018	
Goldsucher GmbH (Anteil 1/1), Gesellschaft	- Rechtswirksamkeit:		
Gustav Gans, Geschäftsführer	- 🗐 Tag der Übergabe:		
Beteiligte - Vollzug	- Flurstück 182/1		
Veltrug - posh pisht verselasst	- Zusatzinfo:		
Volizug - Noch nicht veranlasst	-🕵 Karlo Kater		
Neue Wiedenordage	- Beteiligungsart:	Veräußerer	
Vollzug - erledigt	- Anteil:	17.500 Euro	
Kostenrechnung	- Kleinvieh GmbH		
Dokumente	- Beteiligungsart:	Erwerber	
Bemerkung	- Anteil:	Geschäftsanteil Nr. 1	
	Verhältnis:		
	- Goldsucher GmbH		
🔂 Veräußerungsanzeige 2	- 🗐 Genehmigung von:		
🔂 Veräußerungsanzeige 3	a) Kaufpreis:		
	- 10 b) Belastung:		
	to Sonstig:		
	-10 d)		
	10 e) Inventar:		

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.

Grunde	instellung   Systemtexte   Add-In   Farbe   Offline   Date	nbank ProScan	Akte	Ausgabeformat
Bezei	chnung:	Wert:	^	Neue
	Vorsorgevollmacht	<b>v</b>	-	Beteiligungsart
-	Testament (ZTR)	<b>~</b>	_	
-	Massenbeglaubigung	<b>V</b>		Neue
	sonstige Akten	<b>~</b>		Urkundenart
	(03) Gesellschaft		_	
I F	XNotar-Rolle -> Gesellschaft			
	🚯 Natürliche Person	<b>v</b>		
	Juristische Person	<b>~</b>		
1	1 Amt			
-1	B Bank			
-	S Sonstiger Beteiligter			
H	🚯 Rechnungsempfänger			
	Grundstücksgeschäft			
	Gesellschaftsvertrag	✓		
	Vorsorgevollmacht			
	Testament (ZTR)			
	Massenbeglaubigung			
	sonstige Akten	✓		
	(M) Gesellschafter		~	

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

#### 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 Grafling Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (TU) Andreas Krauß Amtsgericht Deggendorf, HRB 1926