

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 08. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. August 2021)

zum Thema:

Share-Deal Geschäfte von Akelius: Wie geht das Land Berlin gegen die Umgehung der Grunderwerbssteuer und beim Vorkaufsrecht vor?

und **Antwort** vom 02. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Sep. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 28 379

vom 8. August 2021

über Share-Deal Geschäfte von Akelius: Wie geht das Land Berlin gegen die Umgehung der Grunderwerbssteuer und beim Vorkaufsrecht vor?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft einen Sachverhalt, den der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Die Zuständigkeit für die Prüfung und Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat hat daher zusätzlich die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen.

Frage 1:

Akelius und seine Subunternehmen (in der Regel GmbHs) besitzen etwa 14.000 Wohnungen in Berlin. Inwiefern ist dem Senat bekannt, dass Akelius und seine Unterfirmen ihren gesamten Bestand in Berlin verkaufen wollen?

Antwort zu 1:

Dem Senat ist nicht bekannt, dass/ob Akelius den gesamten Wohnungsbestand in Berlin verkaufen will. Es gab und gibt jedoch Hinweise, die darauf hindeuten könnten, dass Akelius plant, zumindest einen Teil des Wohnungsbestandes zu veräußern. Sollte es dazu kommen, werden Senat und Bezirke den Einsatz von städtebaulichen Instrumenten, z.B. Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten prüfen.

Frage 2:

Viele Käufe (und Verkäufe) von Akelius werden mithilfe von Share Deals abgewickelt. Akelius-Unterfirmen sichern sich bis zu 95 Prozent Anteile der Immobilien während die übrigen etwa 5 Prozent von anderen Firmen, oft Offshore-„Firmen“ auf Zypern, Bahamas usw., übernommen werden. Bei solchen Konstruktionen ist es oft offensichtlich, dass die Shareholder nicht mal voneinander unabhängig sind und dass es sich um ikonische Firmengründungen handelt. Dadurch wird neben der Grunderwerbssteuer, auch das bezirkliche Vorkaufsrecht umgangen. Solche Fälle sind der Steuerbehörde gemeldet worden.

- a. Wie geht diese dagegen vor?
- b. Inwiefern hat es eine Überprüfung des Geschäfts durch die Steuerbehörde gegeben und falls ja mit welchem Ergebnis ?
- c. Inwiefern gab es gegebenenfalls eine Strafanzeige bzw. wurde ein gerichtliches Verfahren gegen Akelius und dessen Umgehung der Grunderwerbssteuer eingeleitet?
- d. Entsprechend gab es eine Nachforderung der Grunderwerbssteuer?

Antwort zu 2:

Zu etwaigen Käufen und Verkäufen von Anteilen an Gesellschaften oder von Grundstücken durch Akelius sowie deren etwaige steuerliche Behandlung erfolgt keine Aussage, da es sich um durch das Steuergeheimnis (§ 30 der Abgabenordnung) geschützte Daten handelt.

Frage 3:

In mindestens einem Fall (Lausitzer Str. 8 in Berlin-Kreuzberg) ist bekannt, dass der Umwandlungsprozess in Eigentumswohnungen nicht rechtens war. Das Subunternehmen ALW hat umgewandelt, hätte aber die Wohnungen nicht frei verkaufen dürfen, da in Milieuschutzgebieten sieben Jahre nur an die Bestandsmieter*innen verkauft darf. In zwei Fällen (Wohnhäuser in: Boddinstraße 8 und Weserstraße 164/Wildenbruchstraße 85, 86) hat der Bezirk Neukölln trotz Share Deals das Vorkaufsrecht ausgeübt. Der Bezirk hat Akelius zur Herausgabe der Unterlagen gezwungen. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG 2 S 46/20) hat den Einspruch von Akelius nicht stattgegeben.

- a. Inwiefern ist dies auch dem Senat bekannt und inwiefern wurde gehandelt, um dies zu ahnden?
- b. Inwiefern werden weitere Hauskäufe bzw. Umwandlungsvorgänge geprüft?
- c. Gibt es seitens der Senatsverwaltungen und der Steuerbehörde eine Strategie gegen Geschäfte mit Share Deals?

Antwort zu 3:

a.
Der Bezirk Neukölln hat in den Fällen Boddinstraße 8 und Weserstraße 164/Wildenbruchstraße 85, 86 das Vorkaufsrecht ausgeübt, da dieser nach Prüfung der Unterlagen, die dem Bezirk aufgrund des Urteils des OVGs Berlin/Brandenburg (OVG 2 S 46/20) zuzugingen, zu dem Ergebnis kam, dass ein kaufähnlicher Vorgang und eine Umgehung des bezirklichen Vorkaufsrechts vorliegt. Gegen die Bescheide wurden Widersprüche eingelegt, über die noch zu entscheiden ist. Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen haben den Bezirk dabei unterstützt.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass am 27.01.2017 für die Lausitzer Str. 8 eine Genehmigung für die Umwandlung unter der Maßgabe der sog. Siebenjahresregelung erteilt wurde (siehe § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB: Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern). Ein Weiterverkauf innerhalb dieser Zeit ist genehmigungspflichtig und nur bei Verkauf an Mieter möglich. Sofern sich der Eigentümer nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB verpflichtet, muss der Bezirk die Genehmigung erteilen. Weiteres ist dem Senat hierzu nicht bekannt.

b.
Die Prüfung von Umwandlungsanträgen und von Vorkaufsrechten liegen in der Zuständigkeit der Bezirke. Zu problematischen Einzelfragen tauschen sich die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bezirken und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus. Bei Share Deals besteht grds. kein Vorkaufsrecht nach BauGB, sondern ausnahmsweise nur dann, wenn ein sog. Umgehungsgeschäft vorliegt. Eine solche aktuelle Umgehungsprüfung in den Bezirken ist dem Senat nicht bekannt.

c.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12.05.2021 wurden die Gestaltungen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer mit Share Deals weiter erschwert. Die wesentlichen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes betreffen unter anderem die Absenkung der Beteiligungsschwellen auf 90 % bei den Ergänzungstatbeständen, die Verlängerung der Fristen auf 10 bzw. 15 Jahre und die Einführung eines neuen Tatbestandes zur Besteuerung von Anteilseignerwechseln bei Kapitalgesellschaften.

Auch bezogen auf die Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch hat der Senat von Berlin das Problem der möglichen Umgehung des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch Share Deals erkannt und bereits im Jahr 2018 mit der Erarbeitung eines Gesetzentwurfes zur Lösung der sich rechtlich und tatsächlich in diesem Zusammenhang stellenden Herausforderungen begonnen.

Auf Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Gesetzesantrag vom 11.02.21 der „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 ff. des Baugesetzbuchs (Vorkaufsrechtsstärkungsgesetz)“ in den Bundesrat eingebracht (BR–Drs. 124/21). Dieser sieht die Erstreckung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf solche Veräußerungsgeschäfte vor, die bei wirtschaftlicher Betrachtung einem Grundstückverkauf entsprechen. Damit sind insbesondere die Share Deals angesprochen. Damit die Gemeinden bzw. in Berlin die Bezirke von solchen Veräußerungen überhaupt Kenntnis erlangen, sieht der Gesetzentwurf umfangreiche Anzeigepflichten öffentlicher Stellen (Gerichte, Behörden und Notare) sowie der an der Veräußerung Beteiligten vor. Zukünftig soll das pflichtwidrige Unterlassen der Anzeige durch Veräußerer und Erwerber mit einem Bußgeld bedroht sein. Außerdem sollen zur Bewältigung des dadurch entstehenden Prüfungsaufwandes, die Gemeinden künftig mehr Zeit haben, um über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts entscheiden zu können. Statt drei Monate sollen Ihnen dafür vier Monate zur Verfügung stehen.

Wegen noch bestehenden Beratungsbedarfs hat der federführende Wohnungsausschuss des Bundesrates im März 2021 beschlossen, die Behandlung der Vorlage bis zu ihrem Wiederaufruf zu vertagen. Der Senat von Berlin wird weiterhin auf die notwendigen Änderungen des Bundesrechts hinwirken. Bis zu einer solchen Rechtsänderung wird er die für die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts zuständigen Bezirksämter bei der Prüfung solcher Fälle unterstützen, in denen die Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach geltender Rechtslage in Betracht kommt, weil es sich möglicherweise um sog. Umgehungsgeschäfte im rechtlichen Sinne handelt.

Berlin, den 2.9.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen