

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE)**

vom 08. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Juni 2022)

zum Thema:

**Share-Deals im Berliner Immobiliensektor**

und **Antwort** vom 22. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Jun. 2022)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12106

vom 8. Juni 2022

über Share-Deals im Berliner Immobiliensektor

---

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

1. Wie viele Käufe und Verkäufe von Immobilienportfolios mit mehr als 800 Wohneinheiten wurden seit dem Jahr 2018 in Berlin vollzogen (bitte neben der jährlichen Gesamtzahl und Akteurstypologie der Datenbank „Wohnungstransaktionen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] aufschlüsseln)?

Zu 1.: Die erbetenen Informationen liegen dem Senat nicht vor. Zur Anzahl dieser Transaktionen bis zum 1. Halbjahr 2021 wird auf die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage vom 14. September 2021 verwiesen (Bundestagsdrucksache 19/32469, S. 2).

2. Inwiefern teilt der Senat die Einschätzung, dass belastbare Daten über Transaktionen von Wohnungsportfolios mit weniger als 800 Wohneinheiten, die bisher nicht in der BBSR-Datenbank erfasst sind, bei der Beurteilung der Entwicklungen in Deutschland und bei der Identifikation möglichen Reformbedarfs hilfreich wären?

Zu 2.: In der Datenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden Wohnungstransaktionen seit dem zweiten Halbjahr 2006 auch betreffend Transaktionen ab einer Größenordnung von 100 bis unter 800 Wohnungen erfasst.

3. In wie vielen und welchen Fällen der in der BBSR-Datenbank „Wohnungstransaktionen“ erfassten Transaktionen seit 2018 in Berlin handelte es sich um Share Deals (bitte nach Jahr, Käuferin bzw. Käufer, Verkäuferin bzw. Verkäufer, Anzahl Wohneinheiten aufschlüsseln)? Wie hoch war daran der Anteil von Share Deals, die gezielt zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt wurden?

Zu 3.: Seit Anfang 2018 bis zum 1. Halbjahr 2021 sind in der BBSR-Datenbank vier Share Deals ab 800 Wohneinheiten erfasst, bei denen Immobilien in Berlin belegen waren. Hinsichtlich weiterer Informationen zu den einzelnen Share Deals wird auf die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage vom 14. September 2021 verwiesen (Bundestagsdrucksache 19/32469, S. 4). Informationen zum Anteil von Share Deals, die gezielt zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt wurden, liegen dem Senat nicht vor und können aus der BBSR-Datenbank nicht abgeleitet werden.

4. Wie viel Prozent, gemessen jeweils am Volumen der gehandelten Wohneinheiten sowie der Anzahl der Transaktionen, der gesamten Wohnungstransaktionen in Berlin wurden seit 2018 als Share Deal getätigt (bitte auch nach Jahren aufschlüsseln)?
5. Wie viel Prozent, gemessen jeweils am Volumen der gehandelten Wohneinheiten sowie der Anzahl der Transaktionen, der gesamten Wohnungstransaktionen in Berlin wurden seit 2018 als Share Deal gezielt zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer in Berlin getätigt (bitte auch nach Jahren aufschlüsseln)?
6. Wie groß war zwischen 2016 und heute der Anteil an Immobilien, die im Zuge von Share Deals, die zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer in Berlin getätigt wurden, mehr als einmal gehandelt wurden (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Zu 4. bis 6.: Dem Senat liegen dazu keine Zahlen für Berlin vor. Die erbetenen Prozentangaben können daher nicht berechnet werden.

7. Bei wie vielen Anteilskäufen wurde seit 2016 in Berlin überprüft, ob bei diesen Immobilienverkäufen Käuferin bzw. Käufer und Co-Käuferin bzw. Co-Käufer nicht unabhängig voneinander sind, und in wie vielen Fällen wurde eine solche Abhängigkeit festgestellt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
  - a) Durch welches Verfahren wurde die Unabhängigkeit der Käuferinnen und Käufer geprüft?
  - b) Sollte keine solche Überprüfung stattgefunden haben, warum nicht?

Zu 7. a) und b): Fälle der grunderwerbsteuerlichen Organschaft wurden seit 2016 in Berlin nicht festgestellt. Statistische Aufzeichnungen zur Anzahl der unter a) aufgezählten Prüfungen liegen dem Senat nicht vor.

Es wurden aber bei allen Fällen von Anteilsverkäufen, so auch potentiellen Organschaftsfällen i. S. d. § 1 Absatz 3 Nummer 1 i. V. m. Absatz 4 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), Überprüfungen zu möglichen Verbindungen von Käuferin bzw. Käufer und Co-

Käuferin bzw. Co-Käufer vorgenommen. Neben der Prüfung der Kaufverträge werden Einsichten ins Handelsregister und Abfragen in Wirtschaftsdatenbanken vorgenommen. Mithilfe der Wirtschaftsdatenbanken können Verbindungen über eine Vielzahl von Beteiligungsebenen nachvollzogen werden.

8. Wie bewertet die Bundesregierung die verzerrenden Auswirkungen von Share Deals auf Bodenrichtwerte und Handelsbilanzen (siehe [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/datenexpertise-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/datenexpertise-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) S. 29 f.)? Inwieweit sind Anpassungen geplant, die die Möglichkeit der Steuervermeidung an dieser Stelle verhindern sollen?

Zu 8.: Es wird auf die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage vom 14. September 2021 verwiesen (Bundestagsdrucksache 19/32469, S. 7).

9. Wie bewertet der Senat es unter dem Aspekt der Steuergerechtigkeit, dass Konzerne mittels Share Deals die Grunderwerbsteuer umgehen können, während private Käuferinnen und Käufer stets den vollen Steuersatz bezahlen müssen?

Zu 9.: Die Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Juli 2021 sind ein wichtiger erster Beitrag zur Erschwerung und Verhinderung von Gestaltungsmodellen mit Share Deals zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer. Hervorzuheben sind die Absenkung der Beteiligungsschwellen auf 90 Prozent bei den Ergänzungstatbeständen, die Verlängerung der Fristen auf 10 bzw. 15 Jahre und die Einführung eines neuen Tatbestandes zur Besteuerung von Anteilseignerwechseln bei Kapitalgesellschaften. Diese Maßnahmen sorgen insgesamt für mehr Steuergerechtigkeit.

10. Wie hoch schätzt der Senat die Steuermindereinnahmen durch Share Deals in Berlin in den letzten fünf Jahren? Falls keine solche Schätzung als Grundlage für die Änderungen im Grunderwerbsteuergesetz vorgenommen wurde, warum nicht?

Zu 10.: Die Steuermindereinnahmen durch die Share Deals in Berlin sind nicht verlässlich schätzbar, da über steuerfreie Transaktionen keine statistischen Aufzeichnungen geführt werden. Im Übrigen wird auf die Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes der Bundesregierung vom 23. September 2019 verwiesen (Bundestagsdrucksache 19/13437, S. 2).

11. Wie hat sich das Grunderwerbsteueraufkommen Berlins im Vergleich zu den übrigen Bundesländern seit 2016 entwickelt?

Zu 11.: Das Grunderwerbsteueraufkommen der Länder hat sich wie folgt entwickelt (in Mio. €):

Bundesland	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nordrhein-Westfalen	2.947	3.103	3.277	3.667	3.661	4.108
Bayern	1.779	1.785	1.910	2.104	2.252	2.520
Baden-Württemberg	1.596	1.753	1.922	2.091	2.256	2.461
Niedersachsen	908	973	1.035	1.198	1.283	1.386
Hessen	1.330	1.387	1.559	1.662	1.620	1.977
Sachsen	286	349	338	379	415	436
Rheinland-Pfalz	462	526	527	599	673	763
Sachsen-Anhalt	154	167	187	201	205	258
Schleswig-Holstein	585	611	654	738	813	968
Thüringen	119	144	199	208	209	252
Brandenburg	316	385	410	452	499	590
Mecklenburg-Vorpommern	168	193	209	237	270	314
Saarland	116	117	118	122	145	169
Berlin	1.099	1.060	1.064	1.461	1.069	1.351
Hamburg	442	457	569	551	529	620
Bremen	101	128	106	118	155	162
Insgesamt	12.408	13.139	14.083	15.789	16.055	18.335

Berlin, den 22. Juni 2022

In Vertretung

Barbro Dreher

Senatsverwaltung für Finanzen