

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 15. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Oktober 2024)

zum Thema:

Share Deals in Berlin - Ist die Grunderwerbssteuer ungerecht?

und **Antwort** vom 29. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Oktober 2024)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20618

vom 15. Oktober 2024

über Share Deals in Berlin - Ist die Grunderwerbssteuer ungerecht?

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

1. Wie bewertet der Senat das Instrument der sogenannten Share Deals und deren Nutzung zur Vermeidung der Grunderwerbssteuer bei Immobilienankäufen?

Zu 1.: Der Senat setzt sich seit mehreren Jahren auf Bundesebene dafür ein, dass Gestaltungen zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer mittels Share Deals erschwert werden. Die Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Juli 2021 waren ein wichtiger Beitrag zur Erschwerung und Verhinderung von Gestaltungsmodellen mit Share Deals. Insbesondere die Absenkung der Beteiligungsschwellen auf 90 Prozent bei den Ergänzungstatbeständen, die Verlängerung der Fristen auf zehn Jahre und die Einführung eines neuen Tatbestandes zur Besteuerung von Anteilseignerwechseln bei Kapitalgesellschaften erschweren Gestaltungen.

2. Wie viele Fälle wurden im Jahr 2023 und 2024 in Berlin erfasst, bei denen durch Share Deals die Zahlung der Grunderwerbssteuer umgangen wurde? In wie vielen dieser Fälle waren landeseigene Unternehmen involviert?

Zu 2.: Die Anzahl der Fälle, bei denen durch Share Deals die Zahlung der Grunderwerbsteuer vermieden wurde, liegt dem Senat nicht vor, da über steuerfreie bzw. nicht steuerbare Transaktionen keine statistischen Aufzeichnungen geführt werden.

3. Wie hoch war der Grunderwerbssteuerausfall des Landes Berlin im Jahr 2023 und 2024 durch Share-Deal-Konstruktionen?

Zu 3.: Da dem Senat über die steuerfreien bzw. nicht steuerbaren Transaktionen keine statistischen Angaben vorliegen, kann der Grunderwerbsteuerausfall nicht beziffert werden.

4. Wie bewertet der Senat das Vorgehen von „Vonovia“, die bei der Übernahme der „Deutsche Wohnen“ die Zahlung von Grunderwerbssteuer in Millionenhöhe durch Share Deals vermeiden konnte?

Zu 4.: Aufgrund des Steuergeheimnisses (§ 30 der Abgabenordnung) darf der Senat keine steuerlichen Auskünfte in einem Einzelfall erteilen.

5. Welche Ankäufe von Wohnungspaketen durch landeseigene Gesellschaften erfolgten in den Jahren 2020 bis 2024 im Rahmen von Share Deals unter Einsparung der Zahlung von Grunderwerbssteuern?
Um wie viele Wohnungen handelte es sich jeweils und welche Unternehmen des Landes Berlin waren daran beteiligt?

Zu 5.: Bei den durch die berlinovo in den Jahren 2020 bis 2024 im Rahmen von Share Deals erworbenen Wohnungspaketen erfolgte in keinem Fall eine Transaktion unter Einsparung von Grunderwerbsteuern.

- die GESOBAU hat in den Jahren 2020 – 2024 keine Ankäufe von Wohnportfolien im Rahmen von Share Deals vorgenommen
- die HOWOGE hat bei allen Ankäufen Grunderwerbsteuern entrichtet
- die STADT UND LAND hat in den Jahren 2020 bis 2024 keine Wohnungen im Rahmen von Share Deals unter Einsparung der Grunderwerbsteuer erworben
- die WBM hat in den Jahren 2020 bis 2024 im Rahmen von Share Deals keine Wohnungen angekauft
- die Gewobag hat keine Ankäufe von Wohnungspaketen im Rahmen von Share Deals unter Einsparung der Zahlung von Grunderwerbssteuer vorgenommen
- die degewo hat in den Jahren 2020 bis 2024 keine Bestandsankäufe im Rahmen von Share Deals getätigt, bei denen keine Grunderwerbsteuer gezahlt wurde

6. Wie bewertet der Senat die geplante Regelung des § 24 Absatz 2a BauGB-E hinsichtlich der Möglichkeit eines kommunalen Vorkaufsrechts bei Share Deals? Welche Relevanz wird diese Änderung für die Berliner Stadtentwicklung und den Wohnungsmarkt haben?

Zu 6.: Der Senat begrüßt die Zielsetzung, den sachlichen Anwendungsbereich der gemeindlichen Vorkaufsrechte nach §§ 24 ff. BauGB ausdrücklich auch auf Share Deals zu erstrecken. Der dem Bundesrat gemäß Art. 76 Absatz 2 Satz 1 GG zugeleitete Entwurf eines § 24 Absatz 2a BauGB, ist jedoch zur Erreichung dieses Ziels ungeeignet.

Gemeinsam mit der Freien Hansestadt Bremen hat das Land Berlin deshalb einen Antrag zur Änderung dieses Entwurfs in den Bundesrat eingebracht, welchen der Bundesrat mit Beschluss vom 18. Oktober 2024 angenommen hat und der Bundesregierung unterbreiten

wird. Die vom Land Berlin vorgeschlagene Fassung eines § 24 Absatz 2a BauGB erweitert den sachlichen Anwendungsbereich der Vorkaufsrechtstatbestände der §§ 24 und 25 BauGB erheblich, indem er die Veräußerung von Anteilen an sog. Grundstücksverwaltungsgesellschaften einem Grundstücksverkauf gleichstellt. Er unterstützt auf diese Weise die hinter den jeweiligen Vorkaufsrechten stehenden städtebaulichen Ziele.

7. Inwiefern hält der Senat die Grunderwerbssteuer für gerecht oder sinnvoll, wenn große Unternehmen Instrumente wie Share Deals nutzen, um die Zahlung zu umgehen, während private Bürger diese Steuer weiterhin entrichten müssen?

Zu 7.: Um die Möglichkeiten von Gestaltungen durch Share Deals einzudämmen, wurde das Grunderwerbsteuergesetz bei den Ergänzungstatbeständen in den letzten Jahr(zehnt)en immer weiter angepasst und verschärft (siehe auch die Antwort auf Frage 1). Die Grunderwerbsteuer ist eine Verkehrsteuer, die Rechtsträgerwechsel bei Grundstücken besteuert, d. h. ein Grundstück wird von einem Eigentümer auf einen anderen übertragen. Eine Regelung, die zur Besteuerung sämtlicher Share Deals führt, ist im Rahmen der Grunderwerbsteuer nicht möglich, weil in diesen Fällen nicht das Grundstück sondern Anteile an einer Gesellschaft, die Eigentümerin eines Grundstücks ist, übertragen werden.

8. Setzt sich der Senat für eine Regelung auf Bundesebene ein, die eine Umgehung der Grunderwerbsteuer durch Share Deals ausschließen soll?

Zu 8.: Der Senat setzt sich weiterhin im Rahmen des Möglichen für Regelungen gegen die Vermeidung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals auf Bundesebene ein.

9. Sollte eine Lösung im Sinne der Frage 8 nicht möglich sein:
Strebt der Senat im Interesse einer gerechteren Lösung für die Grunderwerbsteuer an, diese zu senken oder abzuschaffen?

Zu 9.: Die Grunderwerbsteuer ist eine der wichtigsten Säulen im Landeshaushalt. Der Senat plant derzeit weder die Senkung des Steuersatzes noch die Abschaffung der Grunderwerbsteuer.

Berlin, den 29. Oktober 2024

In Vertretung

Tanja Mildenerger
Senatsverwaltung für Finanzen