

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 1. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juli 2025)

zum Thema:

Aktueller Stand der Bundesratsinitiative des Lands Berlin gegen Share-Deals

und **Antwort** vom 15. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23198

vom 1. Juli 2025

über Aktueller Stand der Bundesratsinitiative des Lands Berlin gegen Share Deals

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Laut medialer Berichterstattung hat die Berliner Regierungskoalition vor, Steuerschlupflöcher für Immobilienkonzerne zu schließen (siehe dazu "Steuerschlupfloch für Immobilienkonzerne: Koalition strebt Bundesratsinitiative gegen Share Deals an" in Tagesspiegel am 31.10.2024). Dabei geht es um die so genannten Share-Deals, die den Großinvestoren ermöglichen, bei Verkäufen von Grundstücken und Gebäuden Grunderwerbsteuer legal zu umgehen: Verkauft werden formal nicht die Grundstücke, sondern Anteile an den Gesellschaften, denen diese gehören (vgl. "Berlin entgehen Millionen beim Immobilienhandel" in Berliner Morgenpost am 17.05.2016). Zur Umsetzung ihres Reformvorhabens soll die Koalition laut Medien eine Bundesratsinitiative planen, die als Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht würde.

Die Grunderwerbsteuer ist eine relevante Einnahmequelle für die Bundesländer und bei entsprechender Ausgestaltung eine Möglichkeit, Immobilienspekulation zu regulieren. Insofern hat das angekündigte Vorgehen der Regierungskoalition ein großes Potential, zur Verbesserung der Haushaltslage des Landes Berlin beizutragen.

1. Konnte der Senat bisher den im Herbst 2024 angekündigten Plänen (siehe Vorbemerkung oben) folgen, eine Bundesratsinitiative einzubringen?

- a) Falls ja, inwieweit? Bitte konkrete Schritte nennen.
- b) Falls nein, warum nicht?

Zu 1.: 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.

Derzeit befasst sich unter der Beteiligung von Berlin eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe mit dem Thema „Anpassungsbedarf des Grunderwerbsteuergesetzes“. Unter anderem hat die Arbeitsgruppe die Wirksamkeit der gesetzlichen Änderungen durch das Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 gegen Share-Deal-Gestaltungen geprüft. Ferner wurden weiterhin bestehende Gestaltungen dargestellt und bewertet sowie mögliche Lösungsansätze erarbeitet. Die Arbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

2. Wurde die in der Vorbemerkung dargestellte Problematik im Senat bereits thematisiert?

a) Falls ja, in welcher Form und mit welchem Ergebnis (bitte Umstände wie Zeitraum und Beteiligte angeben)?

b) Falls nein, warum nicht?

Zu 2.: Berlin setzt sich weiterhin für eine weitere Verschärfung der Gesetzgebung gegen Gestaltungen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals ein. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe sollten jedoch abgewartet werden.

3. Ist dem Senat die Empfehlung des Ausschusses für Agrarpolitik und Verbraucherschutz des Bundesrates (siehe dazu Bundesratsdrucksache 320/1/21) bekannt? Falls ja, welche inhaltlichen Aspekte dieser Empfehlung teilt der Senat bzw. welche Aspekte wird er in seine Bundesratsinitiative aufnehmen (bitte ausführen)?

Zu 3.: Berlin hatte seinerzeit für die EntschlieÙung gestimmt. Ziel war und ist eine (weitere) Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes, um die Umgehung der Grunderwerbsteuerpflicht durch Share Deals einzudämmen. Innerhalb der Arbeitsgruppe werden nahezu alle möglichen Aspekte bzw. Vorschläge, die zu einer wirksamen Verhinderung noch bestehender Gestaltungen und Modelle führen, auf Bund-Länder-Ebene geprüft und bewertet.

Die Prüfung, ob ein quotalles Stufensystem eingeführt werden könnte, ist erfolgt. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass im bestehenden System verfassungskonforme Regelungen nicht möglich sind, so dass insoweit die EntschlieÙung nicht unterstützt wurde. Auch stellt eine differenzierte Behandlung von gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften sowohl bei der tatbestandsauslösenden Prozentgrenze als auch beim Vorkaufsrecht eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung dar, die verfassungsrechtlich und systematisch bedenklich ist.

4. Ist der Senat bereits auf andere Bundesländer zugegangen, um für Unterstützung für eine entsprechende Bundesrats-initiative oder gemeinsame Einbringung zu werben?

a) Hat der Senat die Regierung unseres Nachbarlandes Brandenburg in diesem Sinne angesprochen, dessen Koalitionsregierung sich ebenfalls das Ziel gegeben hat, Grunderwerbssteuervermeidung durch

Share-Deals zu bekämpfen (siehe dazu Koalitionsvertrag von BSW und SPD "Brandenburg voranbringen - Bewährtes sichern. Neues schaffen." S. 54)?

b) Welche weiteren Bundesländer hat der Senat angesprochen und wie war bislang die Resonanz?

Zu 4.: An der Bund-Länder-Arbeitsgruppe arbeiten 15 Bundesländer mit. Es bestehen daher unmittelbare Kontakte auf Arbeitsebene zu fast allen Bundesländern, u.a. auch zu Brandenburg.

Berlin, den 15. Juli 2025

In Vertretung

Tanja Mildenberger
Senatsverwaltung für Finanzen