

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Friedrich Straetmanns, Fabio De Masi, Dr. André Hahn, Gökyak Akbulut, Ulla Jelpke, Pascal Meiser, Cornelia Möhring, Niema Movassat, Žaklin Nastić, Petra Pau, Martina Renner, Kersten Steinke, Dr. Kirsten Tackmann, Dr. Axel Troost und der Fraktion DIE LINKE.

Share Deals im Immobiliensektor

Immer wieder wird in der Presse darüber berichtet, dass insbesondere große Immobilienkonzerne mit sogenannten Share Deals die Zahlung der Grunderwerbsteuer vermeiden (siehe etwa hier: https://www.sr.de/sr/home/nachrichten/dossiers/wemgehört/wgds_share_deals_erklärt_100.html oder hier: <https://www.tagesschau.de/investigativ/ndr/share-deals-109.html>). Bei dieser Möglichkeit der legalen Steuervermeidung wird nur ein Teil einer Gesellschaft mit Immobilienbesitz gekauft, nämlich aktuell maximal 89,9 Prozent (bis 30. Juni 2021 maximal 94,9 Prozent). Sind diese Kriterien erfüllt, muss keine Grunderwerbsteuer für die Immobilien gezahlt werden.

Die Grunderwerbsteuer wird von den Bundesländern in der Höhe festgelegt und beläuft sich zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent, je nach Land. Insbesondere bei Verkäufen von Gesellschaften mit großem Immobilienbestand entgehen den Ländern so enorme Summen, bei einer der für sie wichtigsten Einnahmequellen. Daran ändert auch die vor kurzem beschlossene Neuregelung nichts, die in erster Linie nur eine Herabsenkung des maximal grunderwerbsteuerfrei zu erwerbenden Anteils darstellt. Besonders fragwürdig scheinen nach Ansicht der Fragestellerinnen und Fragesteller Konstruktionen, in denen die beiden Unternehmen zwar auf dem Papier nicht zum selben Firmennetzwerk gehören, aber letztlich doch unter Kontrolle der gleichen Firma oder letztendlich Person stehen (siehe etwa https://www.deutschlandfunkkultur.de/share-deals-wie-immobilienkonzerne-den-fiskus-prellen.976.de.html?dram:article_id=485340).

Die Vorgehensweise der Unternehmen und die gesetzgeberische Ermöglichung entsprechender Steuervermeidung bei gleichzeitiger Unmöglichkeit für Privatpersonen, die Grunderwerbsteuer zu umgehen, stellen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit aus Sicht der Fragesteller:innen in Frage. Auf dieser Weise wird auch Spekulation im Immobilienmarkt befördert. Das im Mai 2021 verabschiedete Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes behebt das grundsätzliche Problem der Share Deals aus Sicht der Fragesteller:innen nicht.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie viele Käufe und Verkäufe von Immobilienportfolios mit mehr als 800 Wohneinheiten wurden nach Kenntnis der Bundesregierung seit dem Jahr 2018 vollzogen (bitte neben der jährlichen Gesamtzahl nach Bundesländern und Akteurstypologie der Datenbank „Wohnungstransaktionen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aufschlüsseln)?
2. Inwiefern teilt die Bundesregierung die Einschätzung der FragestellerInnen, dass belastbare Daten über Transaktionen von Wohnungsportfolios mit weniger als 800 Wohneinheiten, die bisher nicht in der BBSR-Datenbank erfasst sind, die Bundesregierung bei der Beurteilung der Entwicklungen in Deutschland und der Identifikation möglichen Reformbedarfs hilfreich wären?

Was spricht aus Sicht der Bundesregierung gegen eine Erfassung von weiteren großen Transaktionen, beispielsweise ab 500 Wohneinheiten?

3. In wie vielen und welchen Fällen der in der BBSR-Datenbank „Wohnungstransaktionen“ erfassten Transaktionen seit 2018 handelte es sich nach Kenntnis der Bundesregierung um Share Deals (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Bundesland bzw. Bundesländer in denen die gehandelten Immobilien stehen, Käufer:in, Verkäufer:in, Anzahl Wohneinheiten)?

Wie hoch war daran nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil von Share Deals, die gezielt zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt wurden?

4. Wie viel Prozent, gemessen jeweils an Volumen der gehandelten Wohneinheiten sowie der Anzahl der Transaktionen, der gesamten Wohnungstransaktionen in Deutschland wurden nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2018 als Share Deal getätigt (bitte nach Jahr und sowohl für die gesamte Bundesrepublik als auch nach Bundesländern auflisten)?

Wie viel Prozent, gemessen jeweils an Volumen der gehandelten Wohneinheiten sowie der Anzahl der Transaktionen, der gesamten Wohnungstransaktionen in Deutschland wurden nach Kenntnis der Bundesregierung seit 2018 als Share Deal gezielt zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt (bitte nach Jahr und sowohl für die gesamte Bundesrepublik als auch nach Bundesländern auflisten)?

5. Wie groß war nach Kenntnis der Bundesregierung zwischen 2016 und heute der Anteil an Immobilien, die im Zuge von Share Deals, die zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt wurden, mehr als einmal gehandelt wurden (bitte sowohl für die gesamte Bundesrepublik als auch nach Bundesländern auflisten)?

6. Bei wie vielen Anteilskäufen wurde seit 2016 in Deutschland von Bundesbehörden überprüft, ob bei diesen Immobilienverkäufen Käufer:in und Co-Käufer:in nicht unabhängig voneinander sind und in wie vielen Fällen wurde eine solche Abhängigkeit festgestellt (bitte sowohl für die gesamte Bundesrepublik als auch nach Bundesländern auflisten)?

a) Durch welches Verfahren wurde die Unabhängigkeit der Käufer:innen geprüft?

b) Sollte keine solche Überprüfung stattgefunden haben – warum nicht?

7. 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 S. 29 f.)?

- Sind Anpassungen geplant, die die Möglichkeit der Steuervermeidung an dieser Stelle verhindern sollen?
8. Inwiefern sieht die Bundesregierung in der Ermöglichung von Share Deals einen Anreiz zur Spekulation mit Wohnraum (bitte begründen)?
 9. Welche wissenschaftlichen Erkenntnisse führten nach Kenntnis der Bundesregierung zur Herabsetzung des maximal gründerwerbsteuerfrei zu erwerbenden Anteils auf 89,9 Prozent und welchen Effekt erwartet die Bundesregierung dadurch?
 10. Hat die Bundesregierung inzwischen Kenntnisse, ob die in den Fragen 31 und 32 der Kleinen Anfrage aus Drucksache 19/7536 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgefragten Konstellationen möglich sind?
 - a) Hat die Bundesregierung Bestrebungen unternommen, um die Möglichkeiten einer Nutzung solcher Konstellationen zu prüfen?
 - b) Wenn ja, welche Ergebnisse hat die Bundesregierung erlangt?
 - c) Wenn keine solchen Bestrebungen unternommen wurden, warum nicht?
 11. Wie bewertet die Bundesregierung es unter dem Aspekt der Steuergerechtigkeit, dass Konzerne mittels Share Deals die Grunderwerbssteuer umgehen können, während private Käufer:innen stets den vollen Steuersatz bezahlen müssen?
 12. Wie hoch schätzt die Bundesregierung die Steuermindereinnahmen durch Share Deals bundesweit in den letzten 5 Jahren?

Falls keine solche Schätzung als Grundlage für die Änderungen im Grunderwerbssteuergesetzes vorgenommen wurde – warum nicht?
 13. Wie hat sich das Grunderwerbssteueraufkommen der einzelnen Bundesländer seit 2016 nach Kenntnis der Bundesregierung entwickelt?
 14. Was spricht aus Sicht der Bundesregierung gegen mehr Transparenz bei Eigentümer:innen und Transaktionen von Immobilien oder zumindest der Möglichkeit der Einsicht in ein entsprechendes Register für diejenigen Personen, die in dem jeweiligen Haus wohnen?

Berlin, den 17. August 2021

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.