

## **Antwort**

**der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus, Friedrich Ostendorff, Christian Kühn (Tübingen), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 19/6878 –**

### **Ausmaß und Bedeutung von Share Deals auf dem deutschen Immobilien- und landwirtschaftlichen Bodenmarkt**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, wobei die Einnahmen an die Länder gehen. Dies gilt vor allem dann, wenn das Grundstück selbst direkt vom Käufer erworben wird (Asset Deal). Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, werden daher oftmals nicht die Grundstücke selbst, sondern Anteile an grundbesitzenden Unternehmen (shares) verkauft. Für diesen Fall fällt keine Grunderwerbsteuer an – jedenfalls dann nicht, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden (Share Deal).

Diese Gestaltungsmöglichkeit nutzen insbesondere große Marktteilnehmer. Mit dem Ziel Grunderwerbsteuer zu vermeiden, führen sie oftmals Share Deals durch und bleiben mit maximal 94,9 Prozent gekauften Anteilen gerade unter der Grenze der Steuerpflicht. Das führt dazu, dass vor allem bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe den Besitzer wechseln, keine Grunderwerbsteuer gezahlt wird.

Das ist nicht nur ungerecht und führt zu erheblichen Steuermindereinnahmen bei den Ländern, sondern fördert Immobilienspekulation und fungiert somit als zusätzlicher Mieten- und Preistreiber in ohnehin schon überhitzten Märkten. Bei einer Besteuerung von Share Deals würden sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die aus Verbrauchersicht hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Konzentration von Wohnungsbeständen in Händen großer Marktteilnehmer birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter gegenüber ihrem Vermieter. Zudem wird durch die Share-Deals-Regelung die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB (= Baugesetzbuch) durch hohe rechtliche und technische Hürden erschwert (vgl. WD 7 – 3000 – 177/18).

Und auch auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt hat die Aktivität von Kapitalinvestoren und die Spekulation von Hedgefonds in den vergangenen Jahren zu erheblichen Preissteigerungen geführt, und gefährdet eine gerechte Verteilung von Grund und Boden und eine breite Eigentumsstreuung in der Landwirtschaft. Anteilsverkäufe (Share Deals) an Unternehmen mit Grundbesitz spielen dabei eine erhebliche Rolle.

Gleichzeitig ermöglicht der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen über den Anteilswerb an landwirtschaftlichen Unternehmen die Umgehung der Genehmigungspflicht im landwirtschaftlichen Bodenrecht. Die Herstellung von Transparenz über die Holdingstrukturen und Bodeneigentümern ist notwendig, um die politische Regulierung zu verbessern.

Am 21. Juni 2018 hat sich die Finanzministerkonferenz nach langjährigen Beratungen im Rahmen einer Arbeitsgruppe zu Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer für eine Reform der Share-Deals-Regelung ausgesprochen. Die Vorschläge blieben allerdings hinter den Erwartungen zurück. So soll die Schwelle, ab der die Grunderwerbsteuer trotz anteiligen Kaufs fällig wird zwar abgesenkt werden, allerdings lediglich von bisher 95 Prozent auf 90 Prozent. Zudem sollen die derzeitigen Fünfjahresfristen in den Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes auf zehn Jahre ausgeweitet werden. Brancheninsider haben erhebliche Zweifel, dass diese Änderungen Share Deals in Zukunft wirksam unterbinden (vgl. [www.immobilienszeitung.de/146869/share-deals-bleiben-lukrativ](http://www.immobilienszeitung.de/146869/share-deals-bleiben-lukrativ)).

#### Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

1. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Wohnimmobilientransaktionen in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten)?
2. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Wohnimmobilientransaktionen in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren in den zehn größten deutschen Städten entwickelt (bitte nach Jahr und Stadt auflisten)?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

In der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen werden Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohneinheiten bis zur räumlichen Ebene der Bundesländer systematisch erfasst. Die Frage 2 zum Transaktionsgeschehen in den zehn größten Städten lässt sich daher nur für die drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen beantworten. Über Transaktionen von Wohnungsportfolios mit weniger als 800 Wohneinheiten liegen der Bundesregierung keine belastbaren Informationen vor.

#### Hinweise zu den Abbildungen:

Die Summe der Verkaufsfälle in den Bundesländern ist höher als die Gesamtzahl der Transaktionen, da bei den meisten Verkäufen Wohneinheiten in mehreren Bundesländern betroffen sind. Die Gesamtzahl der verkauften Wohnungen ist inklusive der Wohnungen, die nicht räumlich zugeordnet werden können.

Anzahl Verkaufsfälle in Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 800 Wohnungen mit Beständen im jeweiligen Bundesland, 2007 bis 2017

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Baden-Württemberg	8	2	1	0	2	4	4	6	7	4	2
Bayern	13	4	1	1	1	5	7	10	6	5	3
Bremen	10	1	0	1	0	2	3	8	4	2	3
Hamburg	11	2	1	0	1	5	4	8	6	3	3
Hessen	10	3	1	1	0	6	7	8	5	7	3
Niedersachsen	12	1	2	2	5	6	5	14	9	11	9
Nordrhein-Westfalen	32	5	2	8	5	14	23	20	15	16	18
Rheinland-Pfalz	3	0	0	0	0	1	5	5	2	1	1
Saarland	1	0	0	0	0	0	3	4	1	0	0
Schleswig-Holstein	11	3	1	1	2	1	5	10	7	5	4
Brandenburg	6	1	0	1	3	7	8	7	8	5	4
Mecklenburg-Vorpommern	4	1	0	0	1	3	6	10	5	1	1
Sachsen	15	3	1	3	5	8	17	19	9	5	8
Sachsen-Anhalt	7	1	0	2	1	7	5	10	5	5	5
Thüringen	8	1	0	0	3	9	6	9	4	3	3
Berlin	24	8	4	5	15	25	33	17	21	13	11
<b>Gesamtzahl Transaktionen</b>	<b>69</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>36</b>	<b>51</b>	<b>43</b>	<b>41</b>	<b>37</b>	<b>33</b>

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Verkaufte Wohnungen im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios mit einem Gesamtvolumen von mehr als 800 Wohnungen nach Bundesländern, 2007 bis 2017

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Baden-Württemberg	4 700	300	500	0	300	21 100	4 200	7 200	31 500	1 400	300
Bayern	51 700	2 100	3 400	500	900	2 600	33 800	10 700	8 200	2 200	1 200
Bremen	15 400	100	0	1 000	0	1 000	700	16 200	5 600	200	700
Hamburg	4 900	500	4 000	0	800	1 500	1 300	4 200	12 200	600	600
Hessen	10 700	2 100	2 800	100	0	3 700	7 100	11 600	5 500	2 300	400
Niedersachsen	19 400	100	1 800	1 300	11 100	14 000	6 600	29 400	31 600	6 600	2 500
Nordrhein-Westfalen	38 500	95 500	3 000	10 900	3 800	21 500	102 900	100 200	65 600	24 000	26 800
Rheinland-Pfalz	700	0	0	0	0	100	1 400	1 800	900	900	100
Saarland	400	0	0	0	0	0	200	300	0	0	0
Schleswig-Holstein	15 300	1 200	800	600	1 100	2 300	3 200	34 400	16 800	7 400	700
Brandenburg	11 900	1 200	0	800	1 800	10 300	2 900	4 600	7 600	1 700	2 100
Mecklenburg-Vorpommern	1 300	800	0	0	800	2 800	900	4 200	4 000	200	300
Sachsen	19 500	6 200	800	2 900	3 900	17 600	22 000	31 900	54 200	9 200	4 300
Sachsen-Anhalt	9 800	2 200	0	1 900	300	8 400	3 400	5 600	2 900	1 700	2 300
Thüringen	7 200	800	0	0	600	10 000	2 100	5 600	1 400	6 200	800
Berlin	57 900	6 300	8 700	8 600	64 800	55 400	101 800	31 000	57 200	12 100	13 900
<b>Verkaufte Wohnungen insg.</b>	<b>288 100</b>	<b>119 500</b>	<b>28 300</b>	<b>33 500</b>	<b>90 200</b>	<b>191 500</b>	<b>301 900</b>	<b>303 100</b>	<b>333 400</b>	<b>94 000</b>	<b>58 600</b>

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

- Wie haben sich Anzahl und Volumen von Transaktionen mit Wirtschaftsimmobiliën (Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Industrie) nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

4. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Transaktionen mit Wirtschaftsimmobilien (Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Industrie) in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren in den zehn größten deutschen Städten entwickelt (bitte nach Jahr und Stadt auflisten)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

5. Wie verteilen sich Anzahl und Volumen der in den Fragen 1 bis 4 erfragten Transaktionen auf die verschiedenen Käufergruppen (Bund bzw. Land, kommunale Wohnungsunternehmen, private Wohnungsunternehmen, börsennotierte Wohnungsunternehmen, offene und geschlossene Immobilienfonds etc.), und wie hoch ist je Bundesland der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen (bitte nach Herkunft des Kapitals auflisten)?

Die folgende Antwort bezieht sich auf das Transaktionsgeschehen mit Wohnimmobilien.

Hinweise zu den Abbildungen:

Die Gesamtzahl der verkauften Wohnungen ist inklusive der Wohnungen, die nicht räumlich zugeordnet werden können.

Die Akteurstypologie der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen umfasst die beiden Typen angelsächsische Investoren und kontinentaleuropäische Investoren. Darüber hinaus können sich weitere ausländische Investoren in der Gruppe der Privatinvestoren ohne Zuordnung sowie in der Gruppe der börsennotierten Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer befinden. Weitere ausländische Akteure sind zudem über indirekte Immobilienanlagen am deutschen Immobilienmarkt aktiv.

Anzahl Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen und erworbene Wohnungen nach Käufertyp, 2007 bis 2017

	2007-2017	
	Anzahl Transaktionen	Anzahl erworbener Wohnungen
Kommunen	25	43 800
Bund/Land	8	56 500
Private (deutsch)	84	235 100
Private (angelsächsisch)	55	326 200
Private (kontinentaleuropäisch)	81	237 200
Private (Publikums-AG)	83	533 400
Private (ohne Zuordnung)	32	388 100
Sonstige	9	21 800

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Erworbene Wohnungen in Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen nach Bundesland und Anteil ausländischer Akteurstypen, 2007 bis 2017

	Erworbene Wohnungen 2007-2017	Anteil angelsächsische Investoren	Anteil kontinentaleuropäische Investoren
Baden-Württemberg	71 700	5%	3%
Bayern	117 300	6%	2%
Berlin	417 600	9%	11%
Brandenburg	45 000	2%	34%
Bremen	40 900	55%	3%
Hamburg	30 700	19%	13%
Hessen	46 200	31%	4%
Mecklenburg-Vorpommern	15 400	9%	30%
Niedersachsen	124 700	3%	22%
Nordrhein-Westfalen	492 500	31%	8%
Rheinland-Pfalz	6 000	5%	16%
Saarland	900	0%	44%
Sachsen	172 600	8%	22%
Sachsen-Anhalt	38 500	14%	18%
Schleswig-Holstein	83 900	23%	7%
Thüringen	34 700	19%	8%
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>1 842 048</b>	<b>18%</b>	<b>13%</b>

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

6. Bei wie vielen der in den Fragen 1 bis 4 erfragten Immobilientransaktionen handelte es sich um Wiederverkäufe?

Die folgende Antwort bezieht sich auf das Transaktionsgeschehen mit Wohnimmobilien.

Verkaufsfälle und Anzahl der Wiederverkäufe in Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen, 2007 bis 2017

Jahr	Verkaufsfälle insg.	Anzahl Wiederverkäufe
2007	69	17
2008	18	2
2009	11	5
2010	17	12
2011	21	17
2012	36	27
2013	51	37
2014	43	34
2015	41	29
2016	37	17
2017	33	10

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

7. Wie bewertet die Bundesregierung die Entwicklungen in den Fragen 1 bis 6?
8. Welche Herausforderungen ergeben sich nach Ansicht der Bundesregierung durch den zunehmenden und renditeorientierten Handel mit Wohnraum für die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums in den Ballungszentren?

Die Fragen 7 und 8 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf Basis der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen lässt sich für den aktuellen Rand nicht auf einen zunehmenden Handel mit Wohnraum schließen. Sowohl die Anzahl Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen als auch die Anzahl dabei erworbener Wohnungen sind in den Jahren 2016 und 2017 stark gesunken. Für die empirischen Werte wird auf die Antwort zu den Fragen 1 und 2 verwiesen.

9. Welche Bedeutung misst die Bundesregierung dem Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensektor für den Wirtschaftsstandort bei?

Ein Wirtschaftsstandort ist ohne einen funktionierenden Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensektor kaum denkbar. Unternehmen müssen die Möglichkeit zur Ansiedlung oder Erweiterung haben, Arbeitnehmer zum Wohnen in angemessener Entfernung von der Arbeitsstätte zu für sie tragbaren Preisen.

Bedeutung von Share Deals für den deutschen Immobilienmarkt

10. Inwiefern sieht die Bundesregierung einen Zusammenhang zwischen der Share-Deals-Regelung und in- und ausländischen Investitionen in den deutschen Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensektor?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

11. Welche Bedeutung misst die Bundesregierung der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Share Deals für einen funktionierenden Immobilienmarkt bei, und warum?

Die Entwicklungen an den Immobilienmärkten sind insbesondere das Ergebnis dynamischer Marktprozesse und spezifischer regionaler Gegebenheiten. Die sachgerechte Besteuerung von Grunderwerb stellt dabei neben vielen weiteren ökonomischen und politischen Einflussfaktoren ein Instrument zur Sicherung eines funktionierenden Immobilienmarkts dar.

12. Wie schätzt die Bundesregierung die Due-Diligence-Kosten, also die Prüfung der Chancen und Risiken bei einem Share Deal gegenüber einem Asset Deal, sowie weitere Kosten und Nachteile bei dem Kauf einer Immobilie im Wege eines Share Deals ein?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

13. Für welche Marktakteure und ab welchem Transaktionsvolumen ist nach Einschätzung der Bundesregierung der Erwerb einer Wohn- oder Wirtschaftsimmobilität im Wege eines Share Deals attraktiv?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

14. Bei welchen in der Datenbank „Wohnungstransaktionen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung seit 2016 bis heute erfassten Wohnungstransaktionen handelte es sich um Share Deals, in denen Anteile an einer Objektgesellschaft und nicht die Objekte selbst Gegenstand der Transaktion waren (bitte nach Jahr, Ort der Immobilie, verkaufende und kaufende Wohnungsgesellschaft, Anzahl der Wohneinheiten, Kaufpreis auflisten)?
- In welchen Fällen trat der öffentliche Sektor (städtische oder kommunale Wohnungsgesellschaften oder sonstige Anstalten in öffentlichem Besitz) als Käufer auf?
  - In welchen Fällen waren Wohnungsunternehmen involviert, die Wohnungen in Berlin in ihrem Portfolio führen, und um wie viele in Berlin gehandelte Wohneinheiten handelte es sich bei den jeweiligen Transaktionen?
  - In welchen Fällen handelte es sich um den Börsengang eines Wohnungsunternehmens bzw. um den sukzessiven Exit von Investoren über die Börse?

Share Deals umfassen häufig große Portfolios, die sich meist über mehrere Bundesländer erstrecken. Das Wesen eines Share Deals ist, dass nicht konkrete Objekte Gegenstand der Transaktion sind, sondern Anteile an einer Gesellschaft veräußert werden. Daher werden nur bei solchen Transaktionen Angaben zu den gehandelten Wohneinheiten in Berlin gemacht, wenn die gehandelte Objektgesellschaft ausschließlich über Bestände in Berlin verfügt. Kaufpreise werden in der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen nicht erfasst und können daher nicht aufgeführt werden. Die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen erfasst auch Share Deals, bei denen ein Anteil von mehr als 95 Prozent veräußert wird. Es wird hierzu auf die Antwort zu Frage 31 verwiesen.

Share Deals im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen von 2016 bis zum ersten Halbjahr 2018 differenziert nach Jahr, Verkäufer, Käufer, Anzahl der gehandelten Wohneinheiten, veräußerter Anteil unter 95 Prozent, Börsengang/Börsenhandel, Lage und Anzahl der Wohnungen in Berlin.

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse	Lage der Wohnungen	Anzahl WE in Berlin (anteilig)
2016	Grainger PLC, Heitman LLC	Heitman LLC	1.600	k. A.	Nein	Hessen, Baden-Württemberg	
2016	Ärztekammer Steiermark, Kronberg International RE	immeo Wohnen (Foncière des Régions)	900	< 95 %	Nein	Berlin	900
2016	IMMOFINANZ AG	Anleger an der Börse	2.700	< 95 %	Ja	Berlin, Schleswig-Holstein, Hessen, Niedersachsen, Hamburg, Brandenburg	
2016	Grainger PLC, Heitman LLC	LEG Nordrhein-Westfalen	1.100	k. A.	Nein	Nordrhein-Westfalen	

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse	Lage der Wohnungen	Anzahl WE in Berlin (anteilig)
2016	IMMOFINANZ AG	SAPINDA Holding	5.000	< 95 %	Ja	Berlin, Schleswig-Holstein, Hessen, Niedersachsen, Hamburg	
2016	Stadt Crimmitschau (Kommune)	IC Immobilienconsulting	1.900	≥ 95 %	Nein	Sachsen	
2016	Stadt Darmstadt (Kommune)	Stadt Freiberg (Kommune)	2.300	< 95 %	Nein	Sachsen	
2016	unbekannte Verkäufer	ADO Properties (ADO Group Ltd.)	1.800	< 95 %	Nein	Berlin	1.800
2016	Sadt Gera (Kommune)	Benson Elliott Capital Management LLP	5.000	< 95 %	Nein	Thüringen	
2016	BGP Investment	Chinesischer Staatsfonds CIC	16.100	≥ 95 %	Nein	Berlin, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Bayern, Niedersachsen, Bremen, Brandenburg	
2016	Anleger an der Börse (u. A. Adler Real Estate AG)	Vonovia SE	16.900	< 95 %	Ja	Sachsen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Brandenburg, Thüringen, Sachsen-Anhalt	
2017	RWE Power AG, VTG GmbH	Vivawest Wohnen GmbH	1.800	≥ 95 %	Nein	Nordrhein-Westfalen	
2017	unbekannte Verkäufer	Deutsche Wohnen AG	3.700	< 95 %	Nein	Berlin	3.700
2017	Anleger an der Börse	Vonovia SE	5.100	< 95 %	Ja	Sachsen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Brandenburg, Thüringen, Sachsen-Anhalt	
2017	Proimmo Group	Vonovia SE	1.000	k. A.	Nein	Niedersachsen, Berlin	
2017	u. A. ZBI AG	Union Investment Institutional Property GmbH	2.100	< 95 %	Nein	Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt	
2017	Adler Real Estate AG	Vestigo Capital Advisors LLP	2.100	< 95 %	Ja	Berlin, Brandenburg, Hamburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen	

Jahr	Verkäufer	Käufer	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Börse	Lage der Wohnungen	Anzahl WE in Berlin (anteilig)
2018	Anleger an der Börse (u. A. RedZone Empire Holding)	Adler Real Estate AG	8.300	< 95 %	Ja	Sachsen, Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen	
2018	Adler Real Estate AG	Benson Elliott Capital Management LLP	2.900	>=95 %	Nein	Keine Angabe	
2018	Anleger an der Börse	Vonovia SE	24.700	<95 %	Ja	Berlin, Schleswig-Holstein, Hessen, Niedersachsen, Hamburg, Brandenburg	

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

15. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am deutschen Portfoliomarkt seit 2016 bis heute, gemessen an Volumen und Anzahl der gehandelten Wohneinheiten (bitte nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent auflisten)?

Verkaufsfälle mit mehr als 800 Wohnungen differenziert nach Anteilen an Share Deals mit Verkaufsanteilen < 95 Prozent und  $\geq$  95 Prozent, 2016 und 2017

Jahr	Verkaufsfälle insg.	Anteil Share Deals Verkaufsanteil < 95 %	Anteil Share Deals Verkaufsanteil $\geq$ 95 %
2016	37	19 %	5 %
2017	33	12 %	3 %

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Verkaufte Wohnungen in Transaktionen mit mehr als 800 Wohnungen differenziert nach Anteilen an Share Deals mit Verkaufsanteilen < 95 Prozent und  $\geq$  95 Prozent, 2016 und 2017

Jahr	Verkaufte Wohnungen insg.	Anteil Share Deals Verkaufsanteil < 95 %	Anteil Share Deals Verkaufsanteil $\geq$ 95 %
2016	94.000	37 %	19 %
2017	58.600	22 %	3 %

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

16. Welche Wirtschaftsimmobilien wurden nach Kenntnissen der Bundesregierung seit 2000 im Wege eines Share Deals verkauft (bitte nach Jahr, Bundesland, Käufer und Verkäufer, Kaufpreis auflisten)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

17. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über den Anteil von Share Deals an den gesamten Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien seit 2000, gemessen an Anzahl und finanziellen Volumen der Transaktionen (bitte nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent auflisten)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

Bedeutung von Share Deals für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt

18. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung seit 2000 entwickelt (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten)?

Die erbetenen Daten zu Anzahl und Volumen von Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen können der folgenden Übersicht entnommen werden.

Veräußerungsfälle und veräußerte Fläche landwirtschaftlicher Grundstücke																		
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Land</b>	<b>Veräußerungsfälle (Anzahl)</b>																	
Baden-Württemberg	4 965	5 388	4 791	4 705	4 574	3 776	5 395	6 272	5 949	6 387	5 840	6 270	5 941	5 810	5 591	5 251	5 099	4 448
Bayern	4 973	4 367	4 081	3 514	3 407	3 128	3 764	4 162	4 925	4 889	4 035	4 262	4 495	4 917	5 843	5 007	6 114	5 557
Brandenburg	1 805	1 613	2 563	2 804	2 959	3 657	3 579	5 323	5 425	4 394	3 903	4 291	3 778	3 961	3 288	3 593	2 971	2 719
Hessen	2 275	2 334	2 627	1 827	2 223	2 493	2 149	3 330	4 407	4 064	4 252	4 419	4 542	4 795	4 238	4 331	4 331	4 457
Mecklenburg-Vorpommern	3 276	2 921	2 388	2 063	2 163	1 911	1 846	1 947	2 086	2 040	1 904	2 077	1 919	1 844	1 800	1 799	1 555	1 594
Niedersachsen	6 229	5 920	5 537	5 737	5 725	5 424	5 673	6 120	6 665	6 275	5 960	5 867	5 832	6 010	5 639	5 599	5 093	5 032
Nordrhein-Westfalen	2 814	2 923	2 643	2 725	2 842	2 786	2 378	2 956	3 382	3 329	3 270	3 607	3 176	2 386	3 113	2 579	2 591	2 356
Rheinland-Pfalz	4 592	4 984	4 198	4 414	4 199	3 754	4 575	4 648	5 823	5 173	5 158	5 888	4 736	4 694	4 841	4 397	4 446	4 017
Saarland	389	408	303	165	209	1 472	1 413	1 242	1 765	1 320	744	769	746	806	907	893	923	877
Sachsen	508	634	567	471	494	1 245	1 515	1 608	2 037	1 501	1 702	1 500	1 986	1 867	2 108	1 924	1 922	1 768
Sachsen-Anhalt	2 269	2 566	2 485	1 971	2 240	2 855	2 360	2 436	3 380	3 371	2 958	3 125	3 167	2 954	3 488	3 537	3 252	3 418
Schleswig-Holstein	1 237	1 062	1 131	1 141	1 190	965	1 022	1 077	1 049	827	1 047	1 197	961	969	710	929	764	672
Thüringen	2 673	2 920	2 946	2 479	2 802	2 267	2 705	2 829	4 005	3 716	3 518	3 909	4 062	4 048	4 445	4 271	3 225	3 027
Deutschland	38 005	38 040	36 260	34 016	35 027	35 733	38 374	43 950	50 898	47 286	44 291	47 181	45 341	45 061	46 011	44 110	42 286	39 942
	<b>veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (in Hektar)</b>																	
Baden-Württemberg	4 103	4 546	4 276	4 402	4 302	3 276	3 745	4 496	4 646	5 580	4 299	4 334	4 200	4 536	3 826	3 976	4 137	3 619
Bayern	7 143	6 620	6 036	5 076	4 989	4 708	5 570	6 307	7 390	7 059	6 042	6 165	5 768	6 588	7 756	6 786	8 391	7 672
Brandenburg	9 807	10 505	11 693	18 027	13 759	18 280	18 022	25 080	25 854	23 963	26 546	22 364	17 648	19 885	24 837	32 491	13 209	14 007
Hessen	1 890	2 131	2 351	1 575	1 889	2 163	1 788	2 888	3 977	3 886	3 890	4 126	4 031	4 209	3 896	3 720	3 541	3 718
Mecklenburg-Vorpommern	32 223	26 202	20 436	18 895	18 986	17 194	17 919	18 466	17 890	18 073	17 159	22 805	18 615	16 070	15 754	15 587	10 596	13 448
Niedersachsen	12 098	14 547	13 285	13 826	14 919	14 724	14 783	16 418	17 243	16 300	15 094	14 115	13 281	12 944	11 854	12 747	12 344	11 906
Nordrhein-Westfalen	5 045	5 135	4 781	5 152	5 647	4 742	4 319	5 749	6 178	6 018	5 815	6 209	4 909	3 483	4 354	3 605	3 642	3 541
Rheinland-Pfalz	3 222	3 290	3 154	3 455	3 042	2 945	3 848	3 729	4 567	4 054	3 957	4 870	3 592	3 927	3 919	3 679	3 520	3 299
Saarland	158	152	136	61	89	408	389	456	627	501	382	406	418	506	620	437	616	573
Sachsen	2 154	3 346	2 533	2 046	2 250	4 707	5 489	6 432	7 239	4 759	6 908	4 500	8 438	7 172	8 481	6 382	7 438	5 830
Sachsen-Anhalt	10 776	11 636	14 420	10 669	12 030	12 871	9 832	9 153	13 706	13 487	11 440	11 279	13 049	10 024	12 289	13 110	11 043	11 426
Schleswig-Holstein	6 213	5 390	6 273	6 695	6 426	5 582	5 356	5 712	5 778	3 997	5 293	5 554	4 356	4 425	3 107	3 998	3 806	2 953
Thüringen	5 992	6 521	6 355	5 285	6 087	5 104	6 218	5 734	8 363	7 040	7 039	8 006	8 096	7 791	8 246	7 636	5 683	5 349
Deutschland	103 823	100 021	95 730	95 163	94 415	96 705	97 275	110 619	123 458	114 718	113 866	114 733	106 400	101 558	108 940	114 157	87 965	87 340

Anm.: Verkäufe zum Verkehrswert, ohne Gebäude und Inventar. Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) umfasst im wesentlichen die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes. Die Abgrenzung der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung deckt sich nicht voll mit der in der Agrarstatistik üblichen landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). Für die Stadtstaaten (Berlin, Bremen, Hamburg) liegen keine Angaben vor.

Quelle: Statistisches Bundesamt, BMEL (723)

Die von der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) veräußerten Flächen sind in der Übersicht nicht berücksichtigt. Nach Angaben der BVVG wurden im Zeitraum 2000 bis 2017 insgesamt 380 535 ha Landwirtschaftsfläche zu begünstigten Preisen nach EALG verkauft.

19. Inwiefern sieht die Bundesregierung Probleme darin, dass durch Share Deals Eigentümer in den Agrarmarkt drängen, die keine landwirtschaftlichen Interessen verfolgen und durch ihre höhere Kapitalstärke Bauern aus der Landwirtschaft verdrängen?

Es ist problematisch, dass überregionalen Investoren der Kauf von Agrarflächen im Rahmen von Anteilskäufen erleichtert wird, wodurch es ortsansässigen landwirtschaftlichen Einzelunternehmern erschwert wird, solche landwirtschaftlichen Flächen zu erwerben. Share Deals unterliegen keiner Genehmigung nach dem

Grundstücksverkehrsgesetz. Auch auf Grund der Geldpolitik der EZB, des allgemeinen Zinsniveaus und der seit 2007 stetig steigenden Grunderwerbsteuersätze sind Share Deals für Investoren interessanter geworden. Damit wird auch das agrarstrukturelle Ziel des Vorrangs von Landwirten auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt beeinträchtigt.

20. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass Anteilskäufe an landwirtschaftlichen Unternehmen mit dem Ziel der Vermeidung der Grunderwerbsteuer unterbunden werden sollten?
- a) Wenn ja, wie bewertet die Bundesregierung die im Rahmen der Finanzministerkonferenzen vom 21. Juni und 29. November 2018 vorgelegten Maßnahmen zur Verhinderung von Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer im Hinblick auf dieses Ziel?
- b) Wenn nein, bitte begründen.

Anteilskäufe an sich sollten nicht unterbunden werden, da sie Teil der normalen Geschäftstätigkeit von Unternehmen sind. Generell sollte die Besteuerung von Anteilskäufen mit Immobilien so geregelt werden, dass Steuerumgehungen weitgehend vermieden werden. Die Haltefrist von Agrarimmobilien ist traditionell sehr lang, nur etwa 0,5 Prozent der Flächen werden pro Jahr gehandelt. Von einzelnen institutionellen Finanzinvestoren ist bekannt, dass sie anstreben, die Flächen sehr lange oder dauerhaft im Bestand zu halten.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu den Fragen 35 bis 38 verwiesen.

21. Auf welchen Wert müsste nach Auffassung der Bundesregierung die Schwelle von heute 95 Prozent bei Anteilskäufen an landwirtschaftlichen Unternehmen abgesenkt werden, um Share Deals im landwirtschaftlichen Bodenmarkt zu unterbinden?

Auf die Antwort zu den Fragen 35 bis 38 wird verwiesen.

22. Gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung wissenschaftliche Erkenntnisse, dass die Absenkung der Schwelle, ab der bei Anteilskäufen Grunderwerbsteuer zu entrichten ist, von heute 95 Prozent auf 90 Prozent zu einer wirksamen Eindämmung von Share Deals im Bereich der Landwirtschaft führt?

Nein.

23. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass Share Deals im landwirtschaftlichen Bereich genehmigungspflichtig sein sollten?
- Wenn ja, welche Instrumente sieht die Bundesregierung zur Einführung einer solchen Genehmigungspflicht?

Anteilskäufe sollten in das Grundstücksverkehrsgesetz für Agrarimmobilien einbezogen werden und zukünftig derselben Einzelfallprüfung im Hinblick auf agrarstrukturelle Ziele unterzogen werden, die bislang beim Verkauf von Flächen angewandt werden. Agrarstrukturelle Ziele wie der Vorrang von Landwirten oder die Preismissbrauchsklausel werden in zunehmendem Umfang unterlaufen, indem Flächen in juristische Personen überführt werden, deren Anteile anschließend ohne Kontrolle veräußert werden. Für eine Änderung des Grundstücksverkehrsgesetzes sind seit der Föderalismusreform 1 im Jahr 2006 die Länder zuständig.

24. Welche Möglichkeiten bestehen nach Ansicht der Bundesregierung, um zur Verbesserung der Transparenz am landwirtschaftlichen Bodenmarkt Eigentümer und Anteilseigner landwirtschaftlicher Betriebe mit ihrem jeweiligen Grundbesitz zu erfassen?
25. Welche Möglichkeiten bestehen nach Ansicht der Bundesregierung, Beteiligungen von Agrarbetrieben an weiteren landwirtschaftlichen Unternehmen mit ihrem jeweiligen Grundbesitz zu erfassen?
26. Welche Möglichkeiten bestehen nach Ansicht der Bundesregierung, Zugehörigkeiten von Agrarunternehmen zu übergeordneten Unternehmen bzw. Holding- und Muttergesellschaften mit ihrem jeweiligen Grundbesitz zu erfassen?
27. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, diese Daten im Rahmen des Agrarstatistikgesetzes, der Antragsverfahren zu den Betriebsprämien und des Testbetriebsnetzes zu erheben?

Die Fragen 24 bis 27 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft strebt im Rahmen der Agrarstrukturerhebung 2020 an, bei landwirtschaftlichen Betrieben in der Rechtsform juristischer Personen nicht nur zu erfassen, ob sie einer Unternehmensgruppe angehören, sondern auch, welches Unternehmen einen beherrschenden Einfluss auf den Betrieb ausübt. Ein entsprechender Referentenentwurf zur Änderung des Agrarstatistikgesetzes befindet sich in der Abstimmung mit Ressorts, Ländern und Verbänden. Im Ergebnis soll aus Tabellendarstellungen insbesondere zu ersehen sein, welcher Umfang an landwirtschaftlich genutzten Flächen sich im Besitz solcher Unternehmensgruppen befindet.

Eine Erfassung von Eigentümern und Anteilseignern landwirtschaftlicher Betriebe mit ihrem jeweiligen Grundbesitz ist dagegen nicht vorgesehen. Dies würde den Rahmen der Agrarstrukturerhebung sprengen und zu einer nicht vertretbaren Mehrbelastung der Auskunftspflichtigen und Datenproduzenten führen.

Im Rahmen des Antragsverfahrens zur EU-Agrarförderung (Direktzahlungen) können nur solche Daten erhoben werden, die für die Umsetzung und Kontrolle der jeweiligen Maßnahmen erforderlich sind. Dies trifft auf Daten über Zugehörigkeiten von Agrarunternehmen zu übergeordneten Unternehmen bzw. Holding- und Muttergesellschaften mit ihrem jeweiligen Grundbesitz nicht zu.

Mit Hilfe des Testbetriebsnetzes soll laut Landwirtschaftsgesetz die wirtschaftliche Lage der landwirtschaftlichen Betriebe abgebildet werden. Die Teilnahme landwirtschaftlicher Betriebe am Testbetriebsnetz ist freiwillig. Die Aufnahme zusätzlicher Berichtspflichten, die zudem keinen Zusammenhang zur eigentlichen Aufgabe des Testbetriebsnetzes besitzen, würde die Teilnahmebereitschaft der Betriebe schmälern und damit auch die Funktionsfähigkeit dieses Instrumentes gefährden.

Auf Bitte des Ausschusses für Ernährung und Landwirtschaft des Deutschen Bundestages wird geprüft, wie eine Zusammenführung der bereits vorhandenen Daten zur EU-Agrarförderung (Direktzahlungen) von Tochtergesellschaften eines Konzerns umgesetzt werden kann, um die Transparenz zu verbessern.

## Steuervermeidung durch Share Deals

28. Sind der Bundesregierung Schätzungen bezüglich Steuermindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer durch Share Deals in einzelnen Bundesländern bekannt?

Der Bundesregierung liegen keine Daten vor, die eine bundesweite beziehungsweise eine nach Ländern differenzierte Schätzung der Steuermindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer durch Share Deals erlauben.

29. Besitzt die Bundesregierung Kenntnisse darüber, welcher Anteil der Immobilientransaktionen im Wege eines Share Deals bei den Steuerbehörden nicht angezeigt wurde (bitte nach Jahr und Bundesland aufschlüsseln)?

Die Fälle der Share Deals unterliegen der Anzeigepflicht nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) nur, wenn der Tatbestand des § 1 Absatz 2a, Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG verwirklicht ist.

30. Welche Umgehungsmodelle werden nach Kenntnis der Bundesregierung zur Steuervermeidung durch Share Deal-Gestaltungen genutzt?

Das Grunderwerbsteuergesetz erfasst den zivilrechtlichen Rechtsträgerwechsel an einem Grundstück. Neben der Übertragung eines Grundstücks auf Grund eines Rechtsgeschäfts werden der Steuer auch bestimmte als missbräuchlich angesehene Sachverhalte unterworfen, bei denen Anteile an grundbesitzenden Gesellschaften übertragen werden, mithin eine Grundstücksübertragung fingiert wird. Den entsprechenden Erwerbsvorgängen ist gemeinsam, dass auf mindestens 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft abgestellt wird. Zivilrechtlich liegt in diesen Fällen unmittelbar keine Grundbesitzübertragung vor, da die grundbesitzende Gesellschaft Eigentümerin der Grundstücke bleibt (fiktive Grundstücksübertragung). Die 95 Prozent-Regelung stellt daher eine Ergänzung des Grundtatbestandes dar.

Bei sogenannten Share Deals ist ein Co-Investor zu mehr als 5 Prozent an einer grundbesitzenden Gesellschaft beteiligt. Im Übrigen fällt bei der Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft Grunderwerbsteuer an.

31. Ist es aus Sicht der Bundesregierung heute noch möglich, durch gezielte Gestaltungen wirtschaftlich mehr als 95 Prozent an einer grundbesitzenden Gesellschaft zu erwerben, ohne dass Grunderwerbsteuer ausgelöst wird (z. B. über Stimmrechtsvereinbarungen)?
32. Werden aus Sicht der Bundesregierung Stiftungen eingesetzt, um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, und wie lassen sich solche Gestaltungen beispielhaft beschreiben?

Gibt es Überlegungen, gegen Gestaltungen mit Stiftungen vorzugehen?

Die Fragen 31 und 32 werden zusammen beantwortet.

Die Prüfung, ob derartige Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer eingesetzt werden, ist noch nicht abgeschlossen.

33. Sind der Bundesregierung konkrete Fälle bekannt, in denen die Share Deals Regelung nachweislich zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer genutzt wurde?
- Wenn ja, welche (bitte nach Jahr, Bundesland und Transaktionsvolumen auflisten)?
  - Welche Konsequenzen wurden daraus gezogen?

Der Bundesregierung ist bekannt, dass in der Presse über Fälle berichtet wurde, in denen sog. Share Deal Gestaltungen zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer genutzt worden sein sollen. So berichteten beispielsweise die Märkische Allgemeine am 25. November 2016, die Fachzeitschrift top agrar am 27. November 2016, das Onlineportal der Süddeutschen Zeitung am 1. Dezember 2016 und das Handelsblatt am 8. November 2017 über den Verkauf von 94,9 Prozent der Anteile an der ATU Landbau GmbH durch den Agrarkonzern KTG AGRAR SE an die MEAG Munick Ergo Assetmanagement GmbH.

Der Bundesregierung liegen keine konkreten Fälle vor, in denen Share Deal Gestaltungen nachweislich zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer genutzt wurden, da die Ertrags- und Verwaltungskompetenz bezüglich der Grunderwerbsteuer den Ländern obliegt. Im Übrigen ist nach § 30 der Abgabenordnung das Steuergeheimnis zu wahren.

Es ist bekannt, dass auf Gestaltungsmodelle mit Anteilskäufen bei der Grunderwerbsteuer in Fachzeitschriften wie der „Bauernzeitung“ vom 17. März 2017, S. 47 f., hingewiesen wird.

34. Wie bewertet die Bundesregierung, dass bei dem Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eine Grunderwerbsteuer zu entrichten ist, während bei Millionentransaktionen, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbetekomplexe den Besitzer wechseln, die Grunderwerbsteuer in vielen Fällen aufgrund der derzeitigen Share-Deals-Regelung von der Zahlung der Grunderwerbsteuer befreit sind?

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode sieht vor, nach Abschluss der Prüfarbeiten durch Bund und Länder eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umzusetzen, um missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden.

35. Welche Möglichkeiten bestünden aus Sicht der Bundesregierung, das Grunderwerbsteuerrecht so zu ändern, dass der Verkauf von Wohnungsunternehmen zukünftig verstärkt der Grunderwerbsteuer unterliegt, z. B. eine Herabsetzung der Beteiligungsgrenzen in § 1 GrEStG (= Grunderwerbsteuergesetz) auf 75 Prozent oder 50 Prozent?
36. Wie könnten aus Sicht der Bundesregierung Wohnungsunternehmen definiert werden, und wie bewertet die Bundesregierung eine Definition, die sich orientiert
- an den Regelungen der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Nummer 1 Satz 2 ff. GewStG, also an Unternehmen, die ausschließlich Grundbesitz verwalten, oder
  - an der neuen Fassung § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe cc EStG, wonach Veräußerungsgewinne in Deutschland der beschränkten Steuerpflicht unterliegen, wenn der Anteilswert zu mehr als 50 Prozent auf inländischem Grundbesitz beruht?

37. Wie bewertet die Bundesregierung eine mögliche Reform der Grunderwerbsteuer, bei der in § 1 Absatz 1 GrEStG geregelt wird, dass der Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums an einem inländischen Grundstück grundsätzlich der Besteuerung unterliegt und somit Anti-Missbrauchsregelungen (§ 1 Absätze 2a, 3, 3a GrEStG) ggf. überflüssig werden?
38. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung einer neuen Regelung für Kapitalgesellschaften, die sich an den bisherigen § 1 Absatz 2a GrEStG (Änderung des Gesellschafterbestands innerhalb von fünf Jahren von mindestens 95 Prozent) für Personalgesellschaften orientiert, und inwieweit wäre das eine Lösung Share Deals einzudämmen, die bislang nicht besteuert werden, weil sie knapp unter der Erwerbsgrenze von 95 Prozent bleiben?

Die Fragen 35 bis 38 werden zusammen beantwortet.

Die Prüfung der Möglichkeiten, wie missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals rechtssicher beendet werden können, und die regierungsinterne Willensbildung hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

Aus dem Grundsatz der Gewaltenteilung folgt, dass der Kernbereich exekutiver Eigenverantwortung parlamentarisch grundsätzlich nicht ausforschbar ist. Der Prüfungsprozess ist dem Kernbereich exekutiver Eigenverantwortung zuzuordnen, so dass auf das Prüfergebnis erst dann eingegangen werden kann, wenn die Prüfung und der Willensbildungsprozess innerhalb der Bundesregierung hierzu abgeschlossen sind. Eine vorherige Kundgabe des Prüfungsprozesses könnte regelmäßig dazu führen, dass laufende Prüfungen innerhalb der Bundesregierung der parlamentarischen Kontrolle unterworfen würden, bevor sich die Bundesregierung zu einzelnen Bereichen selbst positioniert hat.

#### Umgehung des Vorkaufsrechts durch Share Deals

39. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB bei Share Deals ins Leere läuft, weil sowohl in rechtlicher als auch praktischer Hinsicht erhebliche Hürden für die Gemeinden bestehen, das Vorkaufsrecht in diesen Fällen erfolgreich auszuüben (vgl. WD 7 – 3000 – 177/18) (bitte begründen), und welche Schlüsse zieht die Bundesregierung hieraus?
40. Welche Fälle sind der Bundesregierung bekannt, in denen eine Gemeinde bei der Ausübung ihres Vorkaufsrechts durch einen Share Deal gehindert wurde?
41. Welche Fälle sind der Bundesregierung bekannt, in denen trotz Share Deal das Vorkaufsrecht ausgeübt werden konnte?

Die Fragen 39 bis 41 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Gemeindliche Vorkaufsrechte nach den §§ 24 ff. des Baugesetzbuchs können nur bei Vorliegen der jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen ausgeübt werden. Eine Voraussetzung ist, dass ein Kauf von Grundstücken stattfindet.

Im Übrigen werden seitens der Bundesregierung Fälle von Immobilientransaktionen im Wege von Share Deals, bei denen eine Ausübung von gemeindlichen Vorkaufsrechten beabsichtigt war oder erfolgt ist, nicht statistisch erfasst.

Reformoptionen

42. Welche Gründe sprechen aus Sicht der Bundesregierung dagegen, die Beteiligungsgrenze, ab der der Kauf einer Immobilie im Wege eines Share Deals die Grunderwerbsteuer auslöst, von heute 95 Prozent auf 75 Prozent oder 50 Prozent abzusenken?
43. Wie bewertet die Bundesregierung die im Rahmen der Finanzministerkonferenzen vom 21. Juni und 29. November 2018 vorgelegten Maßnahmen zur Verhinderung von Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer?

Die Fragen 42 und 43 werden wie folgt zusammen beantwortet.

Auf die Antwort zu den Fragen 35 bis 38 wird verwiesen.

44. Wie ist der aktuelle Stand und Zeitplan zur Umsetzung der Beschlüsse der beiden Finanzministerkonferenzen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens?

Das Bundesfinanzministerium prüft die von der Finanzministerkonferenz beschlossenen Maßnahmen und die von den Ländern vorgelegten Gesetzestexte sorgfältig. Dies schließt auch eine Prüfung durch die Verfassungsressorts der Bundesregierung (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) ein.

Im Anschluss an diese Prüfung kann ein Zeitplan erstellt werden.

45. Könnte aus Sicht der Bundesregierung eine gesonderte Bestimmung in das BauGB eingefügt werden, nach der das gemeindliche Vorkaufsrecht auch bei Share Deals ausgeübt werden kann?
  - a) Wenn nicht, bitte begründen.
  - b) Wenn ja, wie müsste eine solche Bestimmung aussehen?

Möglichkeiten zur Verbesserung der gemeindlichen Vorkaufsrechte sind derzeit Gegenstand der Diskussion in der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, die das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat zur Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen eingerichtet hat. Ziel der Expertenkommission ist die Erarbeitung konkreter Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandbereitstellung. Die konstituierende Sitzung hat am 4. September 2018 stattgefunden; Ziel ist, dass die Ergebnisse der Bundesregierung vor der Sommerpause 2019 vorgelegt werden.