

27.03.2019

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 2104 vom 25. Februar 2019
des Abgeordneten Arndt Klocke BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 17/5267

„Share Deals“ auch im Wohnungsmarkt NRW?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Im Februar 2019 berichtet der Spiegel über sogenannte „Share Deals“ in Berlin. Unter "Share Deals" sind Konstruktionen zu verstehen, bei denen Investoren nicht Häuser und Grundstücke kaufen und verkaufen, sondern direkt die Unternehmen, die die Häuser und Grundstücke besitzen. Dabei lässt sich vor allem an der Grunderwerbssteuer sparen. Diese würde erst bei einer Beteiligung von über 95 Prozent am verkauften Unternehmen fällig, deshalb kaufen große Immobilienunternehmen nur 94,9 Prozent eines Unternehmens auf, die restlichen 5,1 Prozent übernimmt eine andere Firma. So wird neben der fehlenden Grunderwerbssteuer auch das Vorkaufsrecht der Kommune beim Verkauf von Grundstücken unterlaufen. Laut Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist das Problem vor allem in Berlin besonders groß, Nordrhein-Westfalen liegt angesichts der im Laufe der letzten zehn Jahre verkauften Wohnungsbestände aber auf Platz 5 der Bundesländer.

Der Minister der Finanzen hat die Kleine Anfrage 2104 mit Schreiben vom 27. März 2019 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung wie folgt:

- 1. *Wie bewertet die Landesregierung die Lage in NRW hinsichtlich der „Share Deals“ auf dem Immobilienmarkt?***
- 2. *Wie hoch schätzt die Landesregierung den Verlust an Grunderwerbssteuer in NRW durch „Share Deals“?***

Frage 1 und 2 werden zusammen beantwortet:

Datum des Originals: 27.03.2019/Ausgegeben: 01.04.2019

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Eine Bewertung der Lage in Nordrhein-Westfalen ist der Landesregierung nicht möglich, da der Finanzverwaltung keine Fallzahlen und Daten über Fälle vorliegen, die nach geltendem Recht nicht der Besteuerung unterliegen.

3. Welche Maßnahmen hat die Landesregierung ergriffen bzw. plant sie zu ergreifen, um dem Problem der „Share Deals“ zu begegnen?

Die Finanzministerkonferenz hat am 21. Juni 2018 verschiedene Maßnahmen zur Einbeziehung von Share Deal Gestaltungen in die Besteuerung beschlossen und den Bundesminister der Finanzen am 29. November 2018 gebeten, diese Maßnahmen Anfang 2019 im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens umzusetzen. Hierzu hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz in einem Gespräch mit den Finanzministerinnen und Finanzministern der Länder am 14. März 2019 in Aussicht gestellt, in Kürze einen ersten Gesetzentwurf vorzulegen.

4. Wie unterstützt die Landesregierung Kommunen, die trotz „Share Deals“ ihr Vorkaufsrecht an Grundstücken ausüben wollen?

Nach § 24 des Baugesetzbuchs steht der Kommune beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu, das nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Baugesetzbuch sieht dagegen kein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Anteilen an Gesellschaften vor. Das gilt somit grundsätzlich auch für „Share Deals“, so dass ein Vorkaufsrecht der Kommune bereits dem Grunde nach nicht besteht. Handelt es sich bei einem Share Deal allerdings um ein Umgehungsgeschäft, das nur den Zweck hat, das gemeindliche Vorkaufsrecht zu unterlaufen, stünde er dem Verkauf eines Grundstücks gleich und könnte den Vorkaufsfall auslösen.

5. Welche gesetzlichen Regelungen wären notwendig, um zukünftig „Share Deals“ auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern?

Die von der Finanzministerkonferenz am 21. Juni 2018 beschlossenen Maßnahmen sind geeignet, mehr Share Deal Gestaltungen als in der Vergangenheit in die Besteuerung einzubeziehen. Die Verhinderung sogenannter „Share Deals“, die nur das Ziel haben, Grunderwerbsteuer durch Großinvestoren zu umgehen, muss auch bei der Fortentwicklung des Grunderwerbsteuerrechts weiterhin im Fokus stehen.