



**Sarah Ryglewski**  
Parlamentarische Staatssekretärin

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Präsidenten  
des Deutschen Bundestages  
Herrn Dr. Wolfgang Schäuble MdB  
Parlamentssekretariat  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin  
TEL +49 (0) 30 18 682-4245  
FAX +49 (0) 30 18 682-4404  
E-MAIL sarah.ryglewski@bmf.bund.de  
DATUM 14. September 2021

BETREFF **Kleine Anfrage der Abgeordneten Friedrich Straetmanns u. a. und der Fraktion  
DIE LINKE.;**  
**„Share Deals im Immobiliensektor“**

BEZUG BT-Drucksache 19/32179 vom 31. August 2021

GZ **IV C 7 - S 4501/19/10002 :036**

DOK **2021/0955192**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrter Herr Präsident,

namens der Bundesregierung beantworte ich die o. g. Kleine Anfrage wie folgt:

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)?“

Die erbetenen Informationen können den nachstehenden Tabellen entnommen werden.

**Erfasste Transaktionen ab 800 Wohnungen differenziert nach Jahren ab 2018**

Jahr	Transaktionen	Wohnungen
2018	22	71.100
2019	24	70.800
2020	21	110.500
1. Hj. 2021	7	18.700
<b>Gesamt</b>	<b>74</b>	<b>271.100</b>

**Quelle:** BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

**Anmerkungen:** Transaktionen ab 800 Wohnungen

## Erfasste Transaktionen ab 800 Wohnungen differenziert nach betroffenen Bundesländern ab 2018 (Mehrfachnennungen möglich)

Bundesland	2018	2019	2020	1. Hj 2021	Gesamt
Schleswig-Holstein	3	4	4	0	11
Hamburg	2	4	1	0	7
Niedersachsen	3	5	7	4	19
Bremen	1	4	1	0	6
Nordrhein-Westfalen	8	8	12	4	32
Hessen	2	6	5	2	15
Rheinland-Pfalz	0	4	5	3	12
Baden-Württemberg	2	3	2	0	7
Bayern	3	6	2	1	12
Saarland	0	1	0	0	1
Berlin	8	10	6	1	25
Brandenburg	3	2	3	0	8
Mecklenburg-Vorp.	2	1	4	1	8
Sachsen	5	4	8	1	18
Sachsen-Anhalt	3	1	6	2	12
Thüringen	2	3	5	1	11
nicht zuzuordnen	5	3	2	1	11
<b>Gesamt</b>	<b>52</b>	<b>69</b>	<b>73</b>	<b>21</b>	<b>215</b>

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Anmerkungen: Transaktionen ab 800 Wohnungen

Eine Transaktion kann in mehreren Bundesländern befindliche Wohnungen betreffen. Daher ist die Zahl der Transaktionen differenziert nach Bundesland höher als die Gesamtzahl der durchgeführten Transaktionen.

## Erfasste Verkaufsfälle ab 800 Wohnungen differenziert nach Verkäufertyp ab 2018

Verkäufertyp	2018	2019	2020	2021	Gesamt
Kommunen	0	0	0	0	0
Bund/Land	0	0	0	0	0
Private (deutsch)	4	7	4	5	20
Private (angelsächsisch)	2	1	3	0	6
Private (kontinentaleuropäisch)	2	6	2	0	10
Private (Publikums-AG)	4	3	4	0	11
Private (ohne Zuordnung)	2	1	5	1	9
Sonstige	8	6	3	1	18
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>74</b>

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Anmerkungen: Transaktionen ab 800 Wohnungen

## Erfasste Kauffälle ab 800 Wohnungen differenziert nach Käufertyp ab 2018

Käufertyp	2018	2019	2020	2021	Gesamt
Kommunen	2	4	0	0	6
Bund/Land	0	2	0	1	3
Private (deutsch)	7	8	3	2	20
Private (angelsächsisch)	3	2	5	0	10
Private (kontinentaleuropäisch)	2	1	4	1	8
Private (Publikums-AG)	6	6	9	1	22
Private (ohne Zuordnung)	2	1	0	2	5
Sonstige	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>74</b>

**Quelle:** BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

**Anmerkungen:** Transaktionen ab 800 Wohnungen

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, bspw. ab 500 Wohneinheiten?“

In der Datenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden Wohnungstransaktionen seit dem 2. Halbjahr 2006 auch betreffend Transaktionen ab einer Größenordnung von 100 bis unter 800 Wohnungen erfasst.

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?“

Seit Anfang 2018 sind in der BBSR-Datenbank 16 Share Deals ab 800 Wohneinheiten erfasst, zwei davon im 1. Halbjahr 2021. Weitere Informationen zu den einzelnen Share Deals sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

## Erfasste Share Deals im Rahmen von Transaktionen von Wohnungsportfolios ab 800 Wohnungen ab 2018 bis 1. Halbjahr 2021

Jahr	Verkäufer	BBSR-Verkäufertyp	Käufer	BBSR-Käufertyp	Anzahl WE (anteilig)	verkaufter Anteil	Lage der Immobilien
2018	Anleger an der Börse (u.a. RedZone Empire Holding)	Private (kontinental-europäisch)	Adler Real Estate AG	Private (Publikums-AG)	8.300	<95 %	Sachsen, Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen
2018	Adler Real Estate AG	Private (Publikums-AG)	Benson Elliott Capital Management LLP	Private (angelsächsisch)	2.900	Keine Angabe	Keine Angabe
2018	Anleger an der Börse	Private (ohne Zuordnung)	Vonovia SE	Private (Publikums-AG)	27.200	>=95 %	Berlin, Schleswig-Holstein, Hessen, Niedersachsen, Hamburg, Brandenburg
2019	Sparkasse Bremen	Sonstige (inkl. eG etc.)	Stadt Bremen	Kommunen	2.900	<95 %	Bremen
2019	Morgan Stanley für den chinesischen Staatsfonds CIC	Private (ohne Zuordnung)	Fonds Unilmmo: Wohnen ZBI, ZBI Union Wohnen Plus (ZBI Zentrale Boden Immobilien AG, Union Investment)	Private (deutsch)	16.100	>=95 %	Berlin, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bayern, Bremen, Brandenburg
2019	Benson Elliott Capital Management LLP	Private (angelsächsisch)	Thüringer Industriebeteiligungs-GmbH und Co. KG (Land Thüringen)	Bund/Land	3.800	<95 %	Thüringen
2019	ADO Properties S.A.	Private (kontinental-europäisch)	GEWOBAG (Land Berlin)	Kommunen	5.900	Keine Angabe	Berlin
2019	BAUM Unternehmensgruppe	Private (deutsch)	LEG Immobilien AG	Private (Publikums-AG)	2.100	<95 %	Bremen, Niedersachsen
2019	ADO Group Ltd.	Private (kontinental-europäisch)	Adler Real Estate AG	Private (Publikums-AG)	5.400	<95 %	Berlin
2020	Anleger an der Börse (u.a. Igor Bugarski)	Private (ohne Zuordnung)	Merz Real Estate (Merz-Gruppe)	Private (deutsch)	1.100	<95 %	Niedersachsen, Hessen, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt
2020	Anleger an der Börse (u.a. Mezzanine IV Investors, Wecken & Cie., Fairwarter Multi-Strategy Investment)	Private (ohne Zuordnung)	ADO Properties S.A.	Private (Publikums-AG)	52.600	<95 %	Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Berlin, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Thüringen
2020	Round Hill Capital, StepStone Real Estate	Private (angelsächsisch)	Meyer Bergman	Private (angelsächsisch)	800	Keine Angabe	Hessen, Rheinland-Pfalz, Bayern
2020	Aktionäre hinter der Peach Property	Private (ohne Zuordnung)	Ares Management	Private (angelsächsisch)	7.200	<95 %	Baden-Württemberg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Thüringen
2020	Velero Partner GmbH (als Asset Manager für Asterion Wohnen und Balandra Wohnen)	Private (angelsächsisch)	Velero Partners GmbH (mit neuem Mehrheitseigentümer KKR & Co. Inc.; Transaktion im Rahmen des neu aufgelegten Europafonds KKR Real Estate Partners II)	Private (angelsächsisch)	7.500	Keine Angabe	Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt
2021	unbekannt	Sonstige (inkl. eG etc.)	Peach Property Group AG	Private (Publikums-AG)	4.300	Keine Angabe	Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen
2021	Joint Ventures von PGIM Real Estate und DeWAG GmbH & Co KG	Private (deutsch)	mehrere private Käufer	Private (ohne Zuordnung)	900	Keine Angabe	Bayern, Rheinland-Pfalz

**Datenbasis** BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

**Hinweise** Transaktionen ab 800 Wohnungen; gerundete Werte

Informationen zum Anteil von Share Deals, die gezielt zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt wurden, liegen der Bundesregierung nicht vor und können aus der BBSR-Datenbank nicht abgeleitet werden.

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)?“

Dem BBSR liegen keine Zahlen zu den gesamten Wohnungstransaktionen in Deutschland vor. Die erbetenen Prozentangaben können daher nicht berechnet werden. Hinsichtlich Share Deals, die gezielt zum Zwecke der Vermeidung von Grunderwerbsteuer getätigt werden, wird auf die Antwort zur Frage 3 verwiesen.

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)?“

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

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)?“

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse vor, bei wie vielen Anteilskäufen von Bundesbehörden überprüft wurde, ob bei Immobilienverkäufen Käuferinnen und Käufer und Co-Käuferinnen und Co-Käufer nicht unabhängig voneinander sind. Im Rahmen von Betriebsprüfungen werden Geschäftsbeziehungen standardmäßig überprüft.

- a. „Durch welches Verfahren wurde die Unabhängigkeit der Käufer:innen geprüft?“

Das Aufkommen aus der Grunderwerbsteuer steht den Ländern zu und wird von den Landesfinanzbehörden in Landeseigenverwaltung verwaltet. Ob und durch welche Verfahren die Finanzbehörden der Länder die jeweilige Unabhängigkeit der Käuferparteien an Share-Deal-Transaktionen überprüfen, entzieht sich der Kenntnis der Abteilungen Bundesbetriebsprüfung im Bundeszentralamts für Steuern.

- b. „Sollte keine solche Überprüfung stattgefunden haben – warum nicht?“

Aus vorgenanntem Grund der ländereigenen Verwaltung des Steueraufkommens.

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=pub](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/datenexpertise-dl.pdf?__blob=pub))“

licationFile&v=2 S. 29f.)? Sind Anpassungen geplant, die die Möglichkeit der Steuervermeidung an dieser Stelle verhindern sollen?“

Die Ableitung der Bodenrichtwerte ist gemäß § 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Aufgabe der Gutachterausschüsse. Der Bundesregierung liegen keine Informationen vor, ob und ggf. inwieweit Share Deals die Bodenrichtwerte verzerren. Auch die in der Frage genannte Studie verweist darauf, dass nicht bekannt ist, inwieweit Share Deals zu einer systematischen Verzerrung von Bodenrichtwerten führen (S. 30). Daher ist eine Bewertung nicht möglich.

Beim Erwerb eines Unternehmens in Form eines Anteilskaufs („Share Deal“) werden im Jahresabschluss des Mutterunternehmens die Anteile an dem erworbenen Tochterunternehmen grundsätzlich mit den Anschaffungskosten angesetzt (vgl. § 253 Absatz 1 Satz 1 Handelsgesetzbuch - HGB). Bei der Kapitalkonsolidierung im Rahmen des handelsrechtlichen Konzernabschlusses werden die in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände des Tochterunternehmens gemäß § 301 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 Satz 1 HGB grundsätzlich mit dem Zeitwert zu dem Zeitpunkt, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, (neu) bewertet; dabei sind stille Reserven aufzudecken. Vor diesem Hintergrund sieht die Bundesregierung keinen Anlass für Anpassungen des Handelsbilanzrechts.

8. „Inwiefern sieht die Bundesregierung in der Ermöglichung von Share Deals einen Anreiz zur Spekulation mit Wohnraum (bitte begründen)?“

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 werden missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals eingedämmt. Damit werden regelmäßig die Transaktionskosten von Share Deals erhöht und der Anreiz zur Spekulation mit Wohnraum wird gemindert.

9. „Welche wissenschaftlichen Erkenntnisse führten nach Kenntnis der Bundesregierung zur Herabsenkung des maximal grunderwerbsteuerfrei zu erwerbenden Anteils auf 89,9% und welchen Effekt erwartet die Bundesregierung dadurch?“

Mit dem Gesetz zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I S. 986) werden missbräuchliche Steuergestaltungen mittels Share Deals in der Grunderwerbsteuer eingedämmt. Auf Bitten der Länder entsprach der Gesetzentwurf vollumfänglich dem Vorschlag der Länder. Dazu ist anzumerken, dass sowohl die Ertrags- als auch die Verwaltungskompetenz den Ländern obliegt. Gerade die Absenkung der Beteiligungsgrenze auf 90 % und die Verlängerung der Fristen auf zehn Jahre sind zusammen zu betrachten und erschweren Gestaltungen.

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?“

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

11. „Wie bewertet die Bundesregierung es unter dem Aspekt der Steuergerechtigkeit, dass Konzerne mittels Share Deals die Grunderwerbsteuer umgehen können, während private Käufer:innen stets den vollen Steuersatz bezahlen müssen?“

Der Bundesregierung war es ein wichtiges Anliegen, dass etwas gegen gestalterische Maßnahmen in der Grunderwerbsteuer getan werden muss. Die Praxis hatte gezeigt, dass es besonders im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen immer wieder gelingt, durch gestalterische Maßnahmen die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde der klare Auftrag im Koalitionsvertrag vereinbart, dass die Koalitionsfraktionen eine effektive und rechtssichere gesetzliche Regelung umsetzen, um missbräuchliche Gestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden.

Ziel des Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. Mai 2021 (BGBl. I S. 986) ist deshalb die Eindämmung missbräuchlicher Steuergestaltungen mittels Share Deals in der Grunderwerbsteuer.

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 Grunderwerbsteuergesetzes vorgenommen wurde – warum nicht?“

Es wird auf die Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes der Bundesregierung vom 23. September 2019 verwiesen (BT-Drucksache 19/13437, S. 2).

13. „Wie hat sich das Grunderwerbsteueraufkommen der einzelnen Bundesländer seit 2016 nach Kenntnis der Bundesregierung entwickelt?“

Das Grunderwerbsteueraufkommen der Länder hat sich in den Jahren 2016 bis 2020 wie folgt entwickelt:

In Mio. €	2016	2017	2018	2019	2020
Bundesgebiet	12.408	13.139	14.083	15.789	16.055
<i>davon:</i>					
Baden-Württemberg	1.596	1.753	1.922	2.091	2.256
Bayern	1.779	1.785	1.910	2.104	2.252
Berlin	1.099	1.060	1.064	1.461	1.069
Bremen	101	128	106	118	155
Hamburg	442	457	569	551	529
Hessen	1.330	1.387	1.559	1.662	1.620
Niedersachsen	908	973	1.035	1.198	1.283
Nordrhein-Westfalen	2.947	3.103	3.277	3.667	3.661
Rheinland-Pfalz	462	526	527	599	673
Saarland	116	117	118	122	145
Schleswig-Holstein	585	611	654	738	813
Brandenburg	316	385	410	452	499
Mecklenburg-Vorpommern	168	193	209	237	270
Sachsen	286	349	338	379	415
Sachsen-Anhalt	154	167	187	201	205
Thüringen	119	144	199	208	209

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?“

Die von den Fragestellern geforderte Transparenz muss einen verhältnismäßigen Ausgleich darstellen zwischen privaten oder öffentlichen Interessen an der Informationsgewinnung einerseits und dem Schutz privater Belange in Bezug auf die Vertraulichkeit dieser Informationen andererseits.

Grundsätzlich sind Eigentümerinnen und Eigentümer und Transaktionen von Immobilien über das Grundbuch und die dazugehörigen Grundakten nachvollziehbar. Die Einsicht in das Grundbuch ist gemäß § 12 Absatz 1 Grundbuchordnung jeder Person gestattet, die ein berechtigtes Interesse darlegt. Diese Regelung sorgt für einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an einem Register, dem eine Vermutungs- und Gutgläubensschutzfunktion zukommt, und dem Interesse der im Grundbuch eingetragenen Personen am Schutz ihres Persönlichkeitsrechts und ihrer Individualsphäre. Zum Beispiel haben Kommunen im Rahmen der Stadtplanung ein berechtigtes Interesse daran zu wissen, wie sie mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer eines bestimmten Grundstücks in Kontakt treten können. Mieter können ebenfalls ein berechtigtes Interesse geltend machen, z. B. wenn sie wissen wollen, ob der angegebene Vermieter der Eigentümer ist. Die



pauschale Einräumung eines Einsichtsrechts für Personen, die in der jeweiligen Immobilie wohnen, würde allerdings den gebotenen Interessenausgleich zwischen Transparenz und Datenschutz nicht gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Sarah Ryschli