



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

SPD-Fraktion  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Mitglied des Stadtrates  
Vincent Drews

GZ: (OB) GB1 22.0

Datum: 12. JULI 2021

## **Grunderwerbssteuer im Zuge der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen** AF1555/21

Sehr geehrter Herr Drews,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass kein Anspruch auf Beantwortung nach § 28 Abs. 6 SächsGemO besteht, weil die Anfrage keine einzelne Angelegenheit der Gemeinde betrifft.

Es ist bereits zweifelhaft, inwieweit die den Freistaat Sachsen aus einem Erwerb diverser Immobilien im gesamten Bundesgebiet zufließende oder entgehende Grunderwerbssteuer eine Angelegenheit der Stadt Dresden darstellt. Jedenfalls aber handelt es sich bei der von Ihnen beschriebenen Konstellation bislang um einen rein hypothetischen Geschehensverlauf. Damit erfüllt die Anfrage nicht die vom Sächsischen Obergerverwaltungsgericht entwickelte Definition einer einzelnen Angelegenheit als „konkreter Lebenssachverhalt“ (SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein.“). Zur erforderlichen Qualität dieser inhaltlichen Verbindung verweise ich auf die Urteile des Verwaltungsgerichts Dresden vom 18. Juni 2020 (7 K 1901/18, 7 K 2106/18, 7 K 2505/18; alle noch nicht rechtskräftig). Hinzukommt, dass ein Antwortanspruch nach § 28 Abs. 6 SächsGemO nur die in der Gemeindeverwaltung vorliegenden oder mit zumutbarem Aufwand beschaffbaren Informationen umfasst. Die erbetene Verlustschätzung setzt indes zumindest überschlägige Wertermittlungen zu sämtlichen betroffenen Immobilien in Dresden voraus und kann folglich nicht auf der Grundlage von § 28 Abs. 6 SächsGemO verlangt werden.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Anfrage habe, beantworte ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch wie folgt:

**„Durch einen sogenannten Share-Deal wird Vonovia im Zuge der anstehenden Übernahme der Deutsche Wohnen Anteile wohl keine Grunderwerbssteuer zahlen müssen. Das Share-Prinzip kommt zur Anwendung, weil Vonovia den Großteil der Aktien von Deutsche Wohnen erwirbt. Bei**

einer Beteiligung von unter 90 Prozent besagt das Grunderwerbssteuergesetz, dass keine Grunderwerbssteuer (3,5 Prozent in Sachsen) einmalig an das Land gezahlt werden muss. Üblicherweise leitet das Bundesland einen Teil der Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer an die Kommunen weiter. Durch den vermuteten Anteilskauf von unter 90 Prozent entgehen sowohl dem Freistaat Sachsen, als auch der Kommune Dresden damit Einnahmen.

In diesem Zusammenhang bitte ich um die Beantwortung der folgenden Frage.

1. **Auf welche Höhe schätzt die Stadtverwaltung die Einnahmeverluste, die durch das Share-Prinzip bei der Übernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia für die Landeshauptstadt Dresden entstehen würden?“**

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE haben am 1. Juli 2021 im Rahmen einer Pflichtveröffentlichung nach § 27 Abs. 3 in Verbindung mit § 14 Abs. 3 Satz 1 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) zum freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot der Vonovia SE gegenüber den Aktionären der Deutsche Wohnen SE Stellung genommen. In dieser Stellungnahme wird unter anderem ausgeführt, dass die Vonovia SE bei Vollzug des Übernahmeangebots durch den Abschluss einer Drittbankenvereinbarung mit der Société Générale sicherstellen wird, dass sie eine Beteiligungshöhe von 90 Prozent an der Deutsche Wohnen SE nicht erreichen wird (eventuell angebotene Mehraktien übernimmt die Société Générale). Die Übernahme von Aktienanteilen an der Deutsche Wohnen SE durch die Vonovia SE stellt damit kein Grunderwerbsteuerpflichtiges Rechtsgeschäft dar. Dies wäre allenfalls dann der Fall, wenn die Vonovia SE mindestens 90 Prozent der Aktienanteile an der Deutsche Wohnen SE übernehmen würde (§ 1 Abs. 2b GrEStG in der ab 1. Juli 2021 gültigen Fassung).

Da das hier gegenständliche Rechtsgeschäft, wie dargestellt, keine Grunderwerbsteuer auslöst, entstehen auch keine „Einnahmeverluste“ aus dieser Steuer. Überlegungen dazu, wie hoch eine Grunderwerbsteuer ausfallen würde, wenn eine wie auch immer geartete andere Rechtslage bestünde – im Rahmen einer aktuell abgeschlossenen Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes waren verschiedene Varianten zur Ausgestaltung des § 1 Abs. 2b GrEStG diskutiert worden (zum Beispiel anteilige Besteuerung ab 10 Prozent bzw. generelle Besteuerung bereits ab 75 Prozent Anteilsübertragung) – wären reine Spekulation. Aber selbst im Rahmen solcher Spekulationen wäre eine Beantwortung der Anfrage nicht möglich, weil keinerlei Daten zum Anteil des im Freistaat Sachsen gelegenen Grundbesitzwertes der Deutsche Wohnen SE am Gesamtwert der im Eigentum dieser Gesellschaft stehenden Grundstücke verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert