

17

September '18

Informationsbrief des Netzwerks Steuergerechtigkeit Deutschland



Immobilienmärkte (be)steuern

– ein Überblick

Autor:

Christoph Trautvetter,
Unterstützer im Netzwerk Steuergerechtigkeit

Gemeinsam für gerechte, solidarische
und nachhaltige Finanzsysteme –
gegen Steuerflucht und
Schattenfinanzwirtschaft weltweit



**NETZWERK
STEUER-
GERECHTIGKEIT**

Impressum

Immobilienmärkte (be)steuern – ein Überblick

Herausgeber: Netzwerk Steuergerechtigkeit Deutschland

Autor: Christoph Trautvetter

christoph.trautvetter@netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Die hier vertretenen Auffassungen geben die Meinung des Verfassers wieder und entsprechen nicht unbedingt dem offiziellen Standpunkt des Netzwerks Steuergerechtigkeit.

Unser gemeinsames Ziel ist die Stärkung der öffentlichen Finanzen in Nord und Süd, von der kommunalen bis zur globalen Ebene durch gerechte, solidarische und ökologisch förderliche Steuer- und Finanzsysteme. Wir setzen uns ein für eine aktive Finanzpolitik der Regierungen, die ein hohes Niveau öffentlicher Leistungen bereitstellt und dazu beiträgt, Armut zu überwinden statt sie zu verschärfen, die soziale Kluft zwischen Arm und Reich und zwischen den Geschlechtern zu schließen statt sie zu vergrößern, und der Zerstörung der Umwelt entgegenzuwirken statt sie durch Steuergeschenke und schädliche Subventionen zu belohnen. Wir machen uns stark für wirksame Regeln zur Bekämpfung von Steuerhinterziehung sowie Steuer- und Kapitalflucht, weil dies die Voraussetzung für die gerechte Besteuerung nach Leistungsfähigkeit ist. Unser Ziel ist die Überwindung des weltumspannenden Schattenfinanzsystems, das schädliche Spekulation, Kapitalflucht, Korruption und Kriminalität fördert und den Gemeinwesen weltweit jährlich Mittel in mehrstelliger Milliardenhöhe entzieht. Das Netzwerk Steuergerechtigkeit betreibt den Blog Steuergerechtigkeit mit aktuellen Informationen zu Themen der Steuerpolitik.

Mail: info@netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Homepage: www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Blog: www.blog-steuergerechtigkeit.de

Diese Veröffentlichung wurde gefördert durch:

Rosa-Luxemburg Stiftung



Friedrich Ebert Stiftung



Immobilienmärkte (be)steuern – ein Überblick

Investitionen vom internationalen Finanzmarkt und Wohnungsknappheit, hohe Renditen und steigende Mieten, Steuervermeidung und Geldwäsche sind wichtige Elemente der gesellschaftspolitischen Diskussion in Deutschland. Diese Broschüre will betroffenen Mietern und politisch Interessierten einen Überblick über die Besteuerung von Immobilieninvestitionen und die Zusammenhänge zwischen diesen Elementen geben.

Immobilien ein Markt wie jeder andere?

Wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien 3

Ganz unbescholten vom Staat reicher werden

Immobilienreichtum unbesteuert..... 5

Reform der Grunderwerbssteuer

Besteuerung von Finanztransaktionen nur für die Kleinen?..... 7

Reform der Grundsteuer

Ökosteuern oder Vermögenssteuer? 9

Erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer mit umsatzsteuerlicher

Organschaft – die wollmilchlegende Eiersau 12

Körperschaftsteuer und Veräußerungsgewinne

Gewinnverschiebung, Bilanzierungsakte und die richtige Exit-Option . 13

Einkommenssteuer, Kapitalertragssteuer und Geldwäsche

anonym und völlig unbesteuert 15

Weitere Reformvorschläge für (steuerliche) Vergünstigungen und

Subventionen für Immobilien? 17

Anmerkungen/Literatur 20

Immobilien ein Markt wie jeder andere? – Wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien

Häuser, Fabriken und Bauland machen mehr als drei Viertel des Gesamtvermögens in Deutschland aus.¹ Für den Durchschnittsbürger ist die Wohnung das größte Investment des Lebens oder beansprucht lebenslang rund 30% seines verfügbaren Einkommens. Die Immobilienpreise und Mieten haben also einen entscheidenden Einfluss auf die Vermögensverteilung und auf die Lebensqualität.

Seit der Finanzkrise von 2007/08 haben die wichtigsten Zentralbanken der Welt in großem Umfang „Geld gedruckt“. Dieses zusätzliche Geld und die niedrigen Zinsen haben auch dazu beigetragen, dass die Preise für Vermögensanlagen – zum Beispiel für Aktien und Im-

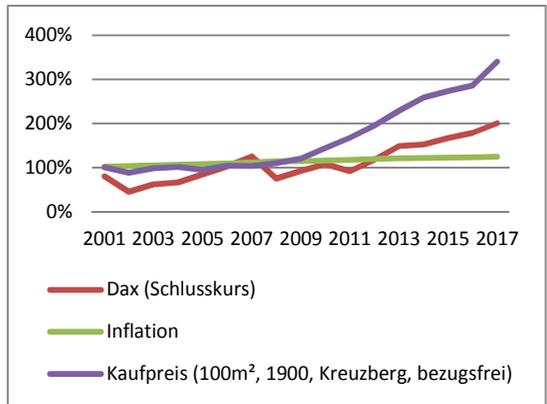


Abbildung 1 – Entwicklung von Vermögenspreisen im Vergleich zur Inflation seit 2001 (=100); Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Kaufpreissammlung Berlin 2018, Deutsche Börse 2018, Deutsche Bundesbank 2018

mobilien – massiv gestiegen sind. Bei gleichen Renditeerwartungen führen steigende Kaufpreise zu steigen-

den Mieten und es ergibt sich – neben der Nachfrage nach Wohnraum – ein zweiter wichtiger Preistreiber. Die in Deutschland üblichen, langen Mietverträge und die an einigen Orten bestehende Mietpreisbremse verlangsamen diesen Effekt zwar. Weil die Löhne und Verbraucherpreise aber sehr viel langsamer gestiegen sind als die Immobilienpreise in den Ballungsräumen, verzeichnen Alteigentümer dort hohe Vermögenszuwächse, während Wohnen für Neuankommlinge oder umziehende Familien unbezahlbar wird.

Deutschlandweit gibt es 38,8 Millionen Wohnungen für 37,6 Millionen Haushalte. Ungefähr 54% aller Wohnungen sind vermietet, in Berlin sogar 86%. Der größte Teil der Berliner Mietwohnungen befindet sich im direkten Besitz von privaten Anlegern aus dem In- und Ausland. Mehr als 50% des Vermögens der deutschen Privathaushalte besteht aus Immobilien und Boden. Allerdings besitzen nur 9% der deutschen Haushalte vermietete Immobilien und nur 2% verbuchen den Großteil der privaten Mieteinnahmen.²

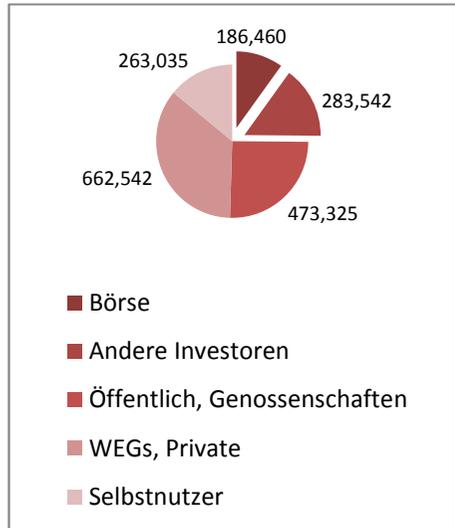


Abbildung 2 – Berliner Wohnungen nach Eigentümer; Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Zensus 2011, BBSR 2017

Über die großen Immobilien-aktiengesellschaften wie Deutsche Wohnen (111.000 Wohnungen) oder Vonovia (32.500 Wohnungen) sowie Immobilienfonds und kleinere Immobilienfirmen finden sich vermehrt auch institutionelle Investoren wie Versicherungen und ausländische Investoren unter den Eigentümern der Berliner Mietwohnungen.³

Das Problem mit den Daten: In Deutschland werden zwar alle im Grundbuch registrierten Verkäufe (asset deals) durch die kommunalen Gutachterausschüsse und in Fachmedien veröffentlichte Transaktionen über 100 Wohnungen (inklusive share deals) durch das BBSR erfasst. Trotzdem gibt es kein zentrales Register in dem das Immobilieneigentum zugänglich ist. Der Großteil der statistischen Informationen stammt aus dem Zensus von 2011 (und 1987) bzw. aus privatwirtschaftlichen Schätzungen. Verlässliche Zahlen zur Art der Investoren, z.B. zum Anteil von ausländischen Briefkastengesellschaft-

Ganz ungestört reicher werden - Immobilienreichtum unbesteuert

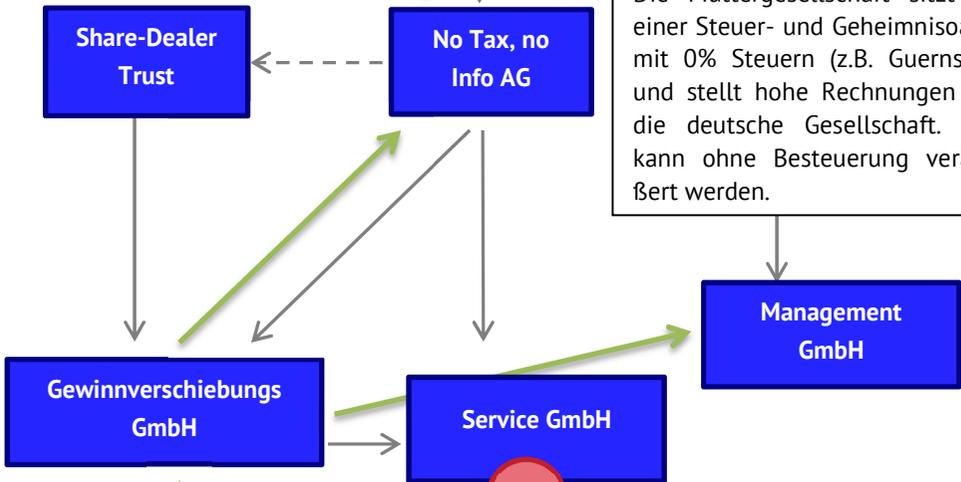
Mit den Steuereinnahmen finanziert der Staat das Gemeinwesen und die sozialen Sicherungssysteme. Sowohl die Steuern selbst (z.B. höhere Steuersätze für höhere Einkommen) als auch die Ausgaben (z.B. Arbeitslosengeld) können dabei eine ungerechte Verteilung von Einkommen und Vermögen korrigieren. Immobilien lassen sich vergleichsweise gut besteuern und ihr Wert hängt stark von öffentlichen Leistungen wie der Anbindung oder dem Bebauungsrecht ab. Eine Besteuerung von Immobilienvermögen gibt es aber – anders als in einigen anderen europäischen Ländern - in Deutschland nicht mehr und Subventionen wie das geplante Baukindergeld kommen eher der oberen Mittelschicht zugute. Vor allem große und aggressive Investoren beweisen darüber hinaus, wie sich die bestehende Besteuerung mit der richtigen Gestaltung umgehen lässt und sich hohe Gewinne fast unbesteuert realisieren lassen (siehe auch Grafik gegenüber).

- 1.** Durch sogenannte Share Deals (Anteilsverkäufe) wird die Grunderwerbsteuer umgangen.
- 2.** Umsatzsteuer und Gewerbesteuer werden weitestgehend vermieden. Mieteinnahmen sind von der Umsatzsteuer befreit, die Gewerbesteuer entfällt bei der Verwaltung von Immobilieneigentum.
- 3.** Dank hoher Abschreibungen und Finanzierungskosten können die Gewinne oft lange sehr klein gerechnet werden. Durch Gewinnverschiebung in Steueroasen lässt sich die Körperschaftsteuer weiter verringern.
- 4.** Ein großer Bestandteil der Profite ist der Gewinn aus Wertsteigerung. Dieser wird erst beim Verkauf besteuert. Wer 10 Jahre wartet oder Anteile an Immobilieninvestments verkauft, wird nicht besteuert und kann die Gewinne mit ein paar Tricks schon vorher ausschütten.
- 5.** Spätestens in der Einkommensteuerklärung müssten die Gewinne versteuert werden. Steueroasen helfen dabei auch das zu vermeiden.

5 Bilienmärkte (be)steuern
Der Eigentümer oder Anteilseigner versteckt sein Einkommen in einer Steueroase, wo es nicht besteuert wird.

1 Ein abhängiger Dritter (z.B. Stiftung) hält 5,1% der Anteile.

3 Die Muttergesellschaft sitzt in einer Steuer- und Geheimnisoase mit 0% Steuern (z.B. Guernsey) und stellt hohe Rechnungen an die deutsche Gesellschaft. Sie kann ohne Besteuerung veräußert werden.



2 Gewerbliche Dienstleistungen werden an eine separate Gesellschaft ausgelagert, aber wo möglich (Hausverwaltung, Stromerzeugung, etc.) In-house erledigt.

4 Das Haus wird in eine Personengesellschaft (z.B. GmbH & Co KG) verpackt. Dadurch kann es nach 10 Jahren ohne Besteuerung der Wertsteigerung verkauft werden.

- > Eigentümer
- - -> Kontrolle
- > Geldfluss

Reform der Grunderwerbssteuer – Besteuerung von Finanztransaktionen nur für die Kleinen?

Die Grunderwerbssteuer wird beim Kauf von Grund- und Immobilienbesitz fällig und beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 (Bayern) und 6,5% des Kaufpreises (z.B. Nordrhein-Westfalen). Wird jedoch anstatt der Immobilie die Firma verkauft, der die Immobilie gehört und bleibt damit der im Grundbuch eingetragene Eigentümer unverändert (sogenannter Share Deal) ist der Verkauf für die Steuerbehörden nur erkennbar

wenn er vom Käufer angezeigt wird – was anscheinend oft unterbleibt. Selbst wenn jedoch der Verkauf angezeigt oder bei späteren Betriebsprüfungen aufgedeckt wird, bleibt er von der Steuer befreit so lange weniger als 95% der Anteile übertragen wurden und eine Mindestfrist von 5 Jahren für die Übernahme der restlichen 5,1% eingehalten wird. Das hessische Finanzministerium schätzte 2016, dass durch Share Deals vor allem bei großen Transaktionen jährlich ca. 1 Milliarde Euro verloren gehen (immerhin 8% der Gesamteinnahmen von 12,4 Milliarden Euro)⁴ – Hessen hatte erst zwei Jahre vorher den Steuersatz für alle ehrlichen Steuerzahler von 5 auf 6% erhöht.

Die 95%-Regelung wurde 1997 eingeführt um die bereits damals bestehende Möglichkeit der Steuerumgehung durch Anteilskauf zu begrenzen. Seit 2006 legen die Bundesländer die Steuersätze der Grunderwerbsteuer selbst fest. Seitdem erhöhten sich die Sätze in vielen Bundesländern schrittweise auf den Höchstsatz von 6,5%. Nach einer Reihe von Skandalen, nicht zuletzt

| Auf einen Blick - Grunderwerbsteuer | |
|-------------------------------------|---|
| Steuersatz | 3,5 – 6,5% vom Kaufpreis |
| Einnahmen | 12,4 Mrd. € (2017) |
| Vermeidung | Schätzungsweise 1 Mrd. € pro Jahr, bei großen Share Deals |
| Gerechtigkeit | Immobilienkäufer sind in D eher wohlhabend, Unterbindung von Steuervermeidung würde Gerechtigkeit erhöhen, Ausnahmen für Eigenbedarf eher nicht |
| Reformen | Abwehrmaßnahmen gegen Share Deals stehen im Herbst 2018 an. Weitere Maßnahmen sind dringend nötig |

beim Verkauf der bundeseigenen TLG-Wohnungsgesellschaft in 2013,⁵ wurden die Regeln für Share Deals sukzessive verschärft. Mindestens genauso schnell entwickelte die Steuerberatungsindustrie aber neue Vermeidungsmodelle.⁶ Mehr als 20 Jahre nach dem ersten Versuch das Schlupfloch zu stopfen, diskutierten die Finanzminister der Länder am 21.6.2018 über weitere Reformvorschläge, darunter die Absenkung der Anteilsgrenze auf 75% und eine Erhöhung der Mindesthaltefrist auf 10 Jahre.⁷ Während der wissenschaftliche Dienst des Bundestages in 2016 eine Absenkung auf 75% oder sogar 50% mit der Begründung der Bekämpfung von Missbrauch als verfassungsrechtlich zulässig hielt⁸, kam ein von den Finanzministern der Länder beauftragtes Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine niedrigere Quote als 90% verfassungsrechtlich schwer begründbar wäre⁹.

Folgerichtig enthalten die Empfehlungen der Finanzministerkonferenz wieder nur eine Reihe kleiner Reparaturmaßnahmen, die jedoch nach Einschätzung der Experten maximal 50% der Vermeidung – vor allem bei Transaktionen unter 25 Millionen Euro – unterbinden und in den meisten Fällen zu neuen Vermeidungsmodellen führen werden.¹⁰ Weitere Abwehrmaßnahmen – z.B. ein Strafzins für nicht angezeigte Transaktionen oder Maßnahmen gegen das Stiftungsmodell bzw. schuldrechtliche Modelle, die die faktische Verfügung über die restlichen 5,1% ermöglichen ohne rechtlich als Übertragung zu zählen – sollten dringend erarbeitet werden. Vor allem aber sollten die bestehenden Regeln konsequent umgesetzt werden, die Wirksamkeit von Umgehungsmodellen frühzeitig und wenn nötig gerichtlich geklärt werden und über den Erfolg bzw. Misserfolg der jetzigen Maßnahmen transparent berichtet werden.

Eine Quotenregelung bei der die Grunderwerbsteuer je nach Quote der erworbenen Grundstücksrechte anteilig erhoben wird - wie z.B. in den Niederlanden - haben die Finanzminister der Länder als verfassungsrechtlich unmöglich bzw. verwaltungstechnisch zu aufwändig abgelehnt. Eine Diskussion über Verteilungsgerechtigkeit hat nicht stattgefunden und die dazu nötigen Daten stehen nicht zur Verfügung. Ähnlich wie in Großbritannien könnte man große Immobilientransaktionen höher besteuern.

Reform der Grundsteuer – Ökosteuer oder Vermögenssteuer?

Die Grundsteuer ist eine der ältesten Steuern und die einzige verbliebene, laufenden Besteuerung von Vermögen in Deutschland.¹¹ Jeder Grundstückseigentümer zahlt Grundsteuer – pro Jahr meist mehrere hundert Euro. Der Steuersatz variiert je nach Gemeinde (Hebesatz), nach Bodentyp (Grundsteuer A[agrarisches] und B[bauliches]), nach Haustyp und zwischen den neuen und alten Bundesländern (Messzahl). Basis für die Besteuerung sind in 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) zum letzten Mal erhobene, sogenannte Einheitswerte – ein Mix aus historischen Miethöhen, Baukosten und Bodenwerten.¹² Die Steuer wird in den Nebenkosten auf die Mieter umgelegt. Die Einnahmen von rund 14 Milliarden Euro (2% der gesamten Steuereinnahmen

| Auf einen Blick - Grundsteuer | |
|-------------------------------|--|
| Steuersatz | Variiert nach Bundesland, Haustyp und Einheitswert, ca. 60 – 600€ im Jahr für typische Wohnbeispiele aus Hamburg ¹ |
| Einnahmen | 14 Mrd. € (2017) |
| Vermeidung | Unbekannt, geringes Risiko |
| Gerechtigkeit | Wegen der alten Bewertungsgrundlage (von 1946 bzw. 1935) gibt es große Unterschiede in der Grundsteuer. Das ist laut Verfassungsgericht ungerecht. Gerechtigkeit könnte durch zusätzliche Vermögensteuer auf Immobilien verbessert werden. |
| Reformen | Eine Neuberechnung der Einheitswerte steht Ende 2019 an. Das Umlegen dieser Steuer auf die Mieter sollte abgeschafft werden. Man sollte eine Umstellung auf Bodensteuer erwägen. ² |

¹¹ Stadt Hamburg (2018): Mitteilung der Pressestelle des Senats vom 26.1.2018.

<http://www.hamburg.de/contentblob/10275526/96c52747ff0cd2ac2c9c65e8bba50c69/data/2018-01-16-fb-pm-bvverfg-grundsteuer-anlage.pdf> (Die Berechnung der Erhöhung basiert auf der irreführenden Annahme, dass die Steuersätze gleich bleiben würden)

¹² Weitere Erläuterungen dazu unter: <http://www.grundsteuerreform.net/>

von Bund, Ländern und Gemeinden) in 2017 sind vergleichsweise gering, aber für viele Gemeinden die wichtigste autonome Einnahmequelle.¹³

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht das Bewertungsverfahren für die Grundsteuer als verfassungswidrig, weil es zu „gravierenden Ungleichbehandlungen“ führt.¹⁴ Obwohl beispielsweise die Wirtschaftsleistung in Ingolstadt in den letzten 20 Jahren um 314% gestiegen ist und in Leverkusen nur um 11%¹⁵, fand keine Anpassung der Einheitswerte statt. Wenn die Steuer nicht komplett entfallen soll, müssen die Finanzminister der Länder und der Bund sich bis Ende 2019 auf ein Modell einigen. Entsprechende Reformvorschläge werden seit vielen Jahren diskutiert. Dabei stehen sich das von Hamburg vorgeschlagene Modell, das jedes Quadratmeter Wohnung ganz unabhängig von Wohnungsart und Lage gleich besteuern will und das Modell der Bodenwertsteuer, die sich nach dem Wert des Bodens (also seiner Lage) richtet gegenüber. Dazwischen finden sich Vorschläge zur vereinfachten Aktualisierung der Einheitswerte oder die Einführung einer neuen Grundsteuer für unbebautes Land. Alle Modelle beanspruchen für sich gerechter, praktischer und ökologischer zu sein. Dabei spielen die Folgen in Einzelfällen eine große Rolle, weil keine ausreichenden Daten zur Abschätzung der strukturellen Folgen vorliegen.

Ist es gerechter, wenn der wohlhabende Loftbesitzer an der Hamburger Innenalster pro m² genauso viel zahlt wie der Plattenbaumieter im Randbezirk? Aber was ist dann mit der Rentnerin unter dem Loftbesitzer und ihrer kargen Rente, müsste sie bei einer höheren Grundsteuer ausziehen? Entsprechende Gewinner und Verlierer lassen sich für jedes Reformmodell finden, deswegen müssten wahrscheinlich einzelne Härtefälle abgefedert werden.

Sollte der Schloss Besitzer in Mecklenburg-Vorpommern mehr bezahlen als der Besitzer des alten Bauernhauses neben an? Wenn ja, müssten die Gebäudewerte weiterhin gemessen werden. Aber sind Geld und Zeit gut investiert, wenn die Finanzbeamten jahrelang Akten digitalisieren, Wohnflächen messen und nach Qualitätsstufen einordnen bzw. die Selbsteinschätzung der Eigentümer zu prüfen anstatt Steuerhinterzieher zu jagen? Wie stark kann ein computergestütztes Verfahren und schlankere Bewertungskategorien

den Prozess vereinfachen und vielleicht parallel wichtige Grundlagen für eine bessere Erfassung und gerechtere Besteuerung von Vermögen legen? Die Finanzminister der Länder haben sich für die Messung zehn Jahre erbeten, vom Gericht aber nur fünf bekommen. Ein Rückgriff auf die bereits existierenden Bodenwerte, die durch von den Kommunen ernannte Gutachterausschüsse anhand der Immobilientransaktionen laufend aktualisiert werden, könnte das Verfahren beschleunigen.

Kann die Steuer schließlich die Bautätigkeit in den Metropolen steigern, den Flächenverbrauch durch Neubaugebiete auf dem Land begrenzen, und die kommunale Planung unterstützen indem sie unbebautes Bauland höher besteuert oder sogar – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – mit einer gesonderten Strafsteuer (Grundsteuer C) belegt? Um diese Frage zu beantworten fehlen verlässliche Daten. Umweltverbände befürworten aber aus diesem Grund eine reine Bodenwertsteuer und die Abschaffung der Bevorzugung von Ein- und Zweifamilienhäusern.¹⁶

Um die Grundsteuer als wichtige Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten, sollte eine möglichst praktikable und konsensfähige Lösung gefunden werden. Gleichzeitig ist die Grundsteuer die einzige verbliebene, laufende Besteuerung von Vermögen in Deutschland. Angesichts steigender Immobilienpreise und hoher Vermögensungleichheit sollte die Umlagefähigkeit auf die Mieter abgeschafft und ihr progressiver Charakter zumindest solange beibehalten werden, bis eine zusätzliche Besteuerung von hohem Vermögen sichergestellt ist. Die deutsche Vermögenssteuer wurde bezeichnenderweise 1997 u.a. wegen der nicht aktualisierten Einheitswerte für Immobilien und der dadurch entstehenden Ungleichbehandlung vom Verfassungsgericht als verfassungswidrig befunden und ausgesetzt.

Erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer mit umsatzsteuerlicher Organschaft – die eierlegende Wollmilchsau

Das Verwalten von Vermögen – also auch das Betreuen und Vermieten von Immobilien – ist normalerweise keine gewerbliche Tätigkeit. Die seit der Einführung des Gewerbesteuergesetzes 1936 existierende erweiterte Kürzung erlaubt es gewerbli-

| Auf einen Blick – Gewerbesteuer vs. Umsatzsteuer | | |
|--|---|--------------|
| Steuersatz | 5-15% | 19% |
| Einnahmen | 52,8 Mrd. € | 170,5 Mrd. € |
| Vermeidung | Lt. Steuergesetz sind Immobilien komplett befreit | |
| | Erweiterte Kürzung | Insourcing |
| Gerechtigkeit | Die Ausnahmen sind historisch und steuertechnisch bedingt. Insourcing zur Vermeidung von Umsatzsteuer ist für große Investoren einfacher. | |

chen Immobilienunternehmen die Gewerbesteuer zu vermeiden, wenn sie a) das Immobilienvermögen in reine vermögensverwaltende Objektgesellschaften ausgliedern, die niemals mehr als zwei Objekte kurzfristig an- und verkaufen und so vermeiden, dass sie als gewerbliche Grundstückshändler gezählt werden und b) alle gewerblichen Tätigkeiten (wie z.B. Betreiben eines Blockheizkraftwerkes) in eine Service GmbH auslagern.¹⁷ Eine weitere Möglichkeit die Gewerbesteuer zu vermeiden sind ausländische Holdings. Die Vermietung von Immobilien ist ebenfalls umsatzsteuerbefreit, d.h. der Mieter zahlt keine Umsatzsteuer und der Vermieter kann keinen Vorsteuerabzug für Vorleistung (z.B. Hauswart) vornehmen. In dem Fall stellt also der Hauswart dem Vermieter Umsatzsteuer in Rechnung und dieser kann sie nicht direkt an den Mieter weiterreichen. Vor allem größere, börsennotierte Immobiliengesellschaften wie Vonovia¹⁸ versuchen deswegen eigene Servicegesellschaften für möglichst viele der Vorleistungen zu gründen und über eine umsatzsteuerliche Organschaft die Umsatzsteuer für diese Vorleistungen zu vermeiden.¹⁹

Auch wenn die Ausnahmen historisch und steuertechnisch bedingt sind, sollte die Kombinationsmöglichkeit von befreiter Vermögensverwaltung mit umfangreichen umsatzsteuerbefreiten Dienstleistungen hinterfragt werden.

Körperschaftsteuer und Veräußerungsgewinne – Gewinnverschiebung, Bilanzierungsakte und die richtige Exit-Option

Unternehmensgewinne werden in Deutschland mit 15,825% Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag besteuert. Die Gewinne der Immobiliengesellschaften entstehen vor allem durch Mieteinnahmen und Verkäufe abzüglich der Verwaltungskosten, Zinsausgaben für Kredite und der in Deutschland für die Bilanz vorgeschriebenen Abschreibungen (normalerweise 2% des Hauswertes pro Jahr). Durch die Abschreibungen verliert das Haus jedes Jahr an Wert (sogenannter Buchwert) und die Gewinne verkleinern sich, ohne dass tatsächlich Ausgaben getätigt werden. In Deutschland entsteht oft also ein Verlust, obwohl am Ende des Jahres Geld übrig bleibt²⁰. Im Gegensatz dazu wird der Wert der Häuser in den internationalen Bilanzen der großen Immobilieninvestoren jedes Jahr neu bewertet (sogenannter Marktwert) – und steigt dabei zurzeit

| Auf einen Blick - Körperschaftsteuer | |
|--------------------------------------|--|
| Steuersatz | 15% + 0,825% Soli |
| Einnahmen | 29,3 Mrd. € (2017) |
| Vermeidung | Aktuelle Schätzungen taxieren den Verlust durch Gewinnverschiebung in Deutschland auf ca. 30%, vor allem durch multinationale Unternehmen mit teuren Patenten, Markenrechten, etc. (z.B. Apple) ³ |
| Gerechtigkeit | Eine vollständige Besteuerung von Unternehmens- und Veräußerungsgewinnen belastet die Leistungsfähigsten und erhöht die Gerechtigkeit. |
| Reformen | Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Ausland ist Teil des Entwurfes zum Jahressteuergesetz 2018. |

³ Für eine Übersicht, siehe z.B. Otto-Brenner-Stiftung (2018): Unternehmenssteuern in Deutschland. https://www.otto-brenner-stiftung.de/fileadmin/user_data/stiftung/02_Wissenschaftsportal/03_Publikationen/AP28_Unternehmensteuer_Trautvetter.pdf

meistens. Die Manager können also trotz steuerlicher Verluste einen Investorfolg verkaufen, höhere Kredite aufnehmen, den Aktionären hohe Dividenden und sich großzügige Boni auszahlen.

Bei Immobilien werden die Gewinne normalerweise in dem Land besteuert in dem die Immobilie liegt – egal wo das Unternehmen seinen Sitz hat. Also auch das Unternehmen aus der Steueroase zahlt eigentlich in Deutschland seine Steuern. Die Kunst des Steuervermeidens besteht deswegen im ersten Schritt darin, das trotz Verlusten übrige Geld ohne Gewinnausschüttung abzuziehen – zum Beispiel über die Rückzahlung eines Gesellschafterdarlehens. Über firmeninterne Zinszahlung oder Managementgebühren kann der zu versteuernde Gewinn weiter reduziert werden. Wenn das Geld dann an eine europäische Muttergesellschaft – z.B. in Luxemburg oder den Niederlanden – weiterfließt, die zumindest auf dem Papier eine gewisse Grundausstattung (Büroadresse, Mitarbeiter) aufweisen kann, entfallen die sonst auf dem Weg fälligen Steuern auf Ausschüttungen dank der EU-Mutter-Tochtrichtlinie (2003/123/EG). Von dort können die Gewinne dann meist ohne Besteuerung weiter in eine Steueroase mit 0%iger Steuer auf Unternehmensgewinne – z.B. Jersey – weitergeleitet werden.²¹

Der zweite, mindestens genauso wichtige Schritt der Steuervermeidung ist die sogenannte Exit-Option. Dadurch, dass der Wert der Häuser tatsächlich über die Jahre steigt, während er aus deutscher Steuersicht immer niedriger wird, entsteht eine Bewertungslücke. Wenn das Haus zum Marktwert verkauft wird, entsteht also ein Veräußerungsgewinn. Dieser wird normalerweise ebenfalls mit 15,825% besteuert. Wegen einer Lücke im §49 des Einkommensteuergesetzes wird die Steuer jedoch nicht erhoben, wenn Anteile an einer ausländischen Gesellschaft ohne Sitz oder Geschäftsleitung in Deutschland verkauft werden.²² Diese Lücke soll laut Entwurf für das Jahressteuergesetz 2018 ab 2019 geschlossen werden. Die Steuer auf Veräußerungsgewinne entfällt außerdem für Privatpersonen und Personengesellschaften (z.B. GmbH & Co KG) nach 10 Jahren Haltedauer.

Einkommensteuer, Kapitalertragssteuer und Geldwäsche – anonym und völlig unbesteuert

Für steueroptimierende Investoren, die das Geld und Glück hatten zum richtigen Zeitpunkt in Immobilien zu investieren – zum Beispiel über einen geschlossenen Publikums-Spezialfonds in Luxemburg oder eine steueroptimierte Aktiengesellschaft in Jersey – stellt sich als letztes noch die Frage, wie sie die hohen Profite vor der Steuer verbergen. Dafür gibt weltweit eine Vielzahl von Instru-

| Auf einen Blick - Einkommensteuern | |
|------------------------------------|--|
| Steuersatz | 14-45% bzw. 25% auf Kapitalerträge |
| Einnahmen | 312,6 Mrd. € (2017) |
| Vermeidung | Das weltweite, anonyme Finanzvermögen beträgt je nach Schätzungsmethode 8-32 Billionen \$, konservativ geschätzt fehlen dadurch mindestens 180 Milliarden € Steuern jährlich |
| Gerechtigkeit | Einkommensteuern sind prinzipiell progressiv, Steuervermeidung und Sonderregeln (z.B. non-dom, pauschale Kapitalertragsteuer) unterwandern diesen Effekt |
| Reformen | Automatischer Informationsaustausch erstmals für 2017 durchgeführt. Eine ausreichende Stärkung der Steuerbehörden steht aus. Vermögen sollten wieder besteuert werden. |

menten und Geheimnisoasen mit denen man illegal Steuern hinterziehen

| | | |
|---|--|--------|
| Royal Bank of Canada Trust Company (Jersey) Limited | 19/21 Broad Street, St Helier, Jersey | 1,500 |
| RTYU Invest AB | BOX 1364, 111 93, STOCKHOLM, Sweden | 5,000 |
| Sarastro Limited | Suite One, No2 Reid Street, Hamilton HM11, Bermuda | 25,000 |
| SBS Nominees Limited a/c SBCLT | Standard Bank House, PO Box 583, 47-49 La Motte Street, St Helier, Jersey, United Kingdom, JE4 8XR | 11,680 |

Abbildung 3- Auszug aus der Eigentümerliste eines Berliner Immobilieninvestors

oder sogar illegal erworbenes Geld gewaschen und für die Polizei und Steuerbehörden nicht nachvollziehbar in Immobilien investieren kann. So

gehören zum Beispiel allein in London ca. 14.000 Immobilien Firmen aus den British Virgin Islands bei denen der Eigentümer völlig unerkant bleibt.²³ Auch die Eigentümer von typischen Aktiengesellschaften – wenn sie zugänglich sind – enthalten verlässlich eine Vielzahl von Anwälten und Vermögensverwaltern, die das Geld ihrer Kunden treuhänderisch und damit völlig anonym investieren.

Dazu kommen die Strohleute und Geldkoffer, die im deutschen Immobilienmarkt anscheinend nach wie vor eine große Rolle spielen.²⁴ Die Auswertung von geleakten Konteninformationen einer Schweizer Bank und Selbstanzeigen kommen zu dem Ergebnis, dass die reichsten 0,01% der Norweger, Schweden und Dänen auf diesen anonymen Schweizer Konten immerhin 10% ihres Vermögens und 20% ihres Einkommens versteckt und so der Steuer entzogen haben.²⁵ Das jährliche Geldwäschewolumen in Deutschland wird auf ca. €100 Mrd. geschätzt.²⁶

Ein großer Schritt gegen diese Art der Steuerhinterziehung und die Geldwäsche wurde 2014 mit dem automatischen Informationsaustausch beschlossen.²⁷ Danach tauschen Länder – darunter traditionelle Steuer- und Geheimnisasien wie Liechtenstein, die Schweiz und Österreich – Informationen zu Konten und dort eingehenden Einnahmen mit den Steuerbehörden der Heimatländer der Eigentümer aus – wenn die Bank diese richtig ermittelt.

Die fünfte EU-Anti-Geldwäsche Richtlinie soll den anonymen Besitz von Unternehmen in der EU bis 2020 beenden.²⁸ Ob es dadurch wirklich gelingt die wahren Eigentümer hinter beliebten Strukturen – wie zum Beispiel die luxemburgische Partnerschaft (S.C.S) oder die Gesellschaft im Namen einer zypriotischen Anwaltskanzlei (XXLaw Nominees Limited) zu erkennen bleibt offen. Ein weiterer Bestandteil der Richtlinie ist ein zentrales Immobilienregister – das soll es deutschen und ausländischen Behörden vereinfachen das Immobilienvermögen von Kriminellen in Deutschland auffindig zu machen. Während in Deutschland die digitale Durchsuchbarkeit noch in Arbeit ist und deswegen noch die Daten der vielen lokalen Grundbücher einzeln ausgewertet werden müssen²⁹, wird in Großbritannien bereits an der Veröf-

fentlichung und Verknüpfung des Immobilienregisters mit dem Register für die wahren Eigentümer diskutiert.³⁰

Neben all den Lücken, die diese Initiativen gegen illegales Steuerhinterziehen noch haben, wird die Möglichkeit immer wichtiger die Besteuerung legal zu vermeiden. Genau wie beim schädlichen Steuerwettbewerb um Firmen, nutzen mobile Millionäre die Drohung abzuwandern oder das Versprechen zu investieren und Wohlstand für alle zu schaffen um Staaten dazu zu bringen, sich gegenseitig mit niedrigeren Steuersätzen und großzügigeren Angeboten zu unterbieten. Großbritannien bietet sogenannten non-doms (z.B. Ausländer ohne britischen Vater) die Möglichkeit in Großbritannien zu leben ohne auf ausländisches Einkommen Steuern zu zahlen und auch Italien hat 2017 eine ähnliche Regelung eingeführt. Eine bekannte Persönlichkeit dürfte sich darüber ganz besonders gefreut haben. Nachdem Ronaldo sein Einkommen aus Spanien jahrelang entgegen der Regeln ins Ausland verschoben hatte und dafür zu zwei Jahren auf Bewährung und einer Strafe von 18,8 Millionen Euro verdonnert wurde, versucht er jetzt sein Glück in Italien.³¹

Weitere Reformvorschläge für (steuerliche) Vergünstigungen und Subventionen für Immobilien?

Baukindergeld

Die von der CSU durchgesetzte Neuauflage von Baukindergeld und Eigenheimzulage kommt nach einem aktuellen Gutachten des DIW (2018) besonders einkommensstarken Haushalten zugute, führt in angespannten Märkten zu höheren Preisen und damit höheren Profiten und erhöht den Landverbrauch außerhalb der Städte. Außerdem erhöht es den Anreiz zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Bei Kosten von ca. €10 Milliarden in 10 Jahren verbessert sie den umfassenden Zugang zu bezahlbarem Wohnraum nicht.³²

Absenkung der Modernisierungumlage

Die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen – zum Beispiel energetische Sanierung – können zu 11% pro Jahr und zeitlich unbegrenzt auf die Mieter umgelegt werden. Für den Vermieter entsteht dadurch eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit Renditen von 6 bis über 9%, während für den Mieter regelmäßig nur 20-37,5% der Kosten durch Einsparungen ausgeglichen werden.³³ Deutscher Mieterbund und Deutsche Umwelthilfe fordern eine Absenkung der Umlage auf 4%.³⁴ Eine Absenkung und Begrenzung der Umlagefähigkeit wäre gut für die Mehrheit der Mieter.

Neubauförderung für günstige Mietwohnungen, neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Die derzeitigen Neubauaktivitäten gehen oft am Bedarf vorbei – es werden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Land oder luxuriöse Wohnungen in den Ballungsräumen errichtet. Eine gezielte Förderung von günstigen Mietwohnungen wäre z.B. über die kommunalen Wohnbaugesellschaften, über die Bedingungen im Baurecht oder generell über steuerliche Vorteile, Bürgschaften, Zuschüsse und bevorzugten Zugang zu Bauland möglich.³⁵ Die bloße Befreiung von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer würde wegen der fehlenden Profitorientierung bei gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften lediglich die Bildung von Rücklagen fördern und macht deswegen für diese keinen großen Unterschied. Eine Ausnahme von der Grundsteuer würde es gemeinnützigen Gesellschaften ermöglichen die Mieten zu senken. Eine Befreiung von Umsatz- und Grunderwerbsteuer würde die Kosten für den Neubau um 16,3% senken, ist aber aufgrund der Steuerverluste nur als sehr gezielte Maßnahme geeignet.³⁶

Sonder-Afa und Denkmalschutzabschreibungen

Sonderabschreibungen (geplant sind 5% pro Jahr zusätzlich zu den normalen 2%, Kosten ca. € 1 Milliarde pro Jahr³⁷) verringern die Gewinne und damit die Steuerzahlungen und bei wiederholtem Verkauf auch längerfristig. Hauptgegenstand der Diskussion ist, wie sie sich möglichst zielgerichtet auf die Förderung von bezahlbarem Mietwohnungsneubau beschränken lassen. Die bestehenden Sonderabschreibungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden (jährlich 9%, Kosten ca. €135 Millionen) sollte auf ihre Wirksamkeit und Verteilungseffekte überprüft werden.

Wohngeld oder Mietpreisbremse

Ein Gutachten des wissenschaftlichen Beirats des Bundeswirtschaftsministeriums vom August 2018 empfiehlt die Abschaffung der Mietpreisbremse und einen sozialen Ausgleich durch höheres Wohngeld. Das Argument dahinter ist rein ideologisch – der freie Markt würde über höhere Mietpreise höhere Bauanreize schaffen und damit die beste Antwort auf die hohe Nachfrage liefern – und basierte anscheinend auf der falschen Annahme, dass die Mietpreisbremse auch für Neubau gelten würde, was nicht der Fall ist.³⁸ Die Mietpreisbremse hat keinen Einfluss auf die Neubauaktivitäten und ein erhöhtes Wohngeld würde höhere Preisforderungen alimentieren.

Fazit

Angesichts der derzeitigen Ungleichgewichte am Immobilienmarkt (z.B. Unterschied zwischen Bestands- und Neumieten) und der starken Konzentration von Immobilienvermögen (2% der Bevölkerung verbucht den Großteil der privaten Mieteinnahmen) scheint es aus Gerechtigkeitsperspektive nicht wünschenswert den Markt zu deregulieren und den Neubau durch höhere Profite zu forcieren. Vielmehr sollten leistungslose Profite über eine gerechtere Besteuerung abgeschöpft und bezahlbarer Wohnraum gezielt gefördert werden.

Anmerkungen/Literatur

Zu den Kästen „Auf einen Blick“

Bei den Steuereinnahmen handelt es sich um die kassenmäßigen Einnahmen (also alle in 2017 empfangenen Einzahlungen) laut Bundesamt für Statistik (2018): Kassenmäßige Steuereinnahmen.

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/OeffentlicheFinanzenSteuern/Steuern/Steuerhaushalt/Tabellen/KassenmaessigeSteuereinnahmenVorSteuerverteilung.html>. Die verkürzte Darstellung entspricht der Meinung des Autors und ist keine offizielle Position des Netzwerks Steuergerechtigkeit.

Zu den Abbildungen 1 bis 3

Deutsche Börse (2018): <https://www.boerse.de/historische-kurse/Dax/DE0008469008>

Bundesamt für Statistik (2018): Verbraucherpreisindex.

<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Verbraucherpreise/VerbraucherpreisindexLangeReihen.html>

Kaufpreissammlung Berlin (2018): Automatisiertes Abrufverfahren AKS Online.

<https://aks-berlin.poet.de/aks->

[immobi-](https://aks-berlin.poet.de/aks-)

[lien/control/flowcontroller.html;jsessionid=EC8A73A780EB334847192B0C96AD8C1D?UZXYVcF=0KN6TSp&_flowId=root&_flowExecutionKey=e1s2](https://aks-berlin.poet.de/aks-)

Zensus (2011): Gebäude und Wohnungszählung. [https://www.statistik-berlin-](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/zensus/zensus-gemeindedaten-gwz.asp?Ptyp=730&Sageb=10015&creg=BBB&anzwer=5)

[brandenburg.de/zensus/zensus-gemeindedaten-](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/zensus/zensus-gemeindedaten-gwz.asp?Ptyp=730&Sageb=10015&creg=BBB&anzwer=5)

[gwz.asp?Ptyp=730&Sageb=10015&creg=BBB&anzwer=5](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/zensus/zensus-gemeindedaten-gwz.asp?Ptyp=730&Sageb=10015&creg=BBB&anzwer=5). Die Eigentumsform wird pro Gebäude erfasst, selbstgenutztes Eigentum jedoch nur auf Wohnungsebene. Die Zahlen wurden zusammengefasst, in dem die Anzahl der Selbstnutzer von der Zahl der Wohnungen in von WEGs und Privatpersonen besessenen Gebäuden subtrahiert wurde.

BBSR (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5. Die laut Zensus von privatwirtschaftlichen

Investoren gehaltenen Wohnungen wurde um die Wohnungen der börsennotierten Unternehmen verringert. Da börsennotierte Unternehmen aber z.B. auch städtische Wohnungen gekauft haben, ist erstere Kategorie unter- und letztere überschätzt.

Bundesamt für Statistik (2017): Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensrechnung.

<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/VolkswirtschaftlicheGesamtrechnungen/Vermögensrechnung/AnlagevermoeegenSektoren.html>

¹ Immobilien sind dabei nach ihrem Zeitwert (also aktuelle Kosten für den Neubau – Wertminderung durch das Alter) und der Boden anhand der Bodenrichtwerte bewertet. Das führt dazu, dass der Wert steigende Preise nur unvollständig und mit mehrjähriger Verzögerung abbildet. In Deutschland sind ungefähr 4% der Gesamtfäche für Wohnbauten und 2% für Industrie- und Gewerbefläche verwendet, neben landwirtschaftlicher Fläche (51%), Wald (30%), Straßen und Wege (5%) und Wasser (2%).

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164934/umfrage/nutzungsarten-der-bodenflaeche-in-deutschland-2009/>

² Bundesamt für Statistik (2016): Sozialbericht für Deutschland.

<https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Datenreport.html>

³ IW (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017. <https://www.gif-ev.de/dms/file/view/125/DV%20Gutachten%20Immobilienwirtschaft%202017.pdf>

Kapitel 3 – Grunderwerbsteuer

⁴ Hessisches Ministerium der Finanzen (2016): Pressemitteilung vom 8.9.2016.

<https://finanzen.hessen.de/pressearchiv/pressemitteilung/finanzminister-dr-schaefer-stoesst-reform-der-grunderwerbsteuer>

⁵ TAZ (2013): Schlupfloch Grunderwerbsteuer. <http://www.taz.de/!5070048/>

⁶ Zum Beispiel hier: <https://www.roedl.de/themen/immobilienwirtschaft/grunderwerbsteuer-reduzieren-trotz-rett-blocker-regelung>

⁷ <https://www.blog-steuergerechtigkeit.de/2018/06/reform-der-grunderwerbsteuer-das-langsame-ende-der-share-deals/>

⁸ Deutscher Bundestag (2016): Ausarbeitung des wissenschaftlichen Dienstes zur Absenkung der Erwerbsgrenzen von Kapitalgesellschaften im Grunderwerbsteuergesetz

<https://www.bundestag.de/blob/474530/e23b3b90b831cac1986e94b3d980bd1d/pe-6-122-16-pdf-data.pdf>

⁹ <https://www.berlin.de/sen/finanzen/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung.714369.php>

¹⁰ Der Spiegel (2018): Heft 25/2018, S. 14

Kapitel 4 – Grundsteuer

¹¹ DIW (2018): Grundsteuerreform: Aufwändige Neubewertung oder pragmatische Alternativen.

https://www.diw.de/de/diw_01_c.581851.de/presse/diw_aktuell/grundsteuerreform_aufwaendige_neubewertung_oder_pragmatische_alternativen.html

¹² Eine übersichtlicher Erläuterung findet sich unter: <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/grundsteuer-vergleich-das-steuerloch-fuer-immobilienbesitzer/20647250.html>

¹³ Bundesamt für Statistik (2018): Kassenmäßige Steuereinnahmen.

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/OeffentlicheFinanzenSteuern/Steuern/Steuerhaushalt/Tabellen/KassenmaessigeSteuereinnahmenVorSteuerverteilung.html>

¹⁴ Bundesverfassungsgericht (2018): Pressemitteilung vom 10.4.2018.

<https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html>

¹⁵ Landesamt für Statistik, Baden-Württemberg (2018): <https://www.statistik-bw.de/VGRdL/tbIs/RV2014/R2B1.zip>

¹⁶ <http://www.grundsteuerreform.net/fragen-antworten/umwelt-und-naturschutz/#.W03L38L2Ru0>

Kapitel 5 – Gewerbesteuer

¹⁷ <https://www.roedl.de/themen/immobilienwirtschaft/gewerbesteuerkuerzung-betriebsvorrichtungen-9-gewstg>

¹⁸ <http://reports.vonovia.de/2015/geschaeftsbericht/>

¹⁹ BBSR (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5

Kapitel 6 – Körperschaftsteuer

²⁰ Eine Übersicht über die steuerlich erfassten Gewinne und Verluste aus Vermietung und Verpachtung findet sich in Bundestag (2018): Drucksache 19/3762, S. 9 <http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/037/1903716.pdf>

²¹ https://www.trinavis-crowehorwath.com/fileadmin/user_upload/Redaktion/Newsletter_aller_Art/Immobilienbrief_2_2014_EN.pdf

²² https://www.haufe.de/personal/personal-office-premium/frotschergeurts-estg-49-beschaenkt-steuerpflichtige-22272-veraeussserungsgewinn-bei-anteilen-nach-17-estg-doppelbuchst-aa_idesk_PI10413_HI2371891.html

Kapitel 7 – Einkommensteuer

- ²³ Transparency International (2017): <http://www.transparency.org.uk/publications/corruption-on-your-doorstep/#.W1HKMsL2Ru0>
- ²⁴ Siehe zum Beispiel: <http://www.spiegel.de/panorama/justiz/berlin-polizei-beschlagnahm-dutzende-immobilien-arabischer-grossfamilie-a-1218905.html>
- ²⁵ Zucman et al (2018): Tax Evasion and Inequality <http://gabriel-zucman.eu/leaks/>
- ²⁶ Bussmann (2016): Dunkelfeldstudie über den Umfang von Geldwäsche in Deutschland und über die Geldwäscherisiken in einzelnen Wirtschaftssektoren. Zusammenfassung verfügbar unter: <https://www.freiheit.org/sites/default/files/uploads/2016/09/21/studiegeldwaeschefnf.pdf>
- ²⁷ Bundesministerium der Finanzen (2018): <https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Schlaglichter/Informationsaustausch/iinformationsaustausch.html>
- ²⁸ EU (2018): Fünfte Anti-Geldwäscherichtlinie. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=consil%3APE_72_2017_REV_1
- ²⁹ Zum Stand des Projektes „Datenbankgrundbuch“ siehe: <http://www.grundbuch.eu/einfuehrung/>
- ³⁰ Regierung von Großbritannien, Department for Business, Energy & Industrial Strategy (2018): Ergebnisse der öffentlichen Konsultation. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/681844/ROEBO_Gov_Response_to_Call_for_Evidence.pdf
- ³¹ <http://www.faz.net/aktuell/sport/fussball/cristano-ronaldo-wechselt-zu-juve-auch-aus-finanziellen-gruenden-15692605.html>
- Kapitel 8 – weitere Reformvorschläge**
- ³² DIW (2018): https://www.diw.de/de/diw_01.c.593723.de/presse/diw_aktuell/baukindergeld_einkommensstarke_haushalte_profitieren_in_besonderem_masse.html
- ³³ BBSR (2017): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-01-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=5
- ³⁴ [https://www.duh.de/energieeffizienz-pro-test/?tx_powermail_pi1\[action\]=create&tx_powermail_pi1\[controller\]=Form&cHash=eec00ee69c7bc89b0b59941d3ab5e91a#c68493](https://www.duh.de/energieeffizienz-pro-test/?tx_powermail_pi1[action]=create&tx_powermail_pi1[controller]=Form&cHash=eec00ee69c7bc89b0b59941d3ab5e91a#c68493)
- ³⁵ Bündnis 90/Die Grünen (2015): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. https://www.gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/themen_az/bauen/PDF/Studie-Neue-Wohnungsgemeinnuetzigkeit-2015-Langfassung.pdf;
- ³⁶ Rosa Luxemburg Stiftung (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit.pdf
- ³⁷ Im Gesetzesvorschlag von 2016 werden die Kosten für 2020 mit €1,195Mrd beziffert (<http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/18/077/1807736.pdf>). Die Höhe der Kosten variiert stark mit der noch zur Diskussion stehenden konkreten Ausgestaltung.
- ³⁸ <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article181343630/Mietpreisbremse-Oekonomen-machen-bei-Kritik-schweren-Fehler.html>



Unser gemeinsames Ziel ist die Stärkung der öffentlichen Finanzen in Nord und Süd, von der kommunalen bis zur globalen Ebene durch gerechte, solidarische und ökologisch förderliche Steuer- und Finanzsysteme. Wir setzen uns ein für eine aktive Finanzpolitik der Regierungen, die ein hohes Niveau öffentlicher Leistungen bereitstellt und dazu beiträgt, Armut zu überwinden statt sie zu verschärfen, die soziale Kluft zwischen Arm und Reich und zwischen den Geschlechtern zu schließen statt sie zu vergrößern, und der Zerstörung der Umwelt entgegenzuwirken statt sie durch Steuergeschenke und schädliche Subventionen zu belohnen. Wir machen uns stark für wirksame Regeln zur Bekämpfung von Steuerhinterziehung sowie Steuer- und Kapitalflucht, weil dies die Voraussetzung für die gerechte Besteuerung nach Leistungsfähigkeit ist. Unser Ziel ist die Überwindung des weltumspannenden Schattenfinanzsystems, das schädliche Spekulation, Kapitalflucht, Korruption und Kriminalität fördert und den Gemeinwesen weltweit jährlich Mittel in mehrstelliger Milliardenhöhe entzieht.

Das Netzwerk Steuergerechtigkeit betreibt den Blog Steuergerechtigkeit mit aktuellen Informationen zu Themen der Steuerpolitik.

Mail: info@netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Homepage: www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de

Blog: www.blog-steuergerechtigkeit.de

Spenden: netzwerk-steuergerechtigkeit.de/spenden/