

**Studie im Auftrag von Sven Giegold:** Shifting European real estate profits to zero taxation  
The role of Luxembourg

Autor: Christoph Trautbetter

29.09.2020

## **Zusammenfassung: Wie Berliner Mieteinnahmen an der Steuer vorbei über Luxemburg auf die Cayman Islands fließen**

Die Mieter in vielen europäischen Ländern, insbesondere in den großen Städten, leiden unter explodierenden Preisen für Wohnungen und Mieten. Diese Preisexplosionen werden von professionellen Investoren aus den globalen Finanzmärkten angetrieben, die Wohnimmobilien als lukrative Investition entdeckt haben. Viele von ihnen verschieben ihre Gewinne aus europäischen Immobilien praktisch unversteuert aus der EU hinaus. Dazu nutzen sie häufig über Luxemburg geleitete konzerninterne Zinszahlungen. Trotz der Aufdeckung solcher Strukturen in den LuxLeaks und den Paradise Papers und verschiedener Reformbemühungen wie den Anti-Steuervermeidungsrichtlinien der EU existieren diese Strukturen fast unverändert weiter. Genau wie die großen Digitalkonzerne kombinieren die Immobilieninvestoren große Gewinne mit minimalen Steuern. Deshalb sollten die nationalen wie internationalen Bemühungen gegen Gewinnverschiebung und Steuervermeidung nicht aufhören, bis auch sie ordentlich besteuert werden.

Basierend auf der Analyse der Jahresabschlüsse ausgewählter internationaler Investoren mit Immobilien in Berlin und anderen europäischen Ländern kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass Gewinnverschiebung über konzerninterne Zinszahlungen immer noch weit verbreitet ist. Eine detaillierte Analyse der Investoren in Berlin zeigt, dass Luxemburg nicht das einzige, aber bei weitem die häufigste Zwischenstation für Immobilienfonds ist, die dort und in Europa investieren. Steuerumgehungsstrukturen in Luxemburg werden von großen Private-Equity-Gesellschaften aus den USA wie Blackstone ebenso genutzt wie von wohlhabenden Familien wie den Pears-Brüdern aus Großbritannien. Während die für diese Studie analysierten Unternehmen auf dem globalen Finanzmarkt Kredite schon ab 0,5% Zinsen bekommen, verlangen sie für ihre konzerninternen Finanzierungen Zinssätze von bis zu 7,64%. Auf diese Weise gelingt es ihnen, teilweise mehr als die Hälfte ihrer Mieteinnahmen aus den Ländern, in denen sich die Immobilien befinden, nach Luxemburg zu verschieben. Nach Abzug der weiteren Kosten entstehen so oft Verluste, die mit möglichen zukünftigen Kapitalgewinnen aus dem Verkauf der Immobilien verrechnet werden können. Infolgedessen zahlen sie in dem Land, in dem sich die Immobilie befindet, kaum Steuern. Die großzügige Auslegung der internationalen Regeln in Luxemburg und besondere, an den Gewinn gekoppelte Darlehen ermöglichen es ihnen, diese innerbetrieblichen Zahlungen weiter in Länder und Vehikel zu lenken, in denen keine oder kaum Steuern erhoben werden, wie z.B.

nach Jersey oder auf die Kaimaninseln. Durch die Verwendung hybrider Strukturen und durch die Gewährung vollständiger Anonymität stellen sie schließlich sicher, dass die endgültigen (in der Regel sehr wohlhabenden) Investoren weniger Steuern zahlen als normale Angestellte in ihren Heimatländern oder sich sogar vollständig der Besteuerung und Kontrolle entziehen.

Um dieser Steuerungerechtigkeit Einhalt zu gebieten, sollten Deutschland - und andere Quellenländer in der EU - einseitige Maßnahmen ergreifen, um dem Missbrauch der bestehenden Verrechnungspreisregeln wirksam entgegenzuwirken. Maßnahmen, die in einigen europäischen Ländern bereits ergriffen wurden, könnten dafür ein guter Ausgangspunkt sein. Frankreich zum Beispiel berechnet basierend auf durchschnittlichen Marktsätzen eine Obergrenze für konzerninterne Finanzierungen und verpflichtet die Unternehmen Abweichungen zu rechtfertigen. Dänemark erhebt eine Quellensteuer auf konzerninterne Zinszahlungen, und Belgien hat ein spezielles Gesetz zur Missbrauchsbekämpfung, das auf die Fondsindustrie abzielt (die so genannte Kaiman-Steuer). Die Europäische Kommission erkennt in ihrem Semesterbericht 2019 an, dass "die luxemburgischen Steuervorschriften von Unternehmen genutzt werden, die eine aggressive Steuerplanung betreiben", hat es aber bisher versäumt, diese Situation wirksam zu ändern. Einseitige Maßnahmen der Mitgliedsstaaten werden oft auf europäischer Ebene unter Berufung auf verschiedene EU-Richtlinien und Grundfreiheiten angefochten. Ermutigend ist ein kürzlich ergangenes Urteil des Europäischen Gerichtshofs, das es Dänemark erlaubt seine Quellensteuer gegen missbräuchliche Strukturen – darunter auch konzerninterne Zinszahlungen über Luxemburg - anzuwenden. Setzt sich diese weite Auslegung des Spielraums für Maßnahmen zur Missbrauchsbekämpfung durch die Richter nicht durch, müsste die EU möglicherweise die angefochtenen Richtlinien ändern. Schließlich sollten sowohl die EU-Mitgliedstaaten als auch die EU eine globale Einigung auf eine effektive Mindeststeuer erzielen, die das Investmentgeschäft einschließt, und wenn eine solche Einigung nicht erreicht werden kann, entsprechende Regelungen auf EU-Ebene oder im Rahmen einer verstärkten Zusammenarbeit innerhalb der EU umsetzen.