

So attraktiv ist der deutsche Immobilienmarkt für Steuerhinterzieher

Wie eine riesige Waschmaschine für Schwarzgeld – Wo die Mittel für den Erwerb von Häusern und Grundstücken herkommen, bleibt in Deutschland oft völlig unklar

Wer sich in Deutschland auf die Suche nach Mietshausbesitzern macht, endet oft in Steueroasen wie Zypern, den Kaimaninseln oder der Schweiz. Kriminelle nutzten deutsche Immobilien, um Geld zu waschen. Fachleute kritisieren die deutsche „Datenwüste“ und fordern digitale Vernetzung.

In Deutschland bleiben auffällig viele Immobilieninvestoren anonym. Bei jedem fünften Firmeneintrag in den Katastern lassen sich die Teilhaber nicht persönlich ermitteln. So führen die Grundbucheinträge häufig über Eigentümerketten zu Unternehmen mit Sitz im Ausland.

Das zeigen die Verzeichnisdaten aus fünf Bundesländern, die WELT AM SONNTAG ausgewertet hat. Angefragt wurden alle 16 Länder. Lediglich Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, das Saarland, Thüringen und Sachsen antworteten. Die anderen verwiesen auf angebliche Datenschutzprobleme oder zu hohen Erhebungsaufwand.

Den vorliegenden Firmendaten zufolge – Privatpersonen waren bei der Anfrage ausgenommen – enden die Eigentümerketten regelmäßig in Steueroasen wie Zypern, den Kaimaninseln oder der Schweiz. In Dresden, Erfurt und Essen betrifft das zum Beispiel etwa die Hälfte aller Eigentümer mit Sitz im Ausland, in Hannover, Thüringen und im Saarland immerhin rund 40 Prozent.

Kapital aus Steueroasen, teils aus kriminellen Aktivitäten

„Es fließt viel illegitimes Kapital durch Steueroasen, etwa aus kriminellen Taten, Rohstoffspekulationen korrupter Staaten oder Bestechungsgeldern“, sagt Jakob Miethe, Ökonom an der Ludwig-Maximilians-Universität München.

Auch Gewinne aus regulären Mieteinnahmen könnten über anonyme Eigentümerketten verschleiert und steueroptimiert werden. Gemeinsam mit dem Ifo-Institut und dem Berliner Steuertransparenz-Fachmann Christoph Trautvetter war Miethe an der Auswertung der Katasterdaten beteiligt.

Den Experten zufolge hinkt Deutschland im Vergleich zu anderen Staaten in der Europäischen Union (EU) hinterher, was Transparenz und Digitalisierung verschiedener Datenregister angeht. So sind etwa die Grundbücher hierzulande nicht vollständig digitalisiert, und Namen können von zentraler Stelle aus nicht gesucht werden.

Ein seit Jahren von der EU vorgeschriebenes Transparenzregister ist zwar vorhanden, jedoch unvollständig – und zudem nicht mit anderen Datenbanken und dem Grundbuch verknüpft. Unter Fachleuten ist die Bundesrepublik als „Datenwüste“ berüchtigt, wie Miethe konstatiert.

„Ein Unding, das man ein Haus in bar bezahlen kann“

Laut Transparenzexperte Trautvetter laufen deshalb die Ermittlungen von Steuerfahndern immer wieder ins Leere. Kriminelle nutzten deutsche Immobilien, um Geld zu waschen, Städte und Gemeinden könnten häufig keinen Kontakt zu Investoren herstellen, die sich nicht mehr um ihre Wohn- und Geschäftshäuser kümmern und diese verfallen lassen.

Anders ist die Lage etwa in Frankreich. Dort waren Ermittler nach der russischen Invasion in der Ukraine im Frühjahr daher auch schneller als ihre deutschen Kollegen dazu in der Lage, über das Handels- und Transparenzregister Liegenschaften aufzuspüren, die sanktionierten Oligarchen gehören.

In der Politik ist das Problem bekannt. Städte und Gemeinden etwa seien auf direkten Zugang zu den Eigentümern einer Immobilie angewiesen, wenn es um die Umnutzung oder Weiterentwicklung von Stadtteilen geht, sagt Bernhard Daldrup, kommunalpolitischer Sprecher der SPD-Fraktion und Mitglied im Bauausschuss: „Kommunen benötigen ladungsfähige Adressen der wirtschaftlich Berechtigten einer Liegenschaft.“

Bei der FDP hat man die Geldwäsche im Visier: „Dass man eine Immobilie in Deutschland beispielsweise noch immer in bar bezahlen kann, ist ein Unding. Das sollten wir so schnell wie möglich abstellen“, fordert Daniel Föst, wohnungsbaupolitischer Sprecher der Bundestagsfraktion. „Was es mit der FDP aber nicht geben wird, ist eine Art Immobilienpranger, bei dem jeder einsehen kann, wem was gehört“, sagt Föst.

Bis das Transparenzregister steht, können noch Jahre vergehen

Mit einem zweiten Sanktionsdurchsetzungsgesetz will die Bundesregierung jetzt Eigentümerdaten aus den rund 530 Grundbüchern in das neue Transparenzregister übertragen. Zusätzlich arbeitet die Ampel an einem neuen bundeseinheitlichen Gebäude- und Wohnungsregister. Ein entsprechendes Gesetz aus dem Bundesinnenministerium soll am 26. Oktober im Kabinett vorliegen, wie diese Zeitung aus Koalitionskreisen erfuhr.

Dem Transparenzexperten Trautvetter zufolge seien dies aber eher provisorische Lösungen, da es weiterhin an einer wirksamen Verknüpfung der Datenbanken fehle. Zudem sei völlig offen, wie man die nach wie vor nicht digitalisierten Grundbuchdaten in das Transparenzregister bekommen wolle. „Das dürfte Jahre dauern“, sagt Trautvetter.

Auch SPD-Politiker Daldrup fordert eine Verknüpfung mehrerer Datenbanken miteinander, auch mit dem Handelsregister, sodass die Verantwortlichen in Steueroasen leicht ermittelt werden könnten.