

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Otto Strauß, Marc Bernhard, Sebastian Münzenmaier, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 21/4232 –**

Berichte über mangelnde Besteuerung bei Immobilien im Besitz von ausländischen Bürgern

Vorbemerkung der Fragesteller

Laut einem Bericht des „rbb“ vom 29. Dezember 2025 (www.rbb24.de/politik/beitrag/2025/12/immobilien-geschaeft-berlin-investoren-immobilien-kaeuf-er-ausland.html) könne das Land Berlin die Immobiliengeschäfte von ausländischen Bürgern nicht ausreichend kontrollieren. Demnach seien ausländische Bürger „für Hunderte Immobiliengeschäfte in Berlin“ verantwortlich. Den Finanzämtern lägen „keine ausreichenden Informationen über diese Personen“ vor, so sei die Besteuerung lückenhaft, und konkrete Empfehlungen des Bundesrechnungshofes zur Besteuerung würden seitens des Landes Berlin nicht umgesetzt werden. Den Finanzämtern fehlten demnach Daten wie Steuernummern, Geburtsdaten sowie entweder verspätet oder nicht gezahlte Steuern. Für Immobiliengeschäfte relevante Informationen würden nicht verarbeitet und erfasst werden, und es fehle an Personal.

Im Zeitraum zwischen 2010 und 2024 gäbe es laut verlinktem Bericht insgesamt rund 402 000 Immobiliengeschäfte, jährlich würde jeder zehnte Euro auf dem Berliner Immobilienmarkt von ausländischen Bürgern umgesetzt werden, gleichzeitig würden nur 3 300 ausländische Personen in den Steuerakten Berlins auftauchen. Wie hoch das Defizit durch eine lückenhafte Besteuerung sei, sei aufgrund mangelnder Erkenntnisse nur abschätzbar. Privatpersonen hätten laut Berliner Finanzverwaltung im oben genannten Zeitraum insgesamt rund 200 Mio. Euro an Spekulationsgewinn durch Immobiliengeschäfte steuerlich veranlagt; damit seien nur mehr als 3 000 Fälle erfasst worden (ebd.).

Laut Bericht des „rbb“ stellte der Bundesrechnungshof im Jahr 2013 fest, „dass bei Immobiliengeschäften von ausländischen Personen in Deutschland die Finanzämter bis zu 50 Prozent der Spekulationsgewinne nicht erfasst hätten“ und bei den Behörden bekannten Geschäften „nur wenige wirklich besteuert wurden“. So fehle es an einer Steuernummer oder einem Bankkonto. So seien rund 61 Prozent der im Ausland ansässigen Verkäufer den Finanzbehörden nicht bekannt, und nach einem Jahr nach dem Immobilienerwerb hätten nur 63 Prozent der ausländischen Käufer eine Steuernummer.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt die Vorbemerkung der Fragesteller zur Kenntnis. Sie stimmt weder den darin enthaltenen Wertungen zu noch bestätigt sie die darin enthaltenen Feststellungen oder dargestellten Sachverhalte.

Gemäß Artikel 108 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes (GG) obliegt die Verwaltung der nicht in Artikel 108 Absatz 1 Satz 1 GG genannten Steuern grundsätzlich den Ländern. Die Länder sind dabei nicht nur organisatorisch für die Finanzbehörden verantwortlich, sondern auch für die sachliche und örtliche Durchführung der Steuererhebung. Dies umfasst dabei insbesondere den gesamten Bereich des Steuervollzugs, also die Festsetzung, Erhebung und gegebenenfalls die Vollstreckung der jeweiligen Steueransprüche. Die Bundesregierung kann daher nur eingeschränkt Aussagen zu dem Steuervollzug in den Ländern treffen.

1. Ist der Bundesregierung die in der Vorbemerkung der Fragesteller beschriebene Einschätzung bekannt, dass die derzeitige Praxis zur Besteuerung von Immobiliengeschäften ausländischer Personen faktisch zu einem strukturellen Vollzugsdefizit führt, und hat sie sich dazu ggf. eine Positionierung erarbeitet (wenn ja, bitte darlegen), und wenn nein, warum nicht?

Aus Sicht der Bundesregierung besteht kein strukturelles Vollzugsdefizit. Nach den Prüfungen des Bundesrechnungshofes in den Jahren 2013 und 2023 wurden verschiedene gesetzliche und administrative Maßnahmen ergriffen, um Probleme aufzugreifen. Hierzu gehören zum Beispiel die Einrichtung eines Überwachungskontos (sog. Ü-Konto) sowie die Sensibilisierung der Finanzverwaltung in solchen Fällen.

Darüber hinaus haben inländische Gerichte, Behörden und Notare Rechtsvorgänge, die inländische Grundstücke betreffen, dem für die Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt anzuzeigen (§ 18 des Grunderwerbsteuergesetzes – GrEStG). Daneben sind auch die Beteiligten selbst verpflichtet, bestimmte Rechtsvorgänge nach § 19 GrEStG anzuzeigen.

Gemäß § 20 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG muss die notarielle Anzeige nach § 18 GrEStG (Veräußerungsanzeige) neben Vor-, Nachnamen und Anschrift auch die Identifikationsnummer (IdNr.) des Erwerbers enthalten. Die Anzeige ist ordnungsgemäß eingereicht, wenn eine einwandfreie Identifizierung von Veräußerer/Veräußerin, Erwerber/Erwerberin und Urkundsperson möglich ist. Jeder Immobilieneigentümer, auch wenn er im Ausland ansässig ist und aus dem inländischen Grundstück keine steuerpflichtigen Einkünfte erzielt, kann über eine IdNr. verfügen.

Hinsichtlich einer Verbesserung bei der Besteuerung von steuerpflichtigen Veräußerungsgewinnen bei beschränkt steuerpflichtigen Personen wird auf Bundestagsdrucksache 21/3735 verwiesen. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

2. Welche Verantwortung sieht die Bundesregierung bei sich selbst, wenn Empfehlungen des Bundesrechnungshofes zur Besteuerung ausländischer Immobiliengeschäfte seit über zehn Jahren bekannt sind, jedoch bis heute offenkundig nicht flächendeckend umgesetzt wurden?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung sowie auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

3. Wie erklärt sich die Bundesregierung die erhebliche Diskrepanz zwischen rund 402 000 Immobiliengeschäften in Berlin im Zeitraum von 2010 bis 2024 und lediglich etwa 3 300 ausländischen Personen, die in den Steuerakten erfasst sind?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor. Im Übrigen wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

4. Hält die Bundesregierung es für akzeptabel, dass laut Bundesrechnungshof bis zu 50 Prozent der Spekulationsgewinne aus Immobiliengeschäften ausländischer Personen steuerlich nicht erfasst werden, wenn ja, warum, und wenn nein, welche konkreten Konsequenzen zieht sie daraus?

Die gleichmäßige und gesetzmäßige Besteuerung von Einkünften ist ein zentrales steuerpolitisches Ziel der Bundesregierung. Hierzu gehört auch die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

5. Warum hat die Bundesregierung bislang keine verbindlichen bundesrechtlichen Vorgaben geschaffen, die sicherstellen, dass ausländische Immobilienkäufer und Immobilienverkäufer eindeutig identifiziert und steuerlich erfasst werden?

Auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen.

6. Welche konkreten rechtlichen oder organisatorischen Hindernisse stehen nach Kenntnis der Bundesregierung einer vollständigen Erfassung von Steuernummern, Geburtsdaten und Bankverbindungen ausländischer Immobilieneigentümer entgegen?

Ein wesentliches Element der steuerlichen Erfassung bei ausländischen Immobilieneigentümern ist deren eindeutige Identifizierung. Gemäß § 20 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG muss die notarielle Anzeige nach § 18 GrEStG (Veräußerungsanzeige) neben Vor-, Nachnamen und Anschrift auch die IdNr. enthalten. Nicht im Inland ansässige Immobilieneigentümer, erhalten eine IdNr. jedoch nur auf Antrag. Nutzt der Eigentümer die Immobilie selbst, hat er sich bei der Meldebehörde anzumelden und bekommt auf diesem Weg eine IdNr. Diese ist in der Veräußerungsanzeige anzugeben, wenn diese dem Notar bekannt ist.

7. Hat sich die Bundesregierung zum Umstand, dass rund 61 Prozent der im Ausland ansässigen Immobilienverkäufer den deutschen Finanzbehörden nicht bekannt sind, obwohl es sich um steuerlich relevante Vorgänge handelt, eine eigene Auffassung erarbeitet, und wenn ja, wie lautet diese?
8. Welche Konsequenzen zieht die Bundesregierung daraus, dass ein erheblicher Teil ausländischer Immobilienkäufer auch ein Jahr nach dem Erwerb über keine deutsche Steuernummer verfügt (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller)?

Die Fragen 7 und 8 werden zusammen beantwortet.

Auf die Antwort zu den Fragen 1 und 6 wird verwiesen.

9. Sieht die Bundesregierung in der derzeitigen Datenlage ein systemisches Risiko für Steuerhinterziehung und Geldwäsche im deutschen Immobilienmarkt, und wenn nein, wie begründet sie diese Einschätzung?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung sowie auf die Antwort zu Frage 1 wird verwiesen. Die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder tauschen sich regelmäßig darüber aus, wie der Vollzug weiter verbessert werden kann und welche Maßnahmen dafür erforderlich sind.

Die Bundesregierung hat mit Blick auf das Risiko von Geldwäsche im Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um das Risiko zu minimieren. Dazu zählen u. a.:

- Meldepflichten für ausländische Gesellschaften zum Transparenzregister (§ 20 Absatz 1 des Geldwäschegesetzes – GwG) einschließlich eines Beurkundungsverbots für den Notar bei Nichterfüllung (§§ 10 Absatz 9 Satz 4, 16a Absatz 3 GwG),
- die Einführung der GwGMeldV-Immobilien zum 1. Oktober 2020, nach der u. a. Rechtsanwälte, Notare und Steuerberater bei bestimmten Fallkonstellationen im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen Meldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen abgeben müssen, und
- die Einführung eines Barzahlungsverbots beim Erwerb von Immobilien (seit dem 1. April 2023 sind Immobilienkäufe mittels Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen in Deutschland verboten, vgl. § 16a GwG).

10. Warum existiert nach Kenntnis der Bundesregierung bis heute keine bundesweit einheitliche Erfassung oder Statistik zu Immobiliengeschäften ausländischer Personen, obwohl deren Bedeutung für den Immobilienmarkt seit Jahren bekannt ist?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

Ausländische Vereinigungen, Trusts und vergleichbare Rechtsgestaltungen müssen nach geltendem Recht ihren wirtschaftlich Berechtigten im Transparenzregister eintragen, wenn sie Immobilieneigentum im Inland unmittelbar oder mittelbar (über sog. Share Deals) erwerben (§ 20 Absatz 1 Satz 2 und § 21 Absatz 1 Satz 2 GwG). Bei Nichterfüllung dieser Transparenzpflicht trifft den Notar ein Beurkundungsverbot (§ 10 Absatz 9 Satz 4 GwG). Sofern die im Transparenzregister eingetragenen inländischen und ausländischen Vereinigungen und Rechtsgestaltungen über Immobilieneigentum im Inland verfügen, sind Informationen hierzu ebenfalls im Transparenzregister hinterlegt (§§ 19a, 19b GwG).

Darüber hinaus wird auf das EU-Legislativpaket zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (bestehend aus der EU-Geldwäscheverordnung, AMLA-Verordnung und 6. EU-Geldwäscherichtlinie) verwiesen, das u. a. die Schaffung einer zentralen Stelle für den digitalen Zugang zu Informationen über Immobilien und deren Eigentümer vorsieht.

11. In welchem Umfang ist der Bundesregierung ggf. bekannt, dass Briefkastenfirmen, Treuhandkonstruktionen oder vergleichbare Strukturen gezielt genutzt werden, um steuerliche Pflichten im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften zu umgehen?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

Bund und Länder arbeiten gemeinsam an der Ermittlung der einschlägigen Sachverhalte und Strukturen, unter anderem auch im Bereich der Betriebsprüfung. Die Ermittlungen dauern an.

12. Hat die Bundesregierung eine eigene Auffassung zu der personellen Ausstattung der Länderfinanzverwaltungen – insbesondere in Stadtstaaten wie Berlin –, vor dem Hintergrund der effektiven Kontrolle von komplexen grenzüberschreitenden Immobiliengeschäften, und wenn ja, wie lautet diese, und auf welcher Datengrundlage?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

13. Hat die Bundesregierung seit 2013 Maßnahmen mit dem Ziel ergriffen, dass Länder die Empfehlungen des Bundesrechnungshofes zur Besteuerung ausländischer Immobiliengeschäfte tatsächlich umsetzen?

Auf die Antwort zu den Fragen 1 und 6 wird verwiesen.

14. Welche Steuerausfälle auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene nimmt die Bundesregierung nach eigener Einschätzung durch die lückenhafte Besteuerung ausländischer Immobiliengeschäfte in Kauf?

Die Bundesregierung nimmt keine Steuerausfälle in Kauf. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1 hingewiesen.

15. Sieht die Bundesregierung einen Zusammenhang zwischen der unzureichenden steuerlichen Erfassung ausländischer Immobilieninvestoren und der daraus entstehenden wachsenden Ungleichbehandlung gegenüber inländischen Steuerpflichtigen?

Durch die geltenden Steuergesetze besteht keine Ungleichbehandlung zwischen unbeschränkt und beschränkt Steuerpflichtigen. Den Schwierigkeiten bei der Erfassung von ausländischen Immobilieninvestoren wird durch verschiedene ergriffene Maßnahmen entgegengewirkt. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1 hingewiesen.

16. Warum wird nach Auffassung der Bundesregierung von ausländischen Immobilieninvestoren offensichtlich weniger steuerliche Transparenz eingefordert als von inländischen Bürgern (vgl. Vorbemerkung der Fragesteller)?

Mitwirkungspflichten zur Ermittlung eines Sachverhalts betreffen alle Beteiligten eines Besteuerungsverfahrens – unabhängig davon, ob es sich um inländische oder ausländische Investoren handelt. Insbesondere hinsichtlich der Ermittlung und der steuerrechtlichen Beurteilung von Sachverhalten, die grenzüberschreitend verwirklicht werden, sind Beteiligte zur erhöhten Mitwirkung und Beweisvorsorge verpflichtet (§ 90 Absatz 2 der Abgabenordnung – AO).

In Fällen von grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen unter einander nahestehenden Personen (z. B. bei verbundenen Unternehmen) haben Steuerpflichtige zusätzliche Aufzeichnungen über ihre Geschäftsbeziehungen zu erstellen (§ 90 Absatz 3 AO).

17. Ist der Bundesregierung bekannt, wie viele Immobilien im Eigentum beschränkt steuerpflichtiger Personen stehen?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

18. Ist der Bundesregierung bekannt, wie hoch die Anzahl der jährlichen Veranlagungen ist, in denen beschränkt steuerpflichtige Personen oder institutionelle Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erklären?

In der aktuellsten vorliegenden Lohn- und Einkommensteuerstatistik für das Veranlagungsjahr 2021 sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 98.754 beschränkt Steuerpflichtige mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ausgewiesen.

19. Sofern sich aus den Fragen 17 und 18 eine Diskrepanz ergibt, wie erklärt die Bundesregierung diese, insbesondere, da Eigennutzung bei beschränkt Steuerpflichtigen unwahrscheinlich ist?
20. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den Schaden, der durch nicht erklärte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung beschränkt Steuerpflichtiger entsteht?
21. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den Schaden durch die fehlende Erklärung privater Veräußerungsgeschäfte aus dem Verkauf von Immobilien durch beschränkt Steuerpflichtige ein?
22. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den Schaden durch fehlende Erklärung der Einkünfte aus gewerblichen Grundstückshandel durch beschränkt Steuerpflichtige ein?

Die Fragen 19 bis 22 werden zusammen beantwortet.

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

