



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

Relevanz von Steueroasen und Geldwäsche im Kontext des Immobiliensektors

Eine explorative Analyse von Eigentumsketten und Geldwäschepraktiken
im Wiener Immobilienmarkt

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines
Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung von

Senior Scientist Mag. Dr. Leonhard Plank

und

Univ.-Ass. Selim Banabak, M.Sc.

E280 Institut für Raumplanung

Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Marcel Kliche, B.Sc.

12045129

Wien, am 20.03.2024



Kurzfassung

Die vorliegende Diplomarbeit untersucht die Relevanz von Steueroasen und Geldwäsche im Wiener Immobiliensektor durch eine explorative Analyse von Eigentumsketten und Geldwäschepraktiken.

In einer globalisierten Welt, in der der Immobiliensektor eine bedeutende Rolle als Anlageklasse einnimmt, gewinnen Fragen zur Transparenz und Integrität dieses Marktes zunehmend an Bedeutung.

Die Arbeit zielt darauf ab, Einblicke in die Dynamiken und Strukturen von steueroasengeführten Eigentumsketten und Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt zu gewinnen. Die Forschungsfragen werden mittels eines explorativen Forschungsdesigns und einer quantitativen Analyse beantwortet. Durch die Identifizierung von verdächtigen Liegenschaftsanteilen und die Analyse räumlicher Muster auf städtischer Ebene werden erste Einblicke in diese Phänomene ermöglicht. Dabei werden auch potenziell involvierte Herkunftsländer globaler Konzerne betrachtet.

Die Ergebnisse tragen dazu bei, die Komplexität der Zusammenhänge zwischen Steueroasen, Geldwäsche und dem Wiener Immobilienmarkt zu verstehen und bieten eine Grundlage für weitere vergleichende Studien.

Abstract

This thesis examines the relevance of tax havens and money laundering in the Viennese real estate sector through an explorative analysis of ownership chains and money laundering practices.

In a globalized world in which the real estate sector plays an important role as an asset class, questions about the transparency and integrity of this market are becoming increasingly important.

The thesis aims to gain insights into the dynamics and structures of tax haven-led property chains and money laundering practices in the Viennese real estate market. The research questions are answered by means of an explorative research design and a quantitative analysis. The identification of suspicious property shares and the analysis of spatial patterns at city level will provide initial insights into these phenomena. Potentially involved countries of origin of global corporations are also considered.

The results help to understand the complexity of the relationships between tax havens, money laundering and the Viennese real estate market and provide a basis for further comparative studies.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	I
Abstract	II
Abkürzungsverzeichnis	VI
Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	IX
1 Einleitung	1
1.1 Themenstellung und Relevanz	1
1.2 Zielsetzung der Arbeit und Fragestellung	2
1.3 Struktur der Arbeit.....	3
2 Steueroasen	4
2.1 Begriffserklärung.....	4
2.2 Listen zur Klassifikation von Steueroasen	6
2.2.1 EU-Liste	7
2.2.2 Schattenfinanzindex.....	9
2.3 Legal oder illegal- Abgrenzung von Steuervermeidung und Steuerhinterziehung.....	11
2.3.1 Steuervermeidung.....	12
2.3.2 Steuerumgehung	12
2.3.3 Steuerhinterziehung.....	12
2.3.4 Aggressive Steuerplanung.....	13
2.3.5 Problematik der Doppelbesteuerung	14
2.4 Die Rolle von Steueroasen im Immobiliensektor	15
2.5 Multinationale Konzerne als Hauptprofitierende	16
2.6 Theorien und Modelle zur Steuervermeidung- und optimierung im Immobilien Sektor.....	18
2.6.1 Gängige Kernelemente für Steuerplanungsstrukturen	18
2.6.2 Holdingsstrukturen	18
2.6.3 Durchlaufgesellschaften.....	19
2.6.4 Verrechnungspreise.....	19
2.6.5 Gewinnverlagerung durch unternehmensinterne Kredite	20
2.6.6 Vermögens- und Eigentumsketten.....	24
2.7 Maßnahmen zur Bekämpfung von Steueroasen	25

Inhaltsverzeichnis	IV
2.7.1 Herausforderungen einer einheitlichen EU-Steuerpolitik	25
2.7.2 Harmonisierungsbemühungen und Lösungsansätze in der EU	26
2.7.3 Gemeinsame konsolidierte Köperschaftsbemessungsgrundlage	27
2.7.4 OECD-BEPS-Initiative	28
3 Geldwäsche	30
3.1 Begriffserklärung	30
3.2 Modelle der Geldwäsche	32
3.2.1 Phasenmodell von Bernasconi	32
3.2.2 Drei-Phasen-Modell der US-Amerikanischen Zollbehörde	33
3.3 Geldwäsche im Immobiliensektor	36
3.3.1 Geldwäschetypologien von Immobilien.....	37
3.3.2 Indikatoren zur Erkennung von Geldwäsche im Immobiliensektor	43
3.4 Internationale Geldwäschebekämpfung.....	47
3.4.1 Financial Action Task Force on Money Laundering.....	47
3.4.2 Die Geldwäsche-Richtlinien der Europäischen Union	48
3.5 Geldwäschebekämpfung in Österreich	51
3.5.1 Tatbestand Geldwäscherei nach § 165 Strafgesetzbuch	51
3.5.2 Finanzmarkt-Geldwäschegesetz.....	53
3.5.3 Geldwäschemeldestelle	53
4 Empirische Untersuchung	55
4.1 Untersuchungsmethodik	55
4.2 Hintergrund der bereitgestellten Datengrundlage	55
4.3 Auswertung der bereitgestellten Datengrundlage.....	60
5 Ergebnisse der empirischen Untersuchung	61
5.1 Einführung Wiener Immobilienmarkt.....	61
5.2 Analyse der steueroasengeführten Eigentumsketten	64
5.2.1 Auswertung bei globaler Konzernmutter nach FSI	65
5.2.2 Auswertung bei globaler Konzernmutter nach EU-Liste	68
5.2.3 Auswertung bei Shareholder nach FSI	71
5.2.4 Auswertung bei Shareholder nach EU-Liste	73
5.3 Analyse der Geldwäschepraktiken.....	74
5.3.1 Auswertung bei Konzernmutter nach FSI	75
5.3.2 Auswertung bei Konzernmutter nach EU-Liste	78
5.3.3 Auswertung bei Shareholder nach FSI	81
5.3.4 Auswertung bei Shareholder nach EU-Liste	83

6	Zusammenführung und Diskussion der Ergebnisse.....	85
6.1	Steuerasengeführte Eigentumsketten im Wiener Immobilienmarkt	85
6.1.1	Zusammenführung der Ergebnisse nach FSI	86
6.1.2	Zusammenführung der Ergebnisse nach EU-Liste	87
6.1.3	Diskussion der Ergebnisse	88
6.2	Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt.....	93
6.2.1	Zusammenführung der Ergebnisse nach FSI	93
6.2.2	Zusammenführung der Ergebnisse nach EU-Liste	94
6.2.3	Diskussion der Ergebnisse	95
7	Fazit und Ausblick	99
	Literaturverzeichnis	X
	Ehrenwörtliche Erklärung	XIX

Abkürzungsverzeichnis

A-FIU	Geldwäschemeldestelle
AGWR II	Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister II
BKA	Bundeskriminalamt
Def	Definition
EU	Europäische Union
FAFT	Financial Action Task Force on Money Laundering
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FEC	Financieel Expertise Centrum
FIOD-ECD	Fiscal Information and Investigation Service/Economic Investigation Service
FM-GwG	Finanzmarkt-Geldwäschegesetz
FSI	Financial Secrecy Index
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
PEO	Parliamentary Inquiry Committee on Investigation Methods
StGB	Strafgesetzbuch
TJN	Tax Justice Network
UNODC	United Nations Office on Drugs and Crime

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Länder, die nicht mit der EU zusammenarbeiten oder ihre Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen	8
Abbildung 2: Länder, die mit der EU zusammenarbeiten und noch ausstehende Verpflichtungen haben.....	8
Abbildung 3: Blackstone Immobilienpartner Europa, vereinfachte Unternehmensstruktur	23
Abbildung 4: Geldwäschezyklus des Drei-Phasen-Modells der US-amerikanischen Zollbehörde	33
Abbildung 5: Formel zur Identifikation verdächtiger Objekte	59
Abbildung 6: Übersicht Wohnungsbestand in Wien	62
Abbildung 7: Übersicht Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands in Wien ..	63
Abbildung 8: Übersicht der Wiener Bezirke	64
Abbildung 9: Räumliche Verteilung nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter.....	65
Abbildung 10: Bezirksübersicht nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter.....	66
Abbildung 11: Länderübersicht nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter.....	67
Abbildung 12: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter.....	68
Abbildung 13: Bezirksübersicht nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter.....	69
Abbildung 14: Länderübersicht nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter.....	70
Abbildung 15: Räumliche Verteilung nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder.....	71
Abbildung 16: Bezirksübersicht nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder.....	72
Abbildung 17: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder.....	73

Abbildung 18: Bezirksübersicht nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder.....	74
Abbildung 19: Räumliche Verteilung nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter	75
Abbildung 20: Bezirksübersicht nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter	76
Abbildung 21: Länderübersicht nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter	77
Abbildung 22: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter	78
Abbildung 23: Bezirksübersicht verdächtiger Liegenschaftsanteile nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter.....	79
Abbildung 24: Länderübersicht nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter	80
Abbildung 25: Räumliche Verteilung nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Shareholder	81
Abbildung 26: Bezirksübersicht nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Shareholder	82
Abbildung 27: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Shareholder	83
Abbildung 28: Bezirksübersicht nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Shareholder	84
Abbildung 29: Räumliche Verteilung nach FSI und EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten.....	90
Abbildung 30: Räumliche Verteilung nach FSI und EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten.....	97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schattenfinanzindex – Platzierung 1-30	10
Tabelle 2: EU-Liste (Länder, die nicht mit der EU zusammenarbeiten oder ihre Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen) mit ISO-Code	57
Tabelle 3: Schattenfinanzindex – Platzierung 1-30 mit ISO-Code	58

1 Einleitung

1.1 Themenstellung und Relevanz

In einer globalisierten Welt, in der Finanzströme grenzüberschreitend fließen und der Immobiliensektor eine bedeutende Rolle als Anlageklasse einnimmt, gewinnen Fragen zur Transparenz und Integrität dieses Marktes zunehmend an Bedeutung. Insbesondere rücken Steueroasen und Geldwäsche als potenzielle Risiken und Herausforderungen in den Fokus.

Steueroasen sind dabei ein zentraler Bestandteil in der Strategie zur Steuerminimierung. Vermögende Individuen und Unternehmen nutzen die Möglichkeit der „Steuroptimierung“, um ihre steuerlichen Verpflichtungen innerhalb der geltenden Gesetze zu optimieren, wobei diese Strategien in legale und illegale unterteilt werden können. Die illegale Steuerhinterziehung stellt in den meisten Ländern einen strafrechtlichen Tatbestand dar, jedoch sind viele Handlungen, die legal sind, nicht zwangsläufig legitim (Farny et al., 2015, S. 17 ff.). Die jüngsten Enthüllungen von Cyprus Confidential zeigen, dass auch österreichische Unternehmen und Unternehmende aus steuerlichen Gründen Verbindungen nach Zypern unterhalten. Von 2015 bis 2020 wurden weltweit etwa 36 Milliarden US-Dollar an Gewinnen nach Zypern verschoben, wodurch allein Österreich nach Schätzungen mehr als 4,4 Milliarden US-Dollar an Steuereinnahmen verlor (Obermaier, 2023). Multinationale Unternehmen und Investoren nutzen globale Vermögensketten, um Kapital in städtischen Gebieten zu konsolidieren und ihre Gewinne zu maximieren (Seabrooke/ Wigan, 2014). Hierbei bedienen sie sich Offshore-Finanzplätzen, um ihre Identität und Vermögenswerte zu schützen und zu verschleiern, wie von McKenzie und Atkinson (2020) beschrieben.

In der Vergangenheit haben sowohl nationale als auch internationale Institutionen wie die Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF) die Auffassung vertreten, dass Investitionen in den Immobiliensektor eine erhöhte Anfälligkeit für Geldwäsche aufweisen. Diese Einschätzung basiert nicht nur auf der Möglichkeit, durch Immobilien große Vermögenswerte zu transferieren, sondern auch darauf, dass der Immobiliensektor besonders geeignet ist, die Herkunft von Mitteln und die Identität der wirtschaftlich Berechtigten effektiv zu verschleiern (FATF, 2007, S. 5 ff.). Die Globalisierung erschwert die Rückverfolgung von Transaktionen, da Grenzen zunehmend verschwimmen. Der Immobilienmarkt unterliegt im Vergleich zum Finanzmarkt geringerer Regulierung und

Überwachung. Die Unterscheidung zwischen rechtmäßigem und wirtschaftlichem Eigentum ist leicht zu verschleiern, was es straffälligen Personen erleichtert, unentdeckt zu bleiben. Traditionell wird der Immobilienmarkt auch für Spekulationen genutzt, was die Identifikation des wahren wirtschaftlichen Hintergrunds einer Transaktion erschwert (Nelen, 2008, S. 755; Unger/Ferwerda, 2011, S. 19).

1.2 Zielsetzung der Arbeit und Fragestellung

Das Ziel der Arbeit ist es, die Relevanz von Steueroasen und Geldwäsche im Kontext des Immobiliensektors herauszuarbeiten. Durch die Ausführungen können erste Einblicke in die Dynamiken und Strukturen von steueroptimierenden Eigentumsstrukturen und Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt gewonnen werden. Dabei können durch die Untersuchung der Herkunftsländer globaler Konzernmütter auch erste Muster aufgezeigt werden, die darauf hindeuten, dass möglicherweise bestimmte Länder in diese Praktiken involviert sind. Die Identifizierung von verdächtigen Liegenschaftsanteilen in den Wiener Gemeindebezirken und deren Ausmaße stehen dabei im Fokus.

Entlang der folgenden Fragestellungen werden diese Phänomene untersucht:

1. Forschungsfrage:

Welche steueroasengeführten Eigentumsketten lassen sich durch die Untersuchung von Liegenschaftsanteilen im Wiener Immobilienmarkt identifizieren und welche räumlichen Strukturen zeigen sich in diesem Zusammenhang auf städtischer Ebene?

2. Forschungsfrage:

Welche verdächtigen Liegenschaftsanteile können durch die Untersuchung von Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt identifiziert werden und welche räumlichen Muster zeigen sich in diesem Zusammenhang auf städtischer Ebene?

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird ein exploratives Forschungsdesign angewendet. Dabei liegt der Hauptfokus auf einer quantitativen Analyse von verdächtigen Liegenschaftsanteilen im Wiener Immobilienmarkt sowie auf der anschließenden Darstellung erster Tendenzen.

Erstmals werden dadurch Zusammenhänge zwischen steueroptimierten Eigentumsstrukturen, Geldwäscheaktivitäten und dem Wiener Immobilienmarkt untersucht. Durch die Zuordnung verdächtiger Liegenschaftsanteile auf städtischer Ebene können zudem räumliche Investitionsmuster aufgezeigt werden. Die erlangten Erkenntnisse ermöglichen eine kritische Analyse der dominierenden Praktiken und Handlungen der involvierten Akteure. Darüber hinaus stellen sie eine Grundlage für zukünftige vergleichende Studien in verschiedenen geografischen Kontexten dar.

1.3 Struktur der Arbeit

Die Arbeit gliedert sich in insgesamt sieben Kapitel, die im Folgenden näher erläutert werden:

Ausgehend von der Relevanz der Thematik und Problemstellung erfolgt in Kapitel 2 die Behandlung der Thematik Steueroasen. Es werden Begriffsdefinitionen, Klassifikationslisten zur Operationalisierung der empirischen Analyse, die Unterscheidung zwischen legalen und illegalen Praktiken, die Rolle von Steueroasen im Immobiliensektor sowie rechtliche Maßnahmen zur Bekämpfung beleuchtet.

Im dritten Kapitel wird die Geldwäsche thematisiert. Es erfolgt eine allgemeine Begriffserklärung, die Vorstellung verschiedener Geldwäschemodelle und ein Fokus auf Geldwäsche im Immobiliensektor mit Typologien und Indikatoren zur Erkennung. Zudem werden Maßnahmen zur Bekämpfung von Geldwäsche vorgestellt.

Das vierte Kapitel widmet sich der eigenen empirischen Untersuchung mit einem Blick auf Untersuchungsmethodik, den Hintergrund sowie die Auswertung der Datengrundlage.

Nach einer Einführung in den Wiener Immobilienmarkt im fünften Kapitel werden die empirischen Erkenntnisse präsentiert.

Im sechsten Kapitel werden diese Ergebnisse zusammengeführt und diskutiert. Schließlich werden im siebten und letzten Kapitel die Forschungsfragen beantwortet, ein Fazit gezogen und ein Ausblick für mögliche zukünftige Forschungen gegeben.

2 Steueroasen

Um das Verständnis für das Thema zu erleichtern, werden zunächst die wichtigsten Begriffe im Zusammenhang mit Steueroasen und Geldwäsche erläutert.

Das folgende Kapitel konzentriert sich dabei zunächst auf Steueroasen. Es ist in sieben Abschnitte unterteilt, die jeweils einen wichtigen Aspekt beleuchten. Nach einer einführenden Definition des Begriffs Steueroasen erfolgt eine Übersicht zu Listen zur Klassifikation von Steueroasen. Anschließend wird die Abgrenzung zwischen legalen und illegalen Steuervermeidungspraktiken erläutert, um ein tieferes Verständnis für die Komplexität des Problems zu ermöglichen. Im weiteren Verlauf wird die Rolle von Steueroasen im Immobiliensektor analysiert, wobei insbesondere multinationale Konzerne als Hauptprofiteure in den Fokus rücken. Dabei werden gängige Theorien und Modelle zur Steuervermeidung im Immobiliensektor erklärt und diskutiert. Abschließend werden verschiedene Maßnahmen zur Bekämpfung von Steueroasen vorgestellt.

2.1 Begriffserklärung

Der Begriff „Steueroase“ weckt positive Assoziationen durch seine Verbindung mit dem Wort „Oase“. Er vermittelt die Vorstellung eines begehrten Ortes mit Palmen, weißem Sandstrand und blauem Meer. Diese als „Finanzparadiese“ bekannten Standorte werden von nichtansässigen Personen genutzt, um legale Steuervermeidung, illegale Steuerhinterziehung oder Geldwäsche zu betreiben. Jedoch bleibt der Zugang zu dieser Form des Schutzes vor Einkommens- und Vermögenssteuern aufgrund hohen Eintrittsbarrieren hauptsächlich vermögenden Privatpersonen und großen multinationalen Unternehmen vorbehalten (Schmidt, 2012, S. 204; Palan et al., 2010, S. 23 ff.). Steueroasen sind Länder oder Regionen, die ausländischen Investoren attraktive Bedingungen bieten, indem sie niedrige oder sogar keine Steuern erheben. Diese Oasen stehen in einem Wettbewerb zueinander, um das besonders mobile Finanzkapital anzuziehen (Farny et al., 2015, S. 6). Der Begriff „Steueroase“ lässt sich nicht eindeutig definieren, jedoch legt die Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) (1998, S. 21 f.) vier Kriterien fest, die im Allgemeinen auf eine Steueroase zutreffen:

- Das Steuersystem des betreffenden Landes weist entweder keine oder nur geringfügige nominale Steuersätze auf
- Es findet kein effektiver Informationsaustausch mit anderen Staaten statt
- Die Offenlegungspflichten sind entweder unzureichend transparent oder mangelhaft definiert und die klare Definition und konkrete Umsetzung der wesentlichen Bestimmungen sind nicht gegeben
- Wirtschaftliche Betätigung ist nicht zwingend erforderlich. Das bedeutet, dass Investitionen oder Transaktionen rein aus steuerlichen Erwägungen getätigt werden können (OECD, 1998, S. 21 f., zitiert nach Farny et al., 2015)

In Zusammenhang mit den zuvor genannten Kriterien werden weitere Merkmale erkannt, die zu steuerlichen Begünstigungen führen. Es ist häufig üblich, spezielle Regelungen für Personen, die nicht im Land ansässig sind, einzuführen, um Investitionen anzuziehen. Die aufgeführten Maßnahmen präsentieren in diesem Zusammenhang verschiedene Ausprägungen:

- Bereitstellung von Verschwiegenheit in vielfältigen Formen wie Bankgeheimnissen und Trusts
- Bereitstellung von Offshore-Dienstleistungen für Nichtansässige (zum Beispiel Nullsteuersätze für ausländische Personen). Solche Regelungen dienen zur Absicherung vor der Finanzaufsicht
- Ein überproportional großer Finanzsektor im Gegensatz zur lokalen Wirtschaft
- Die unternehmerische Tätigkeit bleibt im Wesentlichen unbeeinflusst von der politischen Ausrichtung des Landes, was Steuerpflichtigen die Chance gibt, den Steuergesetzen und Vorschriften ihres Heimatlandes zu umgehen.
- Eine bedeutende Eigenschaft dieser Länder ist ihre politische Stabilität
- Eine Industrie von professionellen Beratungsfirmen unterstützt diesen Kontext (Farny et al., 2015, S. 6)

Die Entwicklung von Steueroasen begann Ende des 19. Jahrhunderts und setzte sich bis in die 1920er Jahre fort. Nach dem Ende des ersten Weltkrieges intensivierte sich Offshore-Aktivitäten, insbesondere von Großbritannien aus und über seine Kolonien. Dies ermöglichte internationalen Unternehmen, der Besteuerung zu entkommen, indem sie sich auf Finanzmärkte konzentrierten. Die Einführung

des Bankgeheimnisses durch die Schweiz im Jahr 1934 spielte dabei eine entscheidende Rolle.

Die Schweiz hatte bereits in den 1920er Jahren eine Schlüsselposition in der Offshore-Welt inne, während Großbritannien ein modernes Steuersystem für Unternehmen nach US-Vorbild entwickelte. Britische Rechtsprechung erlaubte internationalen Unternehmen, trotz britischer Registrierung steuerfrei zu bleiben, wenn ihre Geschäfte im Ausland geführt wurden. Diese Auslegung des Ansässigkeitsbegriffs wurde auf verschiedene Gebiete ausgeweitet (Farny et al., 2015, S. 15 f.).

In der Periode von der Nachkriegszeit des Ersten Weltkriegs bis zu den 1970er Jahren war eine gewisse Stabilität im Bereich der Steuerparadiese zu verzeichnen. Während der 1950er Jahre entwickelten sich die City of London und britische Kolonien zu einem bedeutenden Zentrum (Palan et al., 2010, zitiert nach Farny et al., 2015). In den 1970er Jahren verzeichnete das Offshore-Geschäft einen deutlichen Anstieg an beteiligten Ländern und Regionen, wobei bestehende Mittelpunkte ihre Gefüge erweiterten und neue Staaten in den Markt eintraten (Farny et al., 2015, S. 16).

2.2 Listen zur Klassifikation von Steuerparadiesen

Grundsätzlich lässt sich die Welt der Steuerparadiese in drei Bereiche gliedern. Die erste Region umfasst Europa mit herausragenden Steuerparadiesen wie den Niederlanden, Schweiz und Luxemburg, die ihre Expertise auf Unternehmenszentralen, Finanzierungsgesellschaften sowie Finanztransaktionen fokussiert haben. Das zweite Gebiet umfasst das britische Gebiet, beginnend mit der City of London und einschließlich ihrer Kronkolonien, Überseegebiete sowie Singapur und Hongkong. Als dritte bedeutende Gruppe gelten die Vereinigten Staaten, mit einzelnen Bundesstaaten wie Delaware, Wyoming oder Florida. Die bedeutendste Zone ist die britische, die gewandt nicht autorisierte Finanztransaktionen über den inneren Kreis mit den Kronkolonien Isle of Man, Guernsey sowie Jersey abwickelt. Für Unternehmenstätigkeiten, die an diesen Orten nicht mehr zugelassen sind, wird der vergrößerte Ring aktiv, mit Gibraltar, Cayman Islands, den Britischen Jungferninseln, den Turks- und Caicosinseln und Bermuda. Diese Gebiete unterhalten intensive diplomatische Beziehungen nach Großbritannien. Ein weiterer Bereich umfasst Hongkong, Singapur, die Bahamas, Dubai und Irland, die

zwar autonom sind, aber historisch enge Verbindungen zu London haben (Palan et al., 2010, S. 146; Shaxson, 2011, S. 25 f., zitiert nach Farny et al., 2015).

2.2.1 EU-Liste

Für die Klassifikation werden verschiedene Listen herangezogen, wobei die EU-Liste eine engere Definition von Steuerparadiesen bietet und der Schattenfinanzindex eine weitreichendere Definition umfasst. Die Auswahl der beiden Steuerparadiesen-Listen erfolgt entsprechend einer engen und weiten Auslegung dessen, was unter dem Begriff „Steuerparadies“ verstanden werden kann.

Die EU-Liste nicht kooperativer Länder für Steuerzwecke des Europäischen Rates zielt darauf ab, Steuerhinterziehung zu bekämpfen. Aufgenommen werden Länder, welche Kriterien für verantwortungsvolles Handeln im Steuerbereich nicht erfüllen. Die Liste wird regelmäßig aktualisiert, basierend auf der Überwachung und der Kontaktaufnahme mit betroffenen Ländern. Kriterien, wie Steuertransparenz und Maßnahmen gegen Gewinnverkürzung, sind an internationalen Standards angelehnt. Die EU betont Zusammenarbeit, nicht das Anprangern einzelner Länder. Die Liste wurde am 17. Oktober 2023 mit insgesamt 16 Ländern aktualisiert. Länder, die Reformen zusagen, aber Standards noch nicht erfüllen, werden im „Dokument über den Stand der Zusammenarbeit“ aufgeführt, ihre Namen werden gestrichen, wenn alle Verpflichtungen erfüllt sind.

Die folgende Abbildung 1 gibt eine Übersicht über die Länder, welche auf der aktuellen EU-Liste nicht kooperativer Länder und Gebiete für Steuerzwecke stehen, da es keine ausreichende Zusammenarbeit mit der EU gibt oder ihre Verpflichtungen nicht vollständig erfüllt werden (Europäischer Rat, 2023).

Abbildung 1: Länder, die nicht mit der EU zusammenarbeiten oder ihre Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen

Amerikanisch- Samoa
Anguilla
Antigua und Barbuda
Bahamas
Belize
Fidschi
Guam
Palau
Panama
Russland
Samoa
Seychellen
Trinidad und Tobago
Turks- und Caicosinseln
Amerikanische Jungferninseln
Vanuatu

Anmerkung. In Anlehnung an *Europäischer Rat, 2023*.

Die folgende Abbildung 2 zeigt die Länder auf, welche mit der mit der EU zusammen arbeiten, jedoch noch ausstehende Verpflichtungen im Bereich der Steuerzusammenarbeit haben (Europäischer Rat, 2023).

Abbildung 2: Länder, die mit der EU zusammenarbeiten und noch ausstehende Verpflichtungen haben

Albanien
Armenien
Aruba
Botsuana
Britische Jungferninseln
Costa Rica
Curaçao
Dominica
Eswatini
Hong Kong
Israel
Malaysia
Türkei
Vietnam

Anmerkung. In Anlehnung an *Europäischer Rat, 2023*.

Die EU-Liste des Europäischen Rates wird kritisch betrachtet, unter anderem von der Nichtregierungsorganisation Oxfam. Bei der Erstellung der ersten Liste wurde von Oxfam kritisiert, dass EU-Mitgliedsstaaten von der Bewertung ausgenommen wurden, was bedeutet, dass wichtige Steueroasen formal nicht berücksichtigt wurden. Oxfam betont die Notwendigkeit, politische Rücksichtnahme zu vermeiden. In ihrem Bericht „Blacklist or Whitewash?“ hat Oxfam 2017 dieselben 92 Länder und die 28 EU-Mitgliedsstaaten anhand bestimmter Kriterien überprüft. Die EU-Liste von 2017 enthält 17 Länder, während Oxfam argumentiert, dass mindestens 35 Länder auf der Steueroasen-Liste inbegriffen sein sollten. Oxfam fordert, dass bei konsequenter Anwendung der Kriterien auch EU-Staaten wie Irland, Luxemburg, Malta und die Niederlande als Steueroasen gelten sollten (Oxfam, 2017).

2.2.2 Schattenfinanzindex

Das Tax Justice Network (TJN) erstellt den sogenannten Financial Secrecy Index (FSI) oder Schattenfinanzindex nach bestimmten Kriterien. Der Index bewertet die Ausprägung von Steuerhinterziehung in unterschiedlichen Regionen anhand der Flexibilität, mit der die jeweiligen Steuerregelwerke und -vorschriften dies ermöglichen. Die Relevanz des Finanzsektors der betrachteten Ländern oder Regionen wird ebenfalls in die Beurteilung einbezogen. (Farny et al., 2015, S.9).

Der FSI basiert auf 20 Indikatoren, die den Intransparenzwert jeder Steueroase erfassen. Diese Indikatoren reichen von Kenntnissen über wirtschaftliches Eigentum bis hin zur Effizienz von Steuern und Budget. Der Intransparenzwert reicht von 0 (absolute Transparenz) bis 100 (absolute Intransparenz). Um die globale Gewichtung zu bestimmen, werden quantitative Daten jeder Steueroase herangezogen, einschließlich öffentlicher Daten über den Handel mit internationalen Finanzdienstleistungen (Farny et al., 2015, S. 9 ff.; TJN, 2022). Die folgende Tabelle 1 stellt die Platzierung 1 bis 30 des Schattenfinanzindex aus dem Jahr 2022 dar (TJN, 2022, S.270 ff.).

Tabelle 1: Schattenfinanzindex – Platzierung 1-30

Rank	Jurisdiction	FSI value	FSI share	Secrecy score	Global scale weight
1	United States	1,951	5,74%	67,43	25,78%
2	Switzerland	1,167	3,43%	70,05	3,91%
3	Singapore	1,167	3,43%	67,25	5,64%
4	Hong Kong	927	2,73%	64,95	3,87%
5	Luxembourg	804	2,36%	54,98	11,32%
6	Japan	765	2,25%	63,13	2,81%
7	Germany	681	2,00%	56,70	5,21%
8	United Arab Emirates	648	1,91%	79,23	0,22%
9	British Virgin Islands	621	1,83%	70,65	0,55%
10	Guernsey	610	1,79%	70,65	0,52%
11	China	578	1,70%	66,45	0,76%
12	Netherlands	556	1,63%	64,63	0,87%
13	United Kingdom	547	1,61%	47,18	14,14%
14	Cayman Islands	516	1,52%	72,63	0,25%
15	Cyprus	510	1,50%	61,53	1,05%
16	South Korea	499	1,47%	63,80	0,71%
17	Taiwan	482	1,42%	60,13	1,09%
18	Panama	474	1,40%	72,73	0,19%
19	Jersey	459	1,35%	63,45	0,58%
20	Qatar	412	1,21%	73,58	0,11%
21	Italy	393	1,16%	54,85	1,35%
22	Bahamas	385	1,13%	75,48	0,07%
23	Thailand	380	1,12%	69,83	0,14%
24	Vietnam	375	1,10%	80,88	0,04%
25	Saudi Arabia	360	1,06%	68,95	0,13%
26	Belgium	359	1,06%	52,53	1,52%
27	Ireland	357	1,05%	47,20	3,92%
28	Canada	349	1,03%	51,15	1,77%
29	Spain	346	1,02%	56,58	0,70%
30	France	343	1,01%	47,88	3,05%

Anmerkung. In Anlehnung an *TJN, 2022, S.270 ff.*

Das Ergebnis von 2022 offenbart eine starke Konzentration der internationalen Finanztransaktionen von Finanzdienstleistungen. Die USA allein tragen fast ein Viertel zu diesem Anteil bei. Die ersten Zehn, darunter die USA, Schweiz, Singapur, Hongkong, Luxemburg und Deutschland, machen fast 60% aus. Die ersten 15, darunter Großbritannien auf Platz 13, repräsentieren knapp 77%, und die ersten 30 decken etwa 92% der gesamten Transaktionen ab.

Österreich rangiert 2022 auf Platz 44 und zeichnet sich durch einen relativ hohen Grad der Geheimhaltung, insbesondere im Bereich des Bankgeheimnisses mit 55 von 100 Punkten, aus, jedoch mit einem Anteil von weniger als einem Prozent an den globalen Finanztransaktionen. Dies verdeutlicht die signifikante Bedeutung des Bankgeheimnisses trotz geringem Transaktionsvolumen (*TJN, 2022, S. 271*).

2.3 Legal oder illegal- Abgrenzung von Steuervermeidung und Steuerhinterziehung

Steueroasen bilden einen zentralen Bestandteil in der Strategie zur Steuerminimierung. Dabei wird eine Vielzahl von Strategien eingesetzt, die von legalen bis hin zu illegalen Praktiken reichen.

Vermögende Individuen und Unternehmen nutzen innerhalb der geltenden Gesetze in den Ländern, in denen sie tätig sind, die Möglichkeit der „Steuerplanung“, um ihre steuerlichen Verpflichtungen zu optimieren. Dieses Konzept ist weltweit für die meisten Menschen irrelevant. Eine wohlhabende Minderheit sowie insbesondere Unternehmen und internationale Konzerne, profitieren jedoch erheblich von der Steuerplanung (Farny et al., 2015, S. 17). Diese lässt sich in legale und illegale Strategien unterscheiden. In den meisten Ländern stellt die illegale Steuerhinterziehung eine strafbare Handlung dar. Nur in vereinzelt Ländern, wie Liechtenstein oder der Schweiz, wurde sie als bürgerliches Delikt behandelt (Palan et al., 2009, S. 9, zitiert nach Farny et al., 2015). Die Vielfalt der rechtlichen Herangehensweisen hat unterschiedliche Auswirkungen. Im Bereich des Zivilrechts können Anfragen von ausländischen Stellen häufig nicht bearbeitet werden, was die Zusammenarbeit einschränkt. In einer politisch-ökonomischen Analyse des Sachverhalts sind insbesondere die Vorgänge der Steuerzahler von Bedeutung, die im Widerspruch zu den Absichten des Gesetzgebers stehen. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass nicht sämtliche steueroptimierenden Maßnahmen illegal sind. Obwohl viele dieser Maßnahmen legal erscheinen, sind sie deshalb noch nicht zwangsläufig legitim (Farny et al., 2015, S. 17).

Kurzgefasst, aber den zentralen Aspekt von Steuervermeidung, Steuerhinterziehung und aggressive Steuerplanung präzise erfassend, liefert Alfred Hacker (2013, S. 302 f.) folgende Definition:

„Versteht man vereinfacht unter Steuervermeidung (tax avoidance), die legale Möglichkeiten, die Besteuerung zu umgehen und unter Steuerhinterziehung (tax evasion) illegale (das heißt strafbare) Aktivitäten zur Reduzierung der Steuerlast, verbleibt zwischen den beiden eine relativ große Grauzone, in der die sogenannte „aggressive Steuerplanung“ breiten Raum einnimmt“ (Hacker, 2013, S. 302 f., zitiert nach Farny et al., 2015).

Im Folgenden werden die Begriffe Steuervermeidung, Steuerumgehung, Steuerhinterziehung und aggressive Steuerplanung sowie die Problematik der Doppelbesteuerung näher erläutert.

2.3.1 Steuervermeidung

Steuervermeidung bezeichnet die absichtliche Umgehung eines gesetzlichen Steuerumfangs. Dabei strebt die steuerpflichtige Person an, deren Steuerschuld zu minimieren, ohne dabei unrichtige oder rechtswidrig unvollständige Angaben zu machen. Da sie sich in ihrem Vorhaben an der Genauigkeit ihrer Angaben orientiert, verstößt sie nicht gegen geltendes Recht. Grundsätzlich hat die steuerpflichtige Person die Freiheit, ökonomische Abläufe rechtlich zu gestalten, und kann daher aus verschiedenen Möglichkeiten die kostengünstigste auswählen. Steuervermeidung erfolgt größtenteils durch die Nutzung von steuerlichen Vergünstigungen, die von den Gesetzgebenden geschaffen wurden und sozial, wirtschaftlich oder kulturell begründet sind (Wrede, 2013, S. 11 f.).

2.3.2 Steuerumgehung

Unter Steuerumgehung versteht man eine fragwürdige Gestaltung wirtschaftlicher Abläufe, die unter normalen Umständen ökonomisch unangemessen wäre. Ein Fallbeispiel hierfür wäre die Verlagerung von Gewinnen in ein Land mit niedriger Besteuerung durch die Integration einer funktionslosen oder schwach funktionierenden Zwischengesellschaft, ohne offensichtlichen nicht-steuerlichen Grund, die auch als Basisgesellschaft bekannt ist. Diese Gestaltung zielt eindeutig auf steuerliche Vorteile ab. Wenn die steuerpflichtige Person den Sachverhalt vorab transparent gestaltet, bleibt die Handlung straffrei. Entdeckt man jedoch die Steuerumgehung, ist die steuerpflichtige Person verpflichtet, die Steuern nachzuzahlen, die ohnehin bei einer ordnungsgemäßen Steuergestaltung angefallen wären. Es besteht die Gefahr, dass letztendlich die Steuerbelastung genauso hoch ausfällt wie ohne den Versuch, Steuern zu umgehen (Wrede, 2013, S. 12 f.).

2.3.3 Steuerhinterziehung

Steuerhinterziehung beschreibt eine Handlung, die von einer steuerpflichtigen Person begangen wird, mit dem Ziel, deren Steuerlast unter Verstoß gegen geltende Steuergesetze zu reduzieren. Diese Handlung kommt zum Tragen, wenn die steuerpflichtige Person zum Zeitpunkt der Entscheidung davon ausgeht, dass

sie mit hoher Wahrscheinlichkeit die Steuern zahlen müsste, die sich ohne diese Handlung ergeben hätten. Zusätzlich erwartet die steuerpflichtige Person mit positiver Wahrscheinlichkeit eine Bestrafung aufgrund dieser rechtswidrigen Vorgehensweise. Steuerhinterziehung beinhaltet somit bewusste und rechtswidrige Maßnahmen zur Umgehung der regulären Steuerpflichten, die, wenn entdeckt, zu rechtlichen Konsequenzen führen können (Wrede, 2013, S. 18). Steuerhinterziehung tritt also auf, wenn den Finanzbehörden unrichtige oder unvollständige Informationen vorgelegt werden. Ein solches Verhalten ist rechtswidrig und stellt eine Straftat dar. Ebenso fallen unzutreffende oder unvollständige Angaben gegenüber der Verwaltung unter die Kategorie der Steuerhinterziehung, sofern sie darauf abzielen, Steuern zu verkürzen. Dabei ist entscheidend, dass steuerliche Erklärungspflichten gegenüber dem Finanzamt verletzt werden. Die Strafbarkeit wegen Steuerhinterziehung setzt ausschließlich vorsätzliches Handeln voraus. Es liegt in der Verantwortung der steuerpflichtigen Person, sich über die steuerrechtlichen Bestimmungen zu informieren, um deren Verpflichtungen nachzukommen und strafrechtliche Konsequenzen zu vermeiden (Wrede, 2013, S. 14).

2.3.4 Aggressive Steuerplanung

Es lässt sich keine einheitliche Definition für den Begriff „aggressive Steuerplanung“ vorweisen. In der Regel tritt aggressive Konzernsteuerplanung auf, wenn international tätige Unternehmen gezielt Steuerschlupflöcher nutzen. Dies geschieht vor allem aufgrund der mangelnden Harmonisierung der Gewinnsteuersysteme in verschiedenen Ländern (Farny et al., 2015, S. 8). Aggressive Steuerplanung ist somit durch die bewusste Gestaltung des wirtschaftlichen Handelns der steuerpflichtigen Person unter Ausnutzung sämtlicher nationaler und internationaler Möglichkeiten gekennzeichnet. Das Ziel besteht darin, eine möglichst niedrige Steuerbelastung zu erreichen (Ehrke-Rabel/ Kofler, 2009, S. 456 ff.). Am 6.12.2012 gab die Europäische Kommission in ihrer Empfehlung bezüglich aggressiven Steuerplanung eine präzise Definition des Begriffs.

„Aggressive Steuerplanung besteht darin, die Feinheiten eines Steuersystems oder Unstimmigkeiten zwischen zwei oder mehreren Steuersystemen auszunutzen, um die Steuerschuld zu senken. Aggressive Steuerplanung kann in vielerlei Formen auftreten. Zu ihren Folgen gehören doppelte Abzüge (d.h. ein und derselbe Verlust wird sowohl im Quellenstaat als auch im Ansässigkeitsstaat abgezogen) und doppelte Nichtbesteuerung (d.h. Einkünfte, die im Quellenstaat nicht besteuert werden, sind im Ansässigkeitsstaat steuerbefreit)“ (Europäische Kommission, 2012, zitiert nach Farny et al., 2015).

Aggressive Steuerplanung umfasst in der Regel Strategien, die hauptsächlich im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben angewendet werden. Allerdings verschwimmen die Abgrenzungen zwischen legalen und fragwürdigen Praktiken. Es ist auffällig, dass in den Maßnahmen zur Steuervermeidung kontinuierlich die Grenzen weiter ausgelotet werden (Farny et al., 2015, S. 9). Die OECD kommt in dem BEPS-Bericht, mit dem Beschluss, dass „eine Reihe von Indikatoren zeigt, dass die Steuerpraktiken einiger multinationaler Unternehmen im Lauf der Zeit aggressiver geworden sind, was ernste Fragen hinsichtlich Steuerdisziplin und Steuergerechtigkeit aufwirft“ zu einer ähnlichen Erkenntnis (OECD, 2014, S. 7 f., zitiert nach Farny et al., 2015).

2.3.5 Problematik der Doppelbesteuerung

Die Doppelbesteuerungsabkommen werden in der Regel nach dem Musterabkommen der OECD (OECD, 2014) gestaltet, doch aufgrund der nationalen Besteuerungshoheit zwischen den gleichberechtigten Vertragsstaaten entstehen Konflikte (Gebert, 2015, S. 65). Positive Qualifikations- und Zurechnungskonflikte führen zu doppelter Besteuerung, was sowohl betriebswirtschaftlich als auch volkswirtschaftlich unerwünscht ist (Birk et al., 2016, S. 419). Außerdem führt die Schwächung multinationaler Unternehmen durch hohe Steuerlasten zu langfristig verminderten Steuereinnahmen für Staaten (OECD, 2015, S. 5).

Zusätzlich tritt die Problematik der doppelten Nichtbesteuerung durch die Umgehung von Doppelbesteuerungsabkommen auf. Ursprünglich sollten Doppelbesteuerungsabkommen das Besteuerungsrecht zwischen Staaten regeln, um doppelte Besteuerung zu verhindern. Jedoch führt die wachsende Globalisierung zu Problemen, da komplexe Firmenstrukturen und die Freiheit, weltweit Firmensitze zu etablieren, Schlupflöcher schaffen. Dies ermöglicht Unternehmen, Lücken in

bilateralen Verträgen zu nutzen und führt zu doppelter Nicht-Besteuerung von Unternehmensgewinnen. Die veralteten Steuersysteme, basierend auf Zeiten geringer grenzüberschreitender Wirtschaftstätigkeiten, tragen zu dieser Problematik bei (Farny et al., 2015, S. 18).

2.4 Die Rolle von Steuerparadiese im Immobiliensektor

Im Immobiliensektor sind die Praktiken der strategischen Steuerungsplanung präsent, wobei Steuerparadiese eine wichtige Funktion bei der strukturellen Verschiebung von Vermögenswerten spielen.

Das Tax Justice Network schätzt, dass globale Offshore-Immobilien einen Wert zwischen fünf Billionen und zehn Billionen US-Dollar besitzen könnten (Tax Justice Network, 2020). In zahlreichen europäischen Ländern, insbesondere in deren größten Städten, stehen Mietende vor der Herausforderung eines starken Anstiegs der Wohnungspreise und Mieten. Ein bedeutender Treiber dieses Preisanstiegs sind professionelle Investierende aus den globalen Finanzmärkten, die in Wohnimmobilien eine attraktive Anlagemöglichkeit sehen. Dieser Preisanstieg wird zusätzlich dadurch begünstigt, dass viele dieser Investierenden ihre Gewinne aus europäischen Immobilien nahezu steuerfrei außerhalb der EU beziehen, indem sie innerbetriebliche Zinszahlungen nutzen, die zum Beispiel über Luxemburg abgewickelt werden. Trotz der Offenlegungen solcher Strukturen in den LuxLeaks und den Paradise Papers sowie den Bemühungen um Reformen, wie sie in den EU-Richtlinien zur Vermeidung von Steuerhinterziehung festgelegt sind, bestehen diese Strukturen weiterhin (Trautvetter, 2020, S. 1).

Die jüngsten Enthüllungen von Cyprus Confidential zeigen, dass vertrauliche Geschäfte auf Zypern nicht nur Oligarchen, sondern auch österreichische Unternehmen und Unternehmende anziehen. Im Datensatz von Cyprus Confidential sind zwei bislang unentdeckte Unternehmen des ehemaligen Finanzministers Grassers aufgetaucht. Diese Zypern-basierten Strukturen waren Teil einer „Stiftungskonstruktion“, die von Grassers Steuerberater entwickelt wurde und den Finanzbehörden offenbart wurde. Siegfried Wolf nutzte eine zyprische Briefkastenfirma, um diskret eine Immobilie in der Wiener Innenstadt zu erwerben. In Österreich wurden kostspielige Immobilien über Briefkastenfirmen mit zyprischer Anschrift von vermögenden Geschäftsleuten aus Russland und der Ukraine erworben, einschließlich des sanktionierten russischen Oligarchen Abramowitsch. Dieser wählte eine komplexe Konstruktion, bei der eine Briefkastenfirma der Frau eines

Geschäftspartners den nötigen Betrag in Millionenhöhe lieh, um ein Anwesen zu erwerben und zu pflegen. Dieses Anwesen wurde im Jahr 2017 durch einen Schenkungsvertrag an Abramowitschs Tochter übertragen. Ein weiteres millionenschweres Investment in Österreich, das über Zypern abgewickelt wurde, betrifft das Panhans Luxushotel am Semmering. Ursprünglich dachte man, der ehemalige FPÖ-Abgeordnete Thomas Schellenbacher habe es gemeinsam mit ukrainischen Investoren übernommen. Jedoch zeigte Cyprus Confidential auf, dass Schellenbacher offenbar nicht an der Finanzierung des Hotels beteiligt war, stattdessen erfolgte diese ausschließlich durch Oligarchen aus dem Osten Europas. Unternehmen, welche an der Verschiebung von Gewinnen interessiert sind, werden von den niedrigen Besteuerung auf Zypern angezogen. Von 2015 bis 2020 wurden weltweit etwa 36 Milliarden US-Dollar an Gewinnen nach Zypern verschoben, wodurch allein Österreich mehr als 4,4 Milliarden US-Dollar an Steuereinnahmen verlor (Obermaier, 2023).

2.5 Multinationale Konzerne als Hauptprofitierende

Nachdem die Rolle von Steueroasen im Immobiliensektor beleuchtet wurde, rücken nun die Hauptprofiteure dieser Strukturen in den Fokus.

Neben vermögenden Einzelpersonen sind große multinationale Unternehmen und Konzerne die Haupttagierenden, die intensiv von Steueroasen Gebrauch machen. Im Bericht des US Government Accountability Office aus dem Jahr 2008 wurde festgestellt, dass eine signifikante Anzahl der Top-Unternehmen in den Vereinigten Staaten Tochtergesellschaften in Steueroasen betreiben. Ebenso haben fast alle der führenden Unternehmen aus Großbritannien, Niederlanden sowie Frankreich Tochtergesellschaften in Steueroasen, wenn man eine umfassendere Auslegung von Offshore-Geschäften berücksichtigt (Shaxson, 2011, S. 371, zitiert nach Farny et al., 2015). Ein Konzern ist im Wesentlichen eine besondere Form des Zusammenschlusses von Unternehmen. Hierbei werden rechtlich eigenständige Unternehmen unter einer einheitlichen Leitung zusammengeführt (Sievert, 2006, S. 3, 7). Multinationale Konzerne spielen eine entscheidende Rolle im internationalen Handel, wobei das steuerliche Umfeld der betroffenen Länder einen bedeutenden Einfluss auf ihre Geschäftstätigkeit hat. Viele dieser Unternehmen nutzen die internationale Steuerplanung, um ihre Gesamtsteuerbelastung zu minimieren. Unterschiede in den gesetzlichen und steuerlichen Bestimmungen verschiedener Länder dienen oft als Ausgangspunkt für ihre

Steuerplanung. Die Steuerlast von größeren multinationalen Unternehmen liegt durchschnittlich 4 bis 8,5 Prozent unter der von ausschließlich nationalen Firmen. Zudem erzielen multinationale Konzerne in Niedrigsteuerländern eine doppelt so hohe Rentabilität im Vergleich zu Hochsteuerländern. Aggressive internationale Steuergestaltung trägt dazu bei, dass das grenzüberschreitende Einkommen dieser Konzerne weiter zunimmt (OECD, 2015, S. 15 f., zitiert nach Farny et al., 2015).

Die Wirtschaftsprüfungsunternehmen Deloitte, PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young und KPMG, allgemein als "The Big Four" bekannt, spielen eine maßgebliche Rolle im System der Steuervermeidung (Palan et al., 2010, S. 102). Die Konzentration von Vermögenswerten erstreckt sich nicht allein auf Privatpersonen und große Unternehmen. Auch unterstützende Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und spezialisierte Privatbanken sind in diesem Zusammenhang beteiligt. Kapitalgesellschaften verfügen im Vergleich zu Individuen über umfangreichere Möglichkeiten, Steuern zu umgehen oder rechtliche Spielräume auszunutzen. Besonders Firmenkonstruktionen, die international über mehrere Ländergrenzen reichen, bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Umgehung von Steuern. Folglich führt dies dazu, dass die von den Regierungen vorgelegten Gesetze nicht immer die beabsichtigten Einnahmen generieren.

Die Herausforderungen, die durch die Steuervermeidungsstrategien global agierender Konzerne entstehen, reichen zudem über bloße steuerliche Aspekte hinaus. Die signifikant reduzierte Steuerlast im Vergleich zu nationalen Unternehmen, die solche Strategien anwenden können, resultiert in erheblichen Verzerrungen im Wettbewerb, was wiederum gesamtwirtschaftlich schädliche Auswirkungen hat. Die offensichtlichen Möglichkeiten der Strukturierung, die großen multinationalen Konzernen zur Verfügung stehen, haben nicht nur Auswirkungen auf die steuerliche Landschaft, sondern beeinträchtigen auch die moralischen Standards derjenigen, die nicht in der Lage sind, diese Vorteile zu nutzen. Insbesondere ArbeitnehmerInnen, PensionistInnen und kleinere national tätige Unternehmen sind hiervon betroffen (Farny et al., 2015, S. 26 f.). Große, multinational agierende Konzerne, die intensiv von Steuerschlupflöchern profitieren, minimieren nahezu ihre Steuerzahlungen. Dadurch ergibt sich im Durchschnitt eine 20- bis 30-prozentige Reduzierung der Steuerbelastung ihrer Tochtergesellschaften im Vergleich zu ähnlichen rein nationalen Unternehmen (FAZ, 2014, S. 18 f.).

2.6 Theorien und Modelle zur Steuervermeidung- und Optimierung im Immobiliensektor

Multinationale Konzerne aus dem Immobiliensektor können unterschiedliche Theorien und Modelle zur Steuervermeidung- und Optimierung, darunter verschiedene Holdingstrukturen, Durchlaufgesellschaften, überhöhte Verrechnungspreise, Ansiedelung in Niedrigsteuerländern, Gewinnverlagerungen durch unternehmensinterne Kredite sowie Vermögens- und Eigentumsketten nutzen.

2.6.1 Gängige Kernelemente für Steuerplanungsstrukturen

Die OECD identifiziert im Rahmen ihres BEPS-Projekts mehrere aufeinander abgestimmte Schlüsselemente der aggressiven Steuerplanung multinationaler Unternehmen. Ziel dieser Elemente ist es, bei der internationalen Steuerplanung Gewinnverschiebung und Gewinnverlagerung zu ermöglichen.

Das erste Element zeichnet sich durch die Reduzierung der Besteuerung in einem ausländischen Tätigkeits- oder Quellenstaat aus, üblicherweise handelt es sich dabei um ein Hochsteuerland. Die OECD erläutert, dass dieses Ziel durch die Anwendung einer Unternehmensstruktur erreicht wird, die entweder die Verlagerung von Bruttogewinnen ermöglicht oder die Maximierung von Abzugsmöglichkeiten auf Seiten des zahlenden Unternehmens fördert, um die Nettogewinne zu minimieren.

Im Fokus des zweiten Schrittes der internationalen Steuerplanung steht die Verringerung oder Vermeidung der Besteuerung im Quellenstaat, auch als Quellenbesteuerung bekannt. Dies wird häufig durch die Umleitung in Niedrigsteuerländer, die Nutzung von Begünstigungssystemen oder die Implementierung hybrider Strukturen erreicht, um eine geringe bis keine Besteuerung auf der Empfangsseite zu erzielen.

Schließlich wird auf Ebene der Muttergesellschaft versucht, eine laufende Besteuerung der bereits niedrig besteuerten Gewinne zu vermeiden (OECD, 2014, S. 87).

2.6.2 Holdingsstrukturen

Im klassischen Konzernaufbau gibt es zwei oder drei Ebenen, wobei Holdinggesellschaften auf der Zwischenstufe eine zentrale Rolle spielen (Kessler et al., 2008, § 8, Rn. 24 f.). Der Begriff "Holding" ist dabei nur dann zutreffend, wenn diese Gesellschaften keine eigenen Geschäfts- und Produktionsaufgaben

ausführen, sondern sich auf die dauerhafte Beteiligung konzentrieren (Jacobs, 2016, S. 991). Holdings haben verschiedene Funktionen, darunter Beteiligungs-holdings, strukturelle, Finanz- oder Vermögensholdings, Management- oder Strategieholdings sowie Funktions- und Operative Holdings (Schaumburg/ Piltz, 2002, S. 7). Holdingstrukturen spielen eine entscheidende Rolle bei der Steuer-optimierung von multinationalen Konzernen, indem sie Flexibilität und Innovati-onskraft bieten. Viele Unternehmen transformieren ihre Stammhausstrukturen in Holdinggesellschaften mit rechtlich eigenständigen Tochtergesellschaften, um Standortflexibilität zu gewährleisten (Brähler, 2014, S. 338).

Aus Sicht eines steueroptimierenden Akteurs bietet eine Holding in einem Nied-rigststeuerland einen klaren Vorteil: Die Gewinne, die von den Tochtergesellschaf-ten erwirtschaftet werden, unterliegen zentral dem niedrigeren ausländischen Steuersatz. Diese Struktur ermöglicht multinationalen Konzernen eine effektive Reduzierung ihrer Gesamtsteuerlast (Burger, 2006, S. 85). Um einer Hinzurech-nungsbesteuerung zu entgehen, muss die Holding so strukturiert sein, dass sie nicht den nationalen Anforderungen für passive Einkünfte entspricht. Passive Einkünfte entstehen in vielen Ländern, wenn die Beteiligung an einer Kapitalge-sellschaft in einem Niedrigsteuerland ansässig ist und nicht aktive Einkünfte ge-neriert werden (Lühn, 2009, S. 44).

2.6.3 Durchlaufgesellschaften

Durchlaufgesellschaften werden hauptsächlich verwendet, um die Besteuerung in dem Land zu umgehen, aus dem Einkommen stammt, indem sie die Vorteile von Doppelbesteuerungsabkommen nutzen (Bendlinger/ Schuch, 2002, S. 369). In Situationen ohne Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Quellen- und Wohnsitzstaat, werden Beteiligungen in Zwischenholdings in Drittstaaten mit ent-sprechenden Doppelbesteuerungsabkommen platziert, um die Quellensteuer zu reduzieren. Falls ein Doppelbesteuerungsabkommen zwischen dem Ursprungs- und Wohnsitzland bereits besteht, ist es möglich, die Gewinnbeteiligung durch die Schaffung einer Zwischenholding umzusteuern, um die Steuerlast zu verrin-gern (Brähler, 2014, S. 371 f.).

2.6.4 Verrechnungspreise

Heutzutage sind Konzernstrukturen komplex und die Gewinne hängen stark von konzerninternen Transaktionen und Verrechnungspreisen ab. Verrechnungs-preise bezeichnen die Preise, zu denen Waren und Dienstleistungen im Rahmen

eines Unternehmens ausgetauscht werden. Die Festlegung dieser Transferpreise erfolgt durch Absprachen innerhalb der verschiedenen Tochtergesellschaften des Konzerns. Die OECD hat Verrechnungspreisgrundsätze entwickelt, um sicherzustellen, dass diese Preise angemessen sind und dem Fremdverhaltensgrundsatz entsprechen. Häufig werden Verrechnungspreise so gestaltet, dass hohe Werte in Niedrigsteuerländern angesetzt werden, während Preise für Transaktionen mit Gesellschaften in diesen Ländern niedrig gehalten werden. Die Überprüfung der Angemessenheit gestaltet sich in der Praxis als herausfordernd. Die OECD-Verrechnungspreisgrundsätze bieten detaillierte Leitlinien für ihre Anwendung, und die Mitgliedstaaten haben sich darauf geeinigt, diese Grundsätze zu befolgen, um eine konsistente Anwendung in multinationalen Konzernen sicherzustellen (Farny et al., 2015, S. 30 ff.).

2.6.5 Gewinnverlagerung durch unternehmensinterne Kredite

Die Studie "Shifting European real estate profits to zero taxation - The role of Luxembourg" von C. Trautvetter (2020) veranschaulicht anhand eines Beispiels, wie Gewinnverlagerungen durch unternehmensinterne Kredite möglich sind. In diesem Kontext beschreibt der Autor in drei Schritten, wie Investmentfonds, Private-Equity-Firmen und andere Investoren Gewinne aus Immobilien in ganz Europa an Orte mit einem Körperschaftssteuersatz von 0%, wie beispielsweise Jersey oder die Cayman-Inseln, verschieben. Dies geschieht in der Regel über unternehmensinterne Kredite, oft unter Beteiligung Luxemburgs. In den meisten Fällen sind dafür mindestens folgende drei Schritte notwendig:

1. Künstlich überhöhte Zinssätze:

Die Gewinnverlagerung beginnt mit der Verwendung von unternehmensinternen Krediten, wobei künstlich überhöhte Zinssätze verwendet werden. Diese werden in der Regel von den lokalen Steuerbehörden nicht abgelehnt. Parallel dazu gibt es dysfunktionale Beschränkungen für Zinsabzüge im Quellenland.

2. Freizügige Systeme der Verrechnungspreisregeln und Vereinbarungen:

Der zweite Schritt beinhaltet freizügige Systeme der Verrechnungspreisregeln, Vereinbarungen und das Fehlen einer funktionierenden Quellenbesteuerung im Übergangsland. Hierbei werden Mechanismen genutzt, um die Gewinne steuerünstig zu verschieben.

3. Niedrige oder keine Besteuerung durch hybride Strukturen und Anonymität:

Der letzte Schritt bezieht sich auf die Realisierung niedriger oder keiner

Besteuerung von Unternehmens- und Privateinkommen in den Rechtsgebieten der Investmentgesellschaften. Dies wird durch die Implementierung von hybriden Strukturen, lokalen Steuerbefreiungen oder Anonymität erreicht, die eine völlige Umgehung von Steuern ermöglichen.

Das Beispiel illustriert drei Hauptunternehmensebenen:

1. PropCo (Berlin Property 1 S.a.r.l):

PropCo ist ein Unternehmen, das ein Haus in Berlin, Deutschland, besitzt und in Luxemburg registriert ist. Dabei unterliegt PropCo einer Steuer von 15,75% auf die in Deutschland erwirtschafteten Gewinne.

2. HoldCo (Berlin Holding S.a.r.l):

HoldCo ist ein weiteres Luxemburger Unternehmen, das die Anteile an PropCo hält. Um Gewinne zu reduzieren, transferiert PropCo unternehmensinterne Zinszahlungen an HoldCo. Letztere leitet (fast) sämtliche Gewinne an die dritte Ebene, MasterCo, weiter.

3. MasterCo (Berlin Master Limited):

MasterCo ist ein Unternehmen in einer steuerfreien Gerichtsbarkeit, wie beispielsweise den Britischen Jungferninseln. HoldCo überweist unternehmensinterne Zinsen an MasterCo, die als gewinnabhängige Darlehen strukturiert sind. Auf der Ebene von MasterCo erfolgt nahezu Nullbesteuerung aufgrund der steuerfreien Gerichtsbarkeit.

In der ersten Stufe wird versucht, Gewinne aus dem Land, in dem sie erwirtschaftet wurden, zu generieren. Zum Beispiel zahlt PropCo, eine in Luxemburg registrierte Firma, 15,75% Steuern auf ihre Gewinne in Deutschland. Um die Steuerlast zu reduzieren, greift PropCo auf unternehmensinterne Zinszahlungen zurück und leitet diese an eine Luxemburger HoldCo weiter.

In der zweiten Stufe erfolgt die Verlagerung der Gewinne an HoldCo durch unternehmensinterne Zinszahlungen. HoldCo, ebenfalls in Luxemburg ansässig, empfängt diese Zinszahlungen von PropCo. Anschließend leitet HoldCo (fast) sämtliche Gewinne an die dritte Ebene, MasterCo, weiter. Die Strukturierung der Zinszahlungen als gewinnabhängiges Darlehen ermöglicht es, dass diese von den lokalen Steuerbehörden akzeptiert werden.

In der dritten Stufe erfolgt die Vermeidung der Besteuerung im Zielland (MasterCo). MasterCo, angesiedelt in einer steuerfreien Gerichtsbarkeit wie den Britischen Jungferninseln, empfängt unternehmensinterne Zinsen von HoldCo. Durch

die Nullbesteuerung in dieser steuerfreien Gerichtsbarkeit bleiben die meisten Gewinne unversteuert. Die Verwendung von Hybridstrukturen und Anonymität ermöglicht es, die endgültigen Investierenden weitgehend von Steuern zu befreien.

Anhand dieses Beispiels wird deutlich, wie diese Struktur die Minimierung der Steuerlast durch die Verschiebung von Gewinnen über unternehmensinterne Zinszahlungen und die gezielte Nutzung von Niedrigsteuerländern erlaubt. Dabei werden steuerliche Schlupflöcher und komplexe Finanzinstrumente genutzt, um eine nahezu Nullbesteuerung zu erreichen.

Praxisbeispiel: Immobilieninvestor Blackstone

Am Beispiel des Immobilieninvestors Blackstone zeigt C. Trautvetter (2020), wie multinationale Konzerne im Bereich der Steuerplanung auf dem Immobilienmarkt agieren. Im Folgenden wird dieses Beispiel erläutert.

Blackstone zählt zu den weltweit führenden Investmentfirmen und nimmt eine bedeutende Position als Immobilieninvestor ein. Unter der Leitung von Stephen A. Schwarzman, einem US-amerikanischen Milliardär und Gründer von BlackRock, einem noch größeren Unternehmen, verwaltet Blackstone ein beeindruckendes Vermögen von 571 Milliarden US-Dollar. Dieses Kapital stammt von einer Vielzahl von KundenInnen, darunter 31 Millionen US-AmerikanerInnen mit Pensionsfonds sowie vermögende Family Offices.

Die Investitionsstrategie von Blackstone konzentriert sich darauf, unterbewirtschaftete und günstig gelegene Immobilien opportunistisch zu erwerben. Das Unternehmen bietet zudem Finanzierungslösungen für Immobilien (Debt) und tätigt langfristige Investitionen in Industrie-, Wohn-, Büro- und Einzelhandelsvermögenswerte, insbesondere in globalen Gateway-Städten (Core+). Diese umfassende Herangehensweise spiegelt sich in den beeindruckenden Zahlen wider, wobei 163 Milliarden US-Dollar des verwalteten Vermögens von Blackstone in Immobilien im Gesamtwert von 325 Milliarden US-Dollar investiert sind.

Wie in Abbildung 3 zu erkennen, implementiert Blackstone seine Strategie unter anderem durch Blackstone Property Partners Europe Holdings S.a.r.l ("BPPHE") mit Sitz in Luxemburg. Laut dem konsolidierten Abschluss von 2018 hält BPPHE Vermögenswerte im Wert von 3,62 Milliarden Euro in verschiedenen europäischen Ländern, wobei der Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland liegt. Die Struktur von BPPHE ist in ein komplexes Geflecht von Fonds und Firmen

eingebettet, das Luxemburg, die Cayman-Inseln, Jersey und Delaware (USA) umfasst. Insgesamt werden 154 konsolidierte Tochtergesellschaften in Luxemburg und den Investitionsländern gezählt.

Abbildung 3: Blackstone Immobilienpartner Europa, vereinfachte Unternehmensstruktur



Anmerkung. In Anlehnung an *Trautvetter, 2020, S. 9.*

Die Finanzierung von BPPHE erfolgt durch zahlreiche zinsbasierte Darlehen mit variablen Zinssätzen sowie gewinnbeteiligte Darlehen (PPL) mit festen Zinssätzen von 1%, die von End- und Zwischengeschaftern gewährt werden. Zur Fremdfinanzierung bedient sich BPPHE mehrerer an der Börse von Guernsey notierter Anleihen mit unterschiedlichen Zinssätzen sowie Darlehen von verschiedenen Banken zu niedrigen Zinssätzen.

Im Jahr 2018 betrug die Gesamtsumme der Darlehen von BPPHE bei verbundenen Unternehmen 1,16 Milliarden Euro mit variablen Zinssätzen zwischen 1 und

7,93%. Durch Zinszahlungen in Höhe von 20 Millionen Euro, abgezogen von Mieteinnahmen von 79,8 Millionen Euro, ergab sich unter Berücksichtigung weiterer gewinnmindernden Ausgaben ein Verlust von 40,5 Millionen Euro. Verschiedene Medien haben außerdem über aktuelle Wohnimmobilieninvestitionen von Blackstone in Kopenhagen und Amsterdam berichtet, bei denen ähnliche Strukturen genutzt wurden. Seit 2013 hat Blackstone auch beträchtliche Investitionen in den spanischen Immobilienmarkt getätigt, überwiegend wiederum über Luxemburg. Diese Vorgehensweise ist nicht nur bei Blackstone zu erkennen, sondern wird auch von anderen Investmentfirmen in ganz Europa, wie zum Beispiel Apollo bei seinen Investitionen in Portugal, ähnlich genutzt (Trautvetter, 2020, S. 9 f.).

2.6.6 Vermögens- und Eigentumsketten

Neben der Gewinnverlagerung durch interne Unternehmenskredite zeigen die vorliegenden Studien beispielhaft, wie Vermögens- und Eigentumsketten genutzt werden können, um die Transparenz zu verringern und Steuern zu umgehen.

In der Studie "The Global Wealth Chains of Private-Equity-Run Physician Practices" von Richard Bůžek und Christoph Scheuplein (2022) wurde erforscht, wie Private-Equity-Firmen Arztpraxen in verschiedenen Ländern übernehmen und in neue Arztkonzerne integrieren. Dabei entsteht eine globale Vermögenskette zwischen den Investierenden und den übernommenen Praxen, unterstützt durch die Nutzung von Offshore-Finanzplätzen. Diese Praxis öffnet die ambulante Gesundheitsversorgung als Kapitalanlage und überwindet frühere Markthürden. Die Studie verfolgt die räumlichen Verbindungen dieser Finanz- und sektorspezifischen Unternehmensketten anhand einer Kapitalflussanalyse von Private-Equity-Übernahmen von Medizinischen Versorgungszentren in Bayern.

In der Studie "Anchoring capital in place: The grounded impact of international wealth chains on housing markets" von Rex McKenzie und Rowland Atkinson (2020) wurde der Einfluss von internationalen Vermögensketten auf den Londoner Immobilienmarkt untersucht. Sie zeigt, dass Methoden im Offshore-Investmentbereich und die Verheimlichung von Vermögen Schlüsselmechanismen sind, um Vermögenswerte zu nutzen und zu verwalten. Dies resultiert darin, dass Kapital in bestimmten urbanen Gebieten, insbesondere im Luxusimmobilienmarkt von London, verfestigt wird. Die Analyse betont, wie politische Entscheidungen den Interessen der bereits privilegierten Gruppen zugutekommen und

Vermögenswerte als Handelsobjekte betrachtet werden, um private und Offshore-Vermögensgewinne zu steigern.

In der Studie "Applying the global wealth chain typology to property purchases in the Liverpool and Merseyside Area" von Rex McKenzie, Rowland Atkinson und Andrea Ingianni (2023) wurden geografische Variationen in Anlagenstrategien und Investitionstypen im Zusammenhang mit verschiedenen Arten von Vermögensketten in einer historisch benachteiligten Stadtregion, insbesondere in Liverpool und Merseyside, analysiert. Die Ergebnisse zeigen, dass Investierende hauptsächlich im Immobilienmarkt von Liverpool aktiv sind, um ihre Identität und Vermögenswerte zu schützen, was oft mit illegalen Aktivitäten wie Geldwäsche in Verbindung gebracht wird. Die vorherrschende Anlagestrategie ist eng mit multinationalen Unternehmen verbunden, die theoretisch als treibende Kraft für Innovationen der Strategien von Vermögensketten fungieren.

Zusammenfassend kann auf Basis dieser empirischen Befunde gesagt werden, dass internationale Vermögens- und Eigentumsketten vielfältige Auswirkungen auf verschiedene Märkte haben. Multinationale Unternehmen und Investierende nutzen dabei unter anderem den Immobilienmarkt mithilfe globaler Vermögensketten, um Kapital in urbanen Gebieten zu verfestigen und Gewinne zu steigern. Dabei greifen sie auf die Unterstützung von Offshore-Finanzplätzen zurück, um ihre Identität und Vermögenswerte zu schützen und zu verschleiern.

2.7 Maßnahmen zur Bekämpfung von Steueroasen

Für eine wirksame Bekämpfung und Prävention von Steuervermeidung multinationaler Unternehmen ist eine koordinierte Zusammenarbeit auf internationaler und nationaler Ebene sowie die strikte Einhaltung einschlägiger Richtlinien, Verordnungen und Gesetze erforderlich. Im folgenden Abschnitt werden zwei EU-Instanzen sowie die OECD-BEPS-Initiative näher erläutert, die in diesem Kontext eine bedeutende Rolle spielen.

2.7.1 Herausforderungen einer einheitlichen EU-Steuerpolitik

Die Herausforderungen einer gemeinsamen EU-Steuerpolitik werden vor allem durch das Einstimmigkeitsprinzip im Rat erschwert, welche die nationale Steuerhoheit betont (Haslehner et al., 2017, S. 261). Politisch relevante Bereiche wie die Steuerpolitik bleiben größtenteils auf nationaler Ebene verankert, und viele sehen die Effektivität der politischen Entscheidungsfindung auf europäischer

Ebene kritisch (Wasserfallen, 2013, S. 1). Die Einführung einer Gemeinsamen Konsolidierten Körperschaftsbemessungsgrundlage wurde lange Zeit aufgrund der potenziellen umfassenden Veränderungen in den Steuersystemen einzelner Mitgliedstaaten blockiert (Heinemann/Wendt, 2007, S. 291). Die Sorge, dass die Vereinheitlichung des Bemessungsmaßstabes als Schritt für eine Harmonisierung der Steuertarife interpretiert werden könnte, ist ein weiterer Grund für den fortwährenden Widerstand (Genschel, 2002, S. 36). Nach dem Scheitern des Gemeinsamen Konsolidierten Körperschaftsbemessungsgrundlage -Richtlinienvorschlags 2011 griff die EU-Kommission das Projekt 2016 erneut auf. Dabei wurde die Gemeinsamen Konsolidierten Körperschaftsbemessungsgrundlage als zwei-stufiger Harmonisierungsansatz konzipiert: zuerst die Anpassung der Gewinnermittlungsvorschriften für erleichterte Zustimmung der Mitgliedsstaaten, gefolgt von der Einführung der Gemeinsamen Konsolidierten Körperschaftsbemessungsgrundlage mit Regelungen zur Konsolidierung und Formelaufteilung. Diese Strategie adressiert Bedenken bezüglich möglicher Steuersatzharmonisierung und betont die Notwendigkeit gemeinsamer Vorteile angesichts asymmetrischer Positionen im Steuerwettbewerb und der Einstimmigkeitserfordernisse im Rat (Evers et al., 2014, S. 1 ff.).

2.7.2 Harmonisierungsbemühungen und Lösungsansätze in der EU

Schon im Jahr 1962 wurde die Diskussion über die Angleichung der Unternehmenssteuern in der europäischen Gemeinschaft eröffnet. diesem Kontext hat die Europäische Kommission mehrere Initiativen ergriffen, die auf den Erkenntnissen des „Neumark-Berichts“ von 1962 basieren. Schon damals stand die Angleichung der Körperschaftssteuersysteme, die Festlegung von Steuersätzen und Bemessungsgrundlagen sowie der Abschluss eines multilateralen Doppelbesteuerungsabkommens im Fokus des Berichts (Heinemann/ Wendt, 2007, S. 285). Die in den 1970er und 1980er Jahren vorgeschlagenen Maßnahmen zur Harmonisierung der Körperschaftssteuersysteme, wie beispielsweise der Richtlinienvorschlag von 1975, wurden jedoch von den Mitgliedsstaaten abgelehnt. Vergleichbare Ansätze finden sich in Dokumenten wie dem "Van-den-Tempel-Bericht" von 1971 und dem "Ruding-Report" aus dem Jahr 1992, welche die Einführung einer einheitlichen Mindeststeuersatzregelung vorschlugen. Diese Ideen scheiterten aufgrund mangelnder Zustimmung der Mitgliedsstaaten (Fuest, 2006, S. 4).

Die im Jahr 1990 eingeführte Harmonisierungsakte der Unternehmensbesteuerung, einschließlich der Mutter-Tochterrichtlinie und des zwischenstaatlichen Schiedsabkommens zu Verrechnungspreisen, orientierte sich stärker am Subsidiaritätsprinzip. Der Fokus lag darauf, Hindernisse für grenzüberschreitende Investitionen abzubauen (Heinemann/ Wendt, 2007, S. 286). Fortschritte im Kampf gegen schädlichen Steuerwettbewerb und Steuervermeidung wurden erst auf unverbindlicher oder administrativer Ebene erzielt, insbesondere durch das Steuerpaket von 1997 mit dem Verhaltenskodex. Dieser markierte erstmals ein deutliches Zeichen gegen schädlichen Steuerwettbewerb (Hey, 2016, S. 557).

Trotz Bemühungen ab 1998, wie der Anwendung des Beihilferechts auf die Unternehmensbesteuerung und verschiedenen Empfehlungen und Richtlinien, bleibt der Kampf gegen Unternehmenssteuerwettbewerb und Steuervermeidung unzureichend (Rixen, 2016, S. 54 f.).

2.7.3 Gemeinsame konsolidierte Körperschaftsbemessungsgrundlage

In den 1960er Jahren entstanden Überlegungen zur besseren Abstimmung der Steuerpolitik, die eine einheitliche Steuerbemessungsgrundlage und eine Untergrenze für Steuerlasten mit gleichem Abgabesatz umfassten. Diese Diskussionen sind bis heute von Bedeutung geblieben. Sie sind nunmehr zentrale Konzepte in der EU-Debatte zur Steuervermeidung. Diese Ansätze sollen besonders wirkungsvoll gegen Steuervermeidung von multinationalen Unternehmen vorgehen, indem sie durch die variable Harmonisierung der Körperschaftssteuer dem schädlichen strukturellen Steuerwettbewerb entgegenwirken (Haslehner et al., 2017, S. 281).

Bereits im Jahr 2001 präsentierte die Europäische Kommission vier konkrete Konzepte zur Harmonisierung der Körperschaftssteuer in der EU. Ursprünglich wurde die Idee der Besteuerung nach dem Sitzland (Home State Taxation) diskutiert. Dabei sollten die Gewinne von Mutter- und Tochtergesellschaften innerhalb der europäischen Gemeinschaft gemäß den Steuervorschriften des jeweiligen Gründungslandes ermittelt werden. Ein weiterer Ansatz war die Einführung einer gemeinsamen konsolidierten Steuerbemessungsgrundlage (Common Consolidated Tax Base), die eine einheitliche, konsolidierte Bemessungsgrundlage für Konzerne innerhalb der EU vorsieht. Eine alternative Empfehlung sah die Einführung einer verpflichtenden, völlig vereinheitlichten harmonisierten Bemessungsgrundlage (Harmonized Tax Base) vor. Diese sollte einheitliche Regeln für

die Gewinnermittlung von Unternehmen, einschließlich rein national agierender Firmen, einführen. Schließlich wurde die Idee der Europäischen Körperschaftssteuer (European Union Company Income Tax) vorgestellt, die nicht nur eine einheitliche Ermittlung der Steuerbemessungsgrundlage, sondern auch einen einheitlichen Steuersatz innerhalb der EU vorsieht. Diese Ansätze sollten dazu beitragen, den Steuerwettbewerb zu reduzieren und eine einheitlichere Besteuerung von Unternehmen in der EU zu ermöglichen (Heinemann/ Wendt, 2007, S. 287). Die Einführung der Gemeinsamen Konsolidierten Körperschaftsbemessungsgrundlage steht nun im Fokus der EU-Steuerharmonisierung. Durch diese Einführung könnte eine mögliche Veränderung darin bestehen, dass die Relevanz der getrennten nationalen Gewinnermittlung verringert wird. Stattdessen könnte die Gewinnermittlung von multinationalen Konzernen auf einer einheitlichen Basis erfolgen und der Gesamtgewinn mittels Verteilungsmechanismen auf die beteiligten Länder aufgeteilt werden (Sureth/ Bäumer, 2010, S. 176; Rixen, 2016, S. 55). Trotz wiederholter Überarbeitungen konnte keine Einigung im Rat erzielt werden (Scheffler/ Köstler, 2017, S. 16).

2.7.4 OECD-BEPS-Initiative

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) ist ein zentraler Akteur im Umgang mit internationaler Steuervermeidung und -hinterziehung beauftragt. Ihr Aufgabenbereich erstreckt sich über den Kampf gegen sämtliche schädlichen Praktiken der Steuervermeidung. Darüber hinaus beinhaltet die Arbeit der OECD die Zusammenarbeit in den Bereichen allgemeine Wirtschafts- und Währungspolitik, Handelspolitik sowie die Koordination von Entwicklungshilfe (Sharman, 2006, S. 104 ff.). Die Einrichtung des gemeinsamen Projekts der G20 und der OECD zur Bekämpfung von Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung multinationaler Unternehmen im Jahr 2013, die als "Base Erosion and Profit Shifting" (BEPS)-Initiative bekannt ist, hat in den letzten Jahren auf EU-Ebene zu einer beeindruckenden Anzahl von Änderungen geführt, insbesondere im Hinblick auf (vermeintlich) aggressive Steuerplanung (Kofler, 2017, S. 16).

Die Umsetzung der BEPS-Maßnahmen in der EU nach der Initiative umfasst mehrere entscheidende Schritte. Dazu gehören der automatische Austausch von Finanzinformationen und die Erweiterung der Mutter-Tochter-Richtlinie um Regelungen zu hybriden Finanzinstrumenten. Es wurden auch Vorschläge zur

Bekämpfung aggressiver Steuerplanung in Bezug auf Mindestanforderungen für die Missbrauchsbekämpfung vorgelegt (Kofler, 2017, S. 11).

Das Maßnahmenpaket zur Bekämpfung von Steuervermeidung in der EU umfasste konkrete Schritte für gerechtere Rahmenbedingungen, einschließlich einer Strategie für effektive Besteuerung und einer schwarzen Liste von Steueroasen. Die Überarbeitung der Amtshilferichtlinie verpflichtet Mitgliedsstaaten zur länderspezifischen Verrechnungspreisberichterstattung und zum automatischen Austausch (Country-by-Country Reporting) (Kofler, 2017, S. 12 ff.).

Ein zentraler Bestandteil des Pakets ist die Anti-BEPS-Richtlinie aus dem Jahr 2016, die fünf verpflichtende Maßnahmen zur Bekämpfung der Steuervermeidung multinationaler Unternehmen enthält. In der europäischen Gemeinschaft wird durch eine Vereinbarung die Harmonisierung von nationalen und globalen steuerlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Steuervermeidung multinationaler Unternehmen in der EU angestrebt. Diese Richtlinie, die über die Empfehlungen der OECD hinausgeht, umfasst verschiedene Maßnahmen (Hey, 2016, S. 558). Erstens sieht sie Vorschriften für beherrschte ausländische Unternehmen (CFC-Rule) vor, um Gewinne zu besteuern, die in Niedrigsteuerländer verlagert werden, wenn keine reale Wirtschaftstätigkeit vorliegt (OECD-Aktionspunkt 3). Zweitens enthält sie eine Zinsabzugsbeschränkung (Zinsschranke), um die Steuerbelastung von multinationalen Unternehmen durch übermäßige Zinszahlungen zu verringern (OECD-Aktionspunkt 4). Eine weitere Regelung zur Vermeidung von Missbrauch ermöglicht es den Mitgliedsländern, gegenüber Steuerplanungsstrategien vorzugehen, wenn andere Regelungen nicht wirksam sind (OECD-Aktionspunkt 6). Ab dem 1. Januar 2020 traten zusätzliche Bestimmungen in Kraft, darunter Maßnahmen gegen hybride Gestaltungen (OECD-Aktionspunkt 2) und Wegzugsbesteuerung, um Gewinne aus Vermögenswerten wie geistige Eigentumsrechte zu besteuern, die aus einem Mitgliedsstaat ausgelagert werden (OECD-Aktionspunkt 5) (Kofler, 2016, S. 14 f.).

Die globale Mindeststeuer, als Ergebnis der OECD-Initiative, zielt darauf ab, multinational tätige Unternehmen weltweit einheitlich zu besteuern und das Problem der Steuervermeidung anzugehen. Diese Steuer soll sicherstellen, dass Firmen mit einem Jahresertrag von 750 Millionen Euro oder mehr mindestens 15 Prozent Steuern zahlen, um Gewinnverlagerungen in Niedrigsteuerländer zu unterbinden und die internationale Steuergerechtigkeit zu stärken (Friedrich-Ebert-Stiftung e.V., o.D.).

3 Geldwäsche

Nachdem im vorherigen Kapitel die theoretischen Grundlagen von Steueroasen in der Übersicht behandelt wurden, lenkt dieses Kapitel den Fokus auf das Thema Geldwäsche. Es ist in fünf Abschnitte unterteilt, die jeweils einen spezifischen Aspekt beleuchten. Nach einer einführenden Definition des Begriffs Geldwäsche bietet der erste Abschnitt eine kompakte Übersicht über verschiedene Modelle der Geldwäsche. Im folgenden Abschnitt wird der Fokus auf die Geldwäsche im Immobiliensektor gerichtet, wobei insbesondere die Umsetzung der Geldwäschemodelle sowie Geldwäschetypologien und Indikatoren zur Erkennung von Geldwäsche untersucht werden. Des Weiteren wird im Rahmen dieses Kapitels ein Überblick über internationale und nationale rechtliche Richtlinien, Verordnungen und Gesetze zur Bekämpfung von Geldwäsche präsentiert.

3.1 Begriffserklärung

Der Begriff „Geldwäsche“ hat seinen Ursprung im Handeln des US-amerikanischen Kriminellen Al Capone während der Prohibitionszeit in den 1920er-1930er Jahren. Capone erzielte beträchtliche Gewinne durch illegale Aktivitäten wie Glücksspiel, Prostitution, Schutzgelderpressung und Alkoholschmuggel. Um die Herkunft seines illegal erworbenen Vermögens zu verschleiern, investierte Capone in Waschsalons. Die Verwendung von Münzgeld in diesen Waschsalons erschwerte es den Behörden, die Anzahl der Waschgänge pro Maschine nachzuvollziehen. Dies ermöglichte es, illegale Gewinne als scheinbar legales Einkommen der Waschsalons zu tarnen und führte zur Entstehung des Begriffs "Money Laundering" bzw. Geldwäsche (Bausch/Voller, 2014, S. 1). In den 1930er Jahren machte der amerikanische Gangsterboss Meyer Lansky Fortschritte in der Professionalisierung der Geldwäsche, indem er die Vorzüge von Offshore-Zentren und anonymen Schweizer Nummernkonten nutzte (Hölscher et al., 2011, S.8; Bräuning, 2009, S. 31). Es ist interessant festzustellen, dass der Terminus „Geldwäsche“ erst ab 1973 literarische Verwendung findet., trotz der langen Geschichte dieses Phänomens (Bongard, 2001, S. 11, zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021).

Aufgrund der vielfältigen Perspektiven aus den Bereichen Wirtschaft, Recht und Politikwissenschaft gibt es keine allgemein gültige Definition für Geldwäsche. Die rechtlichen Definitionen variieren nicht nur zwischen den Rechtsordnungen

einzelner Länder, sondern weichen auch teilweise erheblich von den Begriffsbestimmungen internationaler Institutionen ab (Siska, 2007, S. 38). Dennoch ist es erforderlich, den Begriff der Geldwäsche zumindest grob zu umreißen, um die Wirkung und Zielsetzung der Gesetzgebung zur Bekämpfung von Geldwäsche bestimmen zu können (Dannecker/ Leitner, 2010, S. 38).

Die vierte EU-Geldwäscherichtlinie formuliert in Art.1 Abs. 3 (Art 1 4. GW-RL 2015/849/EU, ABI 2015 L 141,73), zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021, den Begriff Geldwäsche wie folgt:

„Als Geldwäsche im Sinne dieser Richtlinie gelten die folgenden Handlungen, wenn sie vorsätzlich begangen werden:

- a) der Umtausch oder Transfer von Vermögensgegenständen in Kenntnis der Tatsache, dass diese Gegenstände aus einer kriminellen Tätigkeit oder aus der Teilnahme an einer solchen Tätigkeit stammen, zum Zwecke der Verheimlichung oder Verschleierung des illegalen Ursprungs der Vermögensgegenstände oder der Unterstützung von Personen, die an einer solchen Tätigkeit beteiligt sind, damit diese den Rechtsfolgen ihrer Tat entgehen;
- b) die Verheimlichung oder Verschleierung der wahren Natur, Herkunft, Lage, Verfügung oder Bewegung von Vermögensgegenständen oder von Rechten oder Eigentum an Vermögensgegenständen in Kenntnis der Tatsache, dass diese Gegenstände aus einer kriminellen Tätigkeit oder aus der Teilnahme an einer solchen Tätigkeit stammen;
- c) der Erwerb, der Besitz oder die Verwendung von Vermögensgegenständen, wenn dem Betreffenden bei der Übernahme dieser Vermögensgegenstände bekannt war, dass sie aus einer kriminellen Tätigkeit oder aus der Teilnahme an einer solchen Tätigkeit stammen;
- d) die Beteiligung an einer der unter den Buchstaben a, b und c aufgeführten Handlungen, Zusammenschlüsse zur Ausführung einer solchen Handlung, Versuche einer solchen Handlung, Beihilfe, Anstiftung oder Beratung zur Ausführung einer solchen Handlung oder Erleichterung ihrer Ausführung“ (Art 1 4. GW-RL 2015/849/EU, ABI 2015 L 141,73, zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021).

Allgemein lässt sich demnach nach Bausch und Voller (2014, S. 14, zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021) der Begriff Geldwäsche folgendermaßen beschreiben:

„Geldwäsche ist das Einschleusen kriminell erworbener Gelder oder Vermögenswerte in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf mit dem Ziel, die wahre Herkunft zu verschleiern“ (Bausch/ Voller, 2014, S. 14, zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021).

3.2 Modelle der Geldwäsche

Die Literatur charakterisiert die unterschiedlichen Methoden zur Legalisierung von Vermögen aus kriminellen Handlungen oft als komplex, undurchsichtig und mitunter als mysteriös (Hölscher et al., 2011, S. 8). Allerdings hat sich im Laufe der Zeit gezeigt, dass bestimmte Methoden wiederholt von GeldwäscheakteurInnen gewählt werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das zweiphasige Modell von Bernasconi sowie das dreiphasige Modell der US-amerikanischen Zollbehörde zu nennen. Letzteres hat besonders bei internationalen Organisationen wie beispielsweise der FATF an Bedeutung gewonnen (Hölscher et al., 2011, S. 30).

3.2.1 Phasenmodell von Bernasconi

Das Phasenmodell, das auf Paolo Bernasconi zurückgeht, analysiert die Geldwäschehandlungen auf anschauliche Weise und unterscheidet dabei zwischen technischen Aspekten (Geldwäsche ersten und zweiten Grades) sowie geografischen und zeitlichen Aspekten (Schneider et al., 2006, S. 31 f.). Geldwäsche ersten Grades bezieht sich darauf, dass Vermögenswerte, die aus kriminellen Handlungen stammen, erstmals gewaschen werden. Dies geschieht durch den Wechsel von Währungen oder Einzahlungen auf Bankkonten, um eine Beschlagnahme durch Behörden zu verhindern. Trotzdem deuten weiterhin Hinweise auf die illegale Herkunft des Vermögens hin. Die Geldwäsche zweiten Grades verfolgt deswegen das Ziel, durch mehrfache Transfers den Zusammenhang zu illegalen Handlungen weiter zu verschleiern. Im geografischen Kontext erfolgt eine Unterscheidung zwischen dem Ursprungsland, in dem das illegale Gut produziert und vertrieben wird, sowie den Standorten, an denen Geldwäschehandlungen vornehmlich in Offshore- und Finanzzentren durchgeführt werden (Schneider et al., 2006, S. 32).

3.2.2 Drei-Phasen-Modell der US-Amerikanischen Zollbehörde

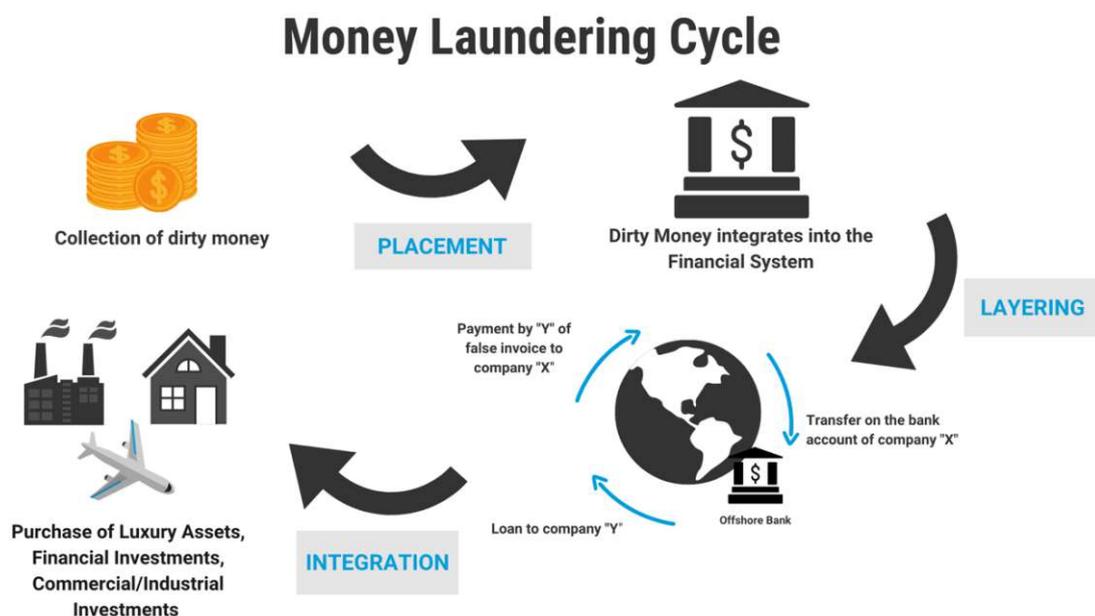
Das vermutlich bekannteste und am häufigsten referenzierte Modell für Geldwäsche stammt von der US-amerikanischen Zollbehörde (Oswald, 1997, S. 10, zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021) und unterteilt den Geldwäschevorgang in drei Stufen:

1. "placement stage" (Platzierung/Einschleusung)
2. "layering stage" (Verschleierung)
3. "integration stage" (Integration, Rückführung)

Das Drei-Phasen-Modell bietet zwar eine einfache künstliche Darstellung eines komplexen Prozesses, in der Praxis können jedoch Abweichungen auftreten, Phasen können übersprungen, miteinander verflochten oder parallel durchgeführt werden (Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021, S. 4). Die Geldwäschemethoden sind darüber hinaus derart kompliziert, dass es oft schwierig ist, die jeweiligen Phasen eindeutig zuzuordnen (Hölscher et al., 2011, S. 34).

Aufgrund seiner weiten Verbreitung wird es anhand der Abbildung 4 im weiteren Verlauf kurz erläutert (UNODC, o.D.).

Abbildung 4: Geldwäschezklus des Drei-Phasen-Modells der US-amerikanischen Zollbehörde



Anmerkung. In Anlehnung an UNODC, o.D.

Phase 1 – Placement (Platzierung/ Einschleusung)

Während der ersten Phase des Vorgangs wird versucht, illegales Geld in üblichen Geldkreisläufen zu integrieren, beispielsweise durch Transaktionen über Banken, Casinos oder Edelmetallhändler (Siska, 2007, S. 29). Einerseits könnte die Platzierung so interpretiert werden, dass beträchtliche Mengen von mehr oder weniger unrechtmäßigen Vermögenswerten bei Kredit- und Finanzinstituten von physischem Bargeld in digitales Buchgeld umgewandelt werden sollen. Auf der anderen Seite bezieht sich dieser Prozess auch auf den Transfer von Währungen, Finanzinstrumenten und den Nennwerten von Wertpapieren, an denen Kredit- und Finanzinstitute in verschiedenartiger Weise beteiligt sind (Bongard, 2001, S. 80; Hölscher et al., 2013, S. 32 f.).

Wenn dies erfolgreich ist, ist das grundlegende Problem bereits behoben. Einmal in den Finanzkreislauf eingeführt, gestaltet sich die Rückverfolgung, des aus illegalen Aktivitäten erworbenen Geldes, als schwierig. Es ist anspruchsvoll festzustellen, von wem die Werte stammen. Die Einzahlung markiert wahrscheinlich die letzte Situation, in der die beteiligten Personen persönlich in Erscheinung treten müssen. Obwohl in der Regel Bargeld platziert wird, könnte die Einschleusung auch durch die Hinterlegung von Münzen als Kaufpreis erfolgen (Schmitt/Scherp, 2008, S. 15). Um die Gefahr der Entdeckung zu minimieren, könnte die Einschleusung als Vorlauf des eigentlichen Placements in einem anderen Land erfolgen (Altenkirch, 2002, S. 25).

Von dem Standpunkt einer Geldwäsche betreibenden Person aus betrachtet, stellt die erste Phase als die heikelste Stufe des gesamten Geldwäsche-Prozesses eine Herausforderung dar, da sie für die Geldwäsche betreibende Person das größte Risiko birgt, entdeckt zu werden. Aufgrund des gesteigerten Risikos wird diese Phase auch als die sogenannte "high risk phase" bezeichnet, die einen zentralen Fokus für die Bekämpfung von Geldwäsche darstellt (Bongard, 2001, S. 80; Hölscher et al., 2013, S. 32 f.).

Phase 2 – Layering (Verschleierung)

Beim Placement wird durch die Durchführung zahlreicher Transaktionen angestrebt, die illegale Herkunft des anfänglichen Geldes so zu verschleiern, dass sie nur schwer aufgedeckt werden kann (Schmitt/Scherp, 2008, S. 16). Dabei werden die Vermögenswerte, die durch das Placement bereits vorgewaschen wurden, nun weiter gewaschen. Das Geld wird so lange verschoben, bis alle Spuren

der illegal erzielten Erträge endgültig verwischt sind. Dies geschieht durch die Ausführung einer Vielzahl komplexer Transaktionen, die für externe BeobachterInnen undurchsichtig und verwirrend sind. In der komplexen "layering"-Phase, die oft verschiedene Länder und Scheinunternehmen aus Staaten mit liberalem Gesellschaftsrecht einbezieht, erfolgt die Dispersion der Erlöse aus kriminellen Handlungen durch die Durchbrechung von Papierspuren ("paper trails") (Bongard, 2001, S. 81). Die Undurchsichtigkeit der Verteilungen und Überweisungen stellt einen erschwerten Faktor dar, denn je undurchsichtiger diese sind, desto schwieriger wird es, sie aufzudecken. Modernste elektronische Kommunikationssysteme gestatten außerdem ein rasantes Transferieren von Millionen-summen zwischen Ländern oder Kontinenten in Sekundenschnelle, ohne dass eine Erfassung der Absender- oder Empfängerdaten erfolgt (Wöß, 1994, S. 18).

Phase 3 – Integration (Integration, Rückführung)

Die dritte und letzten Phase des Geldwäscheprozesses bildet die Integration. In dieser Phase werden die „gewaschenen“ Vermögenswerte in den legalen Wirtschaftskreislauf zurückgeführt. Die Geldwäsche wird als abgeschlossen betrachtet, wenn die Besitztümer nicht mehr mit illegalen Aktivitäten in Beziehung gebracht werden können und die Verantwortlichen oder ihre Organisationen uneingeschränkte Kontrolle darüber haben. Das Geld, das durch den Geldwäscheprozess gereinigt wurde, wird nun langfristig investiert, um sicherzustellen, dass es ausschließlich mit rechtmäßigen Handlungen in Verbindung gebracht wird (Flaten, 1996, S. 7, zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021). Die entsprechenden Steuern werden gesetzmäßig entrichtet, um die rechtmäßige Unternehmensaktivität weiterhin zu legitimieren (Bräuning, 2009, S. 262, zitiert nach Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021).

In der Phase der Integration gestaltet sich die Ermittlung der unrechtmäßigen Herkunft der Gelder als äußerst herausfordernd, da die Distanz zum anfänglich erlangten „schmutzigen Geld“ besonders groß ist (Degen, 2008, S. 83). Die Unterscheidung zur vorangegangenen Integrationsstufe gestaltet sich häufig als schwierig, da beispielsweise langfristige Investitionen dazu dienen können, Spuren zu verschleiern. Die Übergänge in diesem Bereich sind nicht klar definiert und fließend (Suendorf, 2001, S. 198).

3.3 Geldwäsche im Immobiliensektor

Es ist grundsätzlich vorstellbar, alle Phasen des Drei-Phasen-Modells der US-amerikanischen Zollbehörde im Immobiliensektor umzusetzen.

In der ersten Phase ("Placement") besteht die Möglichkeit, inkriminierte Vermögenswerte in den Finanzkreislauf einzubringen. Dies kann durch den Erwerb, die Erbauung oder Vermietung von Immobilien erfolgen. Beispielsweise könnten Serviceleistungen und Immobilien direkt mit Bargeld bezahlt werden oder es könnten Transaktionen auf Grundlage fingierten Grundtransaktionen durchgeführt werden. Bei der zweiten Phase, dem "Layering", wird die Herkunft von Vermögenswerten aus früheren Straftaten verdeckt. Dies kann insbesondere durch die Ausnutzung intransparenter Unternehmens- und Finanzierungsstrukturen oder undurchsichtiger Märkte erfolgen. Ebenso sind in dieser Phase Eigentumsübertragungen im Zusammenhang mit der Manipulation des Objektwertes denkbar. In der dritten Phase ("Integration") kann das „gewaschene“ Geld erneut in den Immobilienmarkt investiert werden. Dies könnte den Anschein einer legalen Transaktion erwecken (BKA, 2012, S. 10, zitiert nach Farny et al., 2015).

Seit mehreren Jahren vertreten verschiedene nationale und internationale Institutionen, wie die Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF), die Ansicht, dass Investitionen in Immobilien, insbesondere bei „hochpreisigen“ Objekten, besonders anfällig für Geldwäsche seien. Diese Einschätzung wird nicht nur mit der Möglichkeit begründet, durch Immobilien große Vermögenswerte zu transferieren, sondern auch damit, dass der Immobiliensektor in besonderem Maße geeignet sei, die Herkunft von Mitteln und die Identität der wirtschaftlich berechtigten Person effektiv zu verschleiern (FATF, 2007, S. 5 ff.).

Neben einem Markt, der Investitionen begünstigt, und stabilen rechtlichen sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, tragen verschiedene Faktoren dazu bei, dass Immobilien für Geldwäsche oder die Legalisierung von inkriminierten Geldern genutzt werden können:

Der Immobilienmarkt selbst weist hohe Transaktionsvolumina und Investitionssummen pro Transaktion auf, wodurch beträchtliche Geldbeträge in einer einzigen Transaktion umgesetzt werden können. Die Globalisierung der Märkte erschwert die Rückverfolgung von Transaktionen, da Grenzen verschwimmen. Immobilien gelten als prestigeträchtige Investitionsobjekte, die langfristig relativ

sichere und unter Umständen legal erworbene Renditen versprechen, insbesondere im Bereich der Mietwohnungen.

Im Unterschied zu anderen üblichen Investitionsobjekten können Immobilien für weitere gesetzeswidrige Handlungen genutzt werden. Die Festlegung des objektiven Werts einer Immobilie gestaltet sich als schwierig, da dieser von zahlreichen Komponenten abhängt, die problemlos zu beeinflussend sind.

Der Immobilienmarkt unterliegt im Gegensatz zum Finanzmarkt geringerer Regulierung und Überwachung. Die Unterscheidung zwischen rechtmäßigem und wirtschaftlichem Eigentum ist leicht zu verschleiern, was es straffälligen Personen erleichtert, unentdeckt zu bleiben. Traditionell wird der Immobilienmarkt für Spekulationen genutzt, was die Identifikation des wahren wirtschaftlichen Hintergrunds einer Transaktion erschwert (Nelen, 2008, S. 755; Unger/ Ferwerda, 2011, S. 19, zitiert nach BKA, 2012).

3.3.1 Geldwäschetypologien von Immobilien

Die zuvor genannten Argumente verdeutlichen zweifellos die besondere Anfälligkeit des Immobilienmarktes für Geldwäscheaktivitäten. Bei der Durchführung solcher Straftaten bedienen sich Geldwäsche betreibende Personen einer Vielzahl von Methoden und Techniken. Obwohl die meisten dieser Methoden an sich illegal und strafbar sind, gibt es auch solche, bei denen die Illegalität erst nachgewiesen werden kann, wenn eine Verbindung zu anderen Geldwäschepraktiken besteht (FAFT, 2007, S. 7). Die verwendeten Methoden zur Geldwäsche sind vielfältig und können in verschiedene Kategorien eingeteilt werden. Ein Bericht der FATF und eine im Auftrag des deutschen Bundeskriminalamts (BKA) durchgeführte Studie gruppieren diese Methoden in fünf Typologien, wobei jede Typologie unterschiedliche Herangehensweisen und Techniken umfasst (FAFT, 2007; BKA, 2012).

a) Geldwäschetypologien im Rahmen der Finanzierung von Immobilien

Im Bereich der Immobilienfinanzierung werden Methoden wie die Loan-Back-Methode, Back-To-Back-Loans und die Tilgung von Hypothekendarlehen mit Geld aus Vortaten angewendet.

Straffällige Personen nutzen oft die **Loan-Back-Methode**, indem sie sich scheinbare Kredite gewähren, um inkriminierte Gelder zu verschleiern. Ziel ist es, dem Geld einen legalen Anschein zu verleihen, indem es scheinbar aus legalen Transaktionen stammt. Identitäten werden verschleiert, und das Geld wird für den

Immobilienkauf verwendet. Die Übertragung in andere Länder und der Einsatz von Scheinfirmen erschweren die Rückverfolgung. Steuerliche Auswirkungen entstehen durch absetzbare Zinsen. Mit Hilfe von Scheinfirmen wie einer Immobilienverwaltung fließen illegale Einnahmen unauffällig zur Tatperson zurück (BKA, 2012, S. 107).

Die **Back-To-Back Loans**-Typologie ist eine Abwandlung der Loan-Back-Methode, bei der Personen, die Geldwäsche betreiben, durch die Verwertung von Sicherheiten illegal erworbene Gelder in den regulären Geldkreislauf einschleusen. Die Geldwäsche betreibende Person agiert als kreditnehmende Person und stellt illegale Sicherheiten bereit, beispielsweise Immobilien. Wenn ein Kreditausfall eintritt, nutzt die Bank die Absicherung, um die zuvor illegalen Werte in den regulären Geldkreislauf zu bringen. Sollte es keinen Ausfall geben, erhält die Person, die Geldwäsche betreibt, "gereinigtes" Geld in Form der Kreditbetrag das für zusätzliche Kapitalanlagen genutzt werden kann. Die genaue Herkunft der Sicherheiten wird in der Regel nicht gründlich geprüft, es sei denn, sie ist im Kreditvertrag festgelegt oder es gibt verlässliche Informationen darüber (BKA, 2012, S. 107 f.).

Die **Tilgung von Hypothekendarlehen mit Geld aus Vortaten** umfasst, dass Straftätige Immobilienkredite aufnehmen und illegales Kapital verwenden, um Zinsen zu begleichen oder den Kredit zurückzuzahlen. Dabei sind auch steuerliche Gesichtspunkte relevant. Strohmänner werden teilweise genutzt, um Immobilien zu erwerben oder Darlehen aufzunehmen. Diese Immobilien können scheinbar für Wohnzwecke genutzt werden, dienen jedoch möglicherweise illegalen oder terroristischen Aktivitäten wie Drogenhandel oder Menschenhandel (BKA, 2012, S. 108).

b) Geldwäschetypologien im Rahmen der Vermietung und Verwaltung von Immobilien

Bei der Vermietung und Verwaltung von Immobilien kommen Methoden wie Phantommietende, Barzahlungen innerhalb von Mietverhältnissen, manipulierte Mietkautionen und zweckwidrige Hausverwaltung zum Einsatz.

Durch die Verwendung von **Phantommietende**, bei denen Mieten vorgetäuscht werden, wird beim Schritt des "Layerings" die Herkunft inkriminierter Gelder verschleiert. Durch gefälschte Mietverträge und Dokumente wird das Konstrukt so gestaltet, dass bei oberflächlicher Prüfung keine Auffälligkeiten erkennbar sind.

Die genaue Überprüfung erfolgt üblicherweise nur bei konkretem Geldwäscheverdacht. Diese Methode erschwert die Entdeckung, da die Zahlungen in moderater Höhe nicht als üblicher Indikator für Geldwäsche gelten (BKA, 2012, S. 108 f.).

Die **Barzahlung innerhalb von Mietverhältnissen**, obwohl bei Mietzahlungen üblich und gesetzlich nicht beschränkt, bietet die Möglichkeit, Gelder aus illegalen Quellen in den Finanzkreislauf einzuschleusen. Diese Zahlungen entziehen sich in der Regel einer umfassenden Überprüfung auf Geldwäschebezug, da sie wiederkehrend und in moderater Höhe erfolgen, nicht den üblichen Indikatoren entsprechen und somit wenig Verdachtsmomente aufwerfen. Gleichzeitig könnten Vermietende durch Mieterzuschüsse während eines Mietverhältnisses theoretisch höhere Bargeldbeträge aus illegalen Quellen in den Finanzkreislauf einschleusen, insbesondere in Verbindung mit der Methode der Phantommietenden (BKA, 2012, S. 109).

Während der Rückzahlung von **Mietkautionen** besteht die Gelegenheit, Bargeld scheinbar „legitim“ zu integrieren. Anstelle einer Überweisung der Kautionszahlung erfolgt die Rückzahlung mit Bargeld aus belastenden Finanzmitteln an den Mietenden. Gleichzeitig erfasst der Vermietende die Aufbewahrung der Bürgschaft als Einkommen für imaginäre Beschädigungen oder Verschleiß an der vermieteten Immobilie. Aufgrund dieser Methode können liquide Mittel in Form einer Sicherheitsleistung in den Finanzfluss integriert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, vergleichbare bare Bezahlungen für die Substitution von Mietausstattungen zu leisten (BKA, 2012, S. 110).

Durch eine komplexe Unternehmensstruktur, die auf ein Dienstleistungsunternehmen für **Hausverwaltungen** zurückgreift, lenken viele AnlegerInnen ihre Investitionen in einen Fonds, der in einem Steuerparadies ansässig ist. Sämtliche Transaktionen, darunter weitere Investitionen und Verkäufe, laufen über die Konten dieses Dienstleistungsunternehmens. Dies ermöglicht eine Verschleierung der Zahlungsströme und beteiligten Personen (BKA, 2012, S. 110).

c) Geldwäsche unter der Ausnutzung von NotarInnen, RechtsanwältInnen, SteuerberaterInnen und Amtsgerichten

Die Ausnutzung von NotarInnen, RechtsanwältInnen, SteuerberaterInnen und Amtsgerichten für Geldwäsche umfasst die Attraktivität sogenannter Gatekeeper für Geldwäscheaktivitäten, die Verwendung von Unternehmensvehikeln und

Strohmannkonstruktionen, Geldwäsche bei Zwangsversteigerungen sowie Geldwäsche im Zusammenhang mit Grundschulden.

Attraktivität sogenannter Gatekeeper für Geldwäsche zeigt sich im Immobiliensektor durch die Einbindung von Berufsgruppen wie SteuerberaterInnen und RechtsanwältInnen. Diese fungieren als Schlüsselfiguren, erleichtern straffällige Personen den Zugang zu Finanzinstitutionen und unterstützen bei verschiedenen Transaktionen. Ihre Rolle erstreckt sich von Kreditbestätigungen bis zu Geldtransfers. Die hohe Sensibilität im Finanzsektor zwingt straffällige Personen dazu, ständig nach neuen Wegen für Geldwäsche zu suchen. SteuerberaterInnen und RechtsanwältInnen werden oft in Immobilientransaktionen eingebunden, um den Geldwäscheaktivitäten einen legalen Anstrich zu verleihen und diverse Transaktionen zu ermöglichen (BKA, 2012, S. 110 f.; FAFT, 2007, S. 9).

Für Geldwäscheaktivitäten werden oft **Unternehmensvehikel und Strohmannkonstruktionen** genutzt, um Transaktionen zu verschleiern und die wahre Identität der urhabenden Person zu verbergen. Diese Strukturen ermöglichen es, Eigentumsstruktur, Unternehmenszweck und Handlungsabsichten zu verschleiern. Briefkastenfirmen, Trusts, Shell Companies und Zweckgesellschaften werden vor allem in Steueroasen und undurchsichtigen Jurisdiktionen verwendet. RechtsanwältInnen und NotarInnen sind häufig in die Einrichtung solcher Strukturen involviert. Bei Immobilientransaktionen kommen diese Konstruktionen zum Einsatz, indem Immobilien zu unterschiedlichen Preisen zwischen verschiedenen Parteien eines Unternehmensgeflechts verkauft werden, Vermietungen zur Gewinnmaximierung dienen oder Dienstleistungen zwischen verbundenen Unternehmen erbracht werden. Der länderübergreifende Charakter erschwert die Überwachung und rechtliche Verfolgung dieser Aktivitäten erheblich (BKA, 2012, S. 111 f.; FAFT, 2007, S. 12).

Geldwäsche bei Zwangsversteigerungen kann durch die Qualifizierung von bietenden Personen erfolgen, die 10% des Verkehrswertes als Sicherheitsleistung nachweisen müssen. Die Einzahlung kann bar oder über ein Konto erfolgen, ohne dass eine genaue Überprüfung der Herkunft stattfindet. Im Falle eines nicht erteilten Zuschlags wird die Sicherheitsleistung an die bietenden Personen zurücküberwiesen, auch auf abweichende Konten. Diese Methode ermöglicht die Verschleierung oder Platzierung inkriminierter Gelder und wird begünstigt durch bundesweit zugängliche Internetportale für Zwangsversteigerungen. Dies erleichtert straffälligen Personen eine gezielte und unauffällige Verteilung von

Geldern auf verschiedene Gerichte und die Platzierung inkriminierter Gelder (BKA, 2012, S. 112).

Geldwäsche im Zusammenhang mit Grundschulden basiert auf der Nutzung dieses Pfandrechts. Normalerweise dient die Grundschuld dazu, Forderungen abzusichern und im Bedarfsfall die Zwangsversteigerung der Immobilie einzuleiten. Allerdings kann die Grundschuld auch dazu verwendet werden, die wahren Eigentumsverhältnisse und die Herkunft des Kapitals zu verschleiern. Dabei werden die wirtschaftliche und die formale eigentumsbesitzende Person voneinander getrennt. In besonderen Fällen kann eine Person im Grundbuch als formaler Eigentümer oder formale Eigentümerin eingetragen sein, während eine andere Person durch die Übertragung von Briefgrundschulden das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie innehat. Diese Übertragung erfolgt über einen Grundschuldbrief, der als Wertpapier fungiert. Geldwäsche betreibende Personen nutzen diese Methode, um den wirtschaftlichen Besitz an einer Immobilie zu erlangen oder zu verlagern, ohne die wirklichen Umstände öffentlich preiszugeben (BKA, 2012, S. 112 f.).

d) Geldwäschetypologien im Rahmen der Bewertung von Immobilien

Geldwäschetypologien im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien umfassen die Über- oder Unterbewertung von Immobilien, kurzfristig aufeinander folgende Käufe und Verkäufe sowie Immobilienportfolios.

Über- und Unterbewertung von Immobilien gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung bieten Raum für Manipulationen. Diese ermöglichen das Einschleusen von Bargeld bei Verkäufen, verbergen die Herkunft inkriminierter Gelder und beeinflussen den Verkehrswert für Hypothekendarlehen. Durch die Loan-Back-Methode kann zudem die Geldherkunft verschleiert werden. Auffällig ist eine deutliche Über- oder Unterbewertung von Immobilien, besonders wenn der tatsächliche Kaufpreis im Vertrag nicht korrekt angegeben wird. Dies erlaubt das Einspeisen inkriminierter Werte in den Finanzkreislauf und geht oft mit Steuerhinterziehung einher. Straffällige Personen versuchen möglicherweise, Gutachten zu beeinflussen, indem sie Bewertungsparameter ändern oder fälschen. Über- oder Unterbewertungen treten auch bei kurzfristig aufeinanderfolgenden Käufen und Verkäufen auf (BKA, 2012, S. 113 f.). Zudem können Einmaligkeiten bei der Bewertung von Immobilien, wie Hotel-Komplexe,

Golfplätze, Tagungs- und Einkaufszentren sowie Feriendomizile, Schwierigkeiten bereiten, da Vergleichswerte fehlen (Suendorf, 2001, S. 17).

Kurzfristig aufeinanderfolgende Käufe und Verkäufe bieten Geldwäsche betreibende Personen die Möglichkeit, Kapital indirekt zu verschieben. Durch mehrfache Transaktionen intern zwischen verbundenen Gruppen zu unterschiedlichen Tarifen können Gelder zwischen den Gruppen hin- und her übertragen werden, wodurch „legale“ Einnahmen vorgetäuscht und die ursprünglichen Eigentumsverhältnisse verschleiert werden können (BKA, 2012, S. 114).

Geldwäsche betreibende Personen können in der zweiten Phase (Layering/Verschleierung) ihrer Aktivitäten **Immobilienportfolios** nutzen. Normalerweise dienen solche Portfolios dazu, Risiken zu streuen und Renditen durch die Einbeziehung verschiedener Objekte zu sichern. Die Zusammenstellung, Aufteilung und erneute Neugestaltung solcher Portfolios führen jedoch zu einer verringerten Transparenz. Somit ergibt sich die Möglichkeit, Eigentumsverhältnisse zu verschleiern und die Herkunft möglicherweise inkriminierter Gelder zu verhüllen (BKA, 2012, S. 114).

e) **Geldwäschetypologien im Rahmen der Erstellung und Sanierung von Immobilien**

Geldwäschetypologien im Rahmen der Entwicklung und Modernisierung von Immobilien umfassen die Barzahlung bei Sanierung und Erstellung, die Erstellung und Sanierung von Immobilien sowie die Sanierung von sogenannten Schrottimmobilien.

Im privaten Bereich der **Erstellung und Sanierung von Immobilien** besteht die Möglichkeit, Dienstleistungen oder Werkstoffe teilweise **in bar zu bezahlen**. Barzahlungen im Zusammenhang mit Groß- oder gewerblichen Immobilienprojekten zum Zweck der Geldwäsche sind jedoch aufgrund des beträchtlichen Aufwands und des damit verbundenen Risikos durch die Beteiligung zahlreicher Personen nur schwer umsetzbar (BKA, 2012, S. 115).

Die **Erstellung oder Sanierung von Immobilien** birgt die Herausforderung, die tatsächlich erbrachten Leistungen und ihre Übereinstimmung mit den fakturierten Beträgen zu bestimmen. Durch gemeinsames unerlaubtes Handeln kann es zu nicht erbrachten oder abweichenden Leistungen kommen, die in Rechnung gestellt werden. Auf diese Weise können „saubere“ Gewinne erzielt und die Herkunft illegaler Gelder verschleiert werden. Eine ähnliche Strategie besteht beim

Einsatz von Pauschalbeträgen für Leistungen, bei denen der tatsächliche Wert unter dem fakturierten Pauschalbetrag liegt. Die Identifizierung solcher Geldwäschatatbestände erfordert häufig eine gründliche Prüfung und besondere Fachkenntnisse, insbesondere bei der Analyse von Bauplänen und Dokumentationen (BKA, 2012, S. 115).

Die **Sanierung von sogenannten Schrottimmobilien** erfordert beträchtliche Investitionen, um die Immobilie in einer funktionsfähigen Beschaffenheit zu setzen. Eine mögliche Methode der Geldwäsche besteht darin, dass eine straffällige Person ein solches Objekt erwirbt, aufwendig renoviert und anschließend wieder verkauft. Dabei werden möglicherweise inkriminierte Gelder eingesetzt, womöglich sogar in bar für bestimmte Dienstleistungen. Die Verschleierung der Geldherkunft wird fortgesetzt, indem das renovierte Objekt in separate Einheiten aufgeteilt und weiterverkauft wird. Dadurch wird eine Rückverfolgung der Wertsteigerung und des ursprünglichen Kaufpreises erschwert (BKA, 2012, S. 115 f.).

3.3.2 Indikatoren zur Erkennung von Geldwäsche im Immobiliensektor

In der Studie „Erkennung von Geldwäsche im Immobiliensektor“ (2011, S. 268 ff.) von B. Unger und J. Ferwerda wird gezielt die Verbreitung von Geldwäsche im niederländischen Immobiliensektor untersucht. Die 17 entwickelten Indikatoren, basierend auf einer umfassenden Literaturrecherche, analysieren die Forschenden bekannte Behördeninformationen, um verdächtige Immobiliengeschäfte zu identifizieren. Die verwendete Methode könnte nicht nur auf die Niederlande, sondern auch auf andere Länder übertragen werden. In der Studie wird der Kompromiss zwischen falsch positiven und falsch negativen Ergebnissen berücksichtigt, um eine ausgewogene Identifizierung von potenziellen Geldwäscheaktivitäten im Immobiliensektor zu gewährleisten. Die 17 entwickelten Indikatoren, werden im Folgenden präsentiert und liegen der systematischen Literaturanalyse von Unger/ Ferwerda (2011) zugrunde. Der Studie nach bilden dabei die Indikatoren 6, 10 und 17 die wichtigsten Anhaltspunkte zur Identifizierung verdächtiger Objekte.

Indikator 1: Der Finanzier stammt aus dem Ausland

Die Nutzung ausländischer Finanzierung, insbesondere durch anonyme ausländische Unternehmen, könnte darauf hinweisen, dass eine Verschleierung der Herkunft illegal erworbenen Geldes im Immobiliensektor stattfindet. Auch die niederländische Steuerverwaltung und die Finanz- und Ermittlungseinheit warnen

vor der Verwendung ausländischer Unternehmen zur Finanzierung von Immobilien. Dieses Vorgehen, auch als "Loan-Back"-Methode bekannt, erschwert die Rückverfolgung der Geldherkunft und ein bekanntes Mittel in Geldwäsche-Konstruktionen (Unger/ Ferwerda, 2011).

Indikator 2: Der Finanzier ist eine Person, keine Firma

Die Entscheidung, anstelle von Firmen, Personen für die Finanzierung zu verwenden, könnte auf fragwürdige Absichten hindeuten, da dies herkömmliche Kontrollmechanismen umgehen kann. Dies kann auch auf Geldwäsche hindeuten, da Banken bei der Bereitstellung von Hypotheken üblicherweise Kontrollmechanismen wie die Überprüfung des Einkommens der antragstellenden Personen anwenden (Unger/ Ferwerda, 2011).

Indikator 3: Finanzierung ist im Vergleich zum Schätzwert ungewöhnlich

Wenn die Hypothek erheblich höher ist als der geschätzte Wert des Objekts, könnte dies auf Geldwäsche hindeuten, insbesondere wenn unklare „Strohmannkonstruktionen“ im Spiel sind. Dieser Indikator wird auch von der Financial Action Task Force als verdächtig angesehen, insbesondere wenn kaufende Personen Schulden in Bezug auf den Wert der Immobilie aufnehmen (Unger/ Ferwerda, 2011).

Indikator 4: Es wird keine Finanzierung verwendet (Keine Hypothek)

Das Fehlen einer Hypothek könnte als verdächtig gelten, besonders wenn Immobilien üblicherweise über Hypotheken finanziert werden. In einer Studie über Immobilien in Amsterdam (PEO, 1995), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), wurde speziell betont, dass Immobilien ohne Verwendung einer Hypothek als hilfreicher Hinweis auf Geldwäsche betrachtet wurden.

Indikator 5: Die Finanzierung erfolgt durch den Eigentümer (dieselbe Person)

Die Vergabe von Hypotheken an sich selbst wird als verdächtig betrachtet. Dieser Indikator wird auch in Verbindung mit der "Loan-Back"-Konstruktion erwähnt, bei der Geld zunächst in ein ausländisches Land überwiesen und dann an sich selbst verliehen wird, um die Herkunft des Geldes zu verschleiern (Unger/ Ferwerda, 2011).

Indikator 6: Der Eigentümer stammt aus dem Ausland

Der Kauf von Immobilien durch ausländische Personen kann die Identität verschleiern, besonders wenn dies im Rahmen von "Back-to-Back"-Darlehen

geschieht. Während speziell auf den Immobilienkauf aus dem Ausland durch Offshore-Unternehmen hingewiesen wird, betont die Literatur, dass dieser Vorgang generell häufig von ausländischen Personen durchgeführt wird, wie von Nelen et al. (2007, S. 54, zitiert nach Unger/ Ferwerda, 2011), festgestellt.

Indikatoren 7 und 8: Der Eigentümer ist eine Person mit einer ungewöhnlichen Anzahl von Objekten oder Transaktionen

Eine ungewöhnlich große Anzahl von Immobilien-Transaktionen oder -Besitz könnte darauf hinweisen, dass versucht wird, eine beträchtliche Menge Geld zu waschen. Auch eine plötzliche Zunahme im Immobilienportfolio einer Person kann als verdächtig betrachtet werden (Belastingdienst/FIOD-ECD 2008, S. 29, zitiert nach Unger/ Ferwerda, 2011).

Indikator 9: Der Eigentümer ist ein Unternehmen mit einer bestimmten Ausbeutung

Investitionen in Branchen mit erhöhtem Risiko für kriminelle Investitionen könnten verdächtig sein, dazu gehören illegale Ausbeutung (wie illegale Renten, Cannabisanbau, Menschenhandel, illegales Glücksspiel und illegale Prostitution) sowie risikoreiche legale Sektoren (wie Hotels, Restaurants, "Coffeeshops", Prostitution, Glücksspiel und Transport). Trouw und Knobbout (2007), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), identifizieren Catering-Dienstleistungen, Prostitution und Transport. Die FATF (2007, S. 27), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), hebt hervor, dass es innerhalb des Immobiliensektors bestimmte Branchen gibt, die anfälliger für kriminelle Investitionen sind, wie das Hotelgewerbe, Bauunternehmen, die Entwicklung öffentlicher oder touristischer Infrastruktur (insbesondere Luxusresorts) und das Gastgewerbe.

Indikator 10: Der Eigentümer ist ein gerade gegründetes Unternehmen

Ein neu gegründetes Unternehmen, das sofort Immobilien kauft, könnte Teil einer Geldwäsche-Konstruktion sein. Die Belastingdienst/FIOD-ECD (2008, S. 28), zitiert nach zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011) und die FATF (2007, S. 35), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011) betrachten dies ebenfalls als verdächtig.

Indikator 11: Der Eigentümer ist ein Unternehmen ohne Mitarbeiter

Immobilienunternehmen ohne Mitarbeitende könnten auf Geldwäsche-Konstruktionen hinweisen. Die FATF beschreibt die Verwendung solcher Unternehmen als „Shell-Unternehmen“, da diese Unternehmen nur aus einer Hülle bestehen, ohne jeglichen Inhalt (FATF, 2007, S. 14, zitiert nach Unger/ Ferwerda, 2011).

Indikator 12: Der Eigentümer ist ein 'Weltbürger' (Unbekannt bei der Steuerverwaltung)

Wenn eine ausländische Person in den Niederlanden Immobilien kauft, entsteht eine Steuerpflicht im Ausland. Ein Problem ergibt sich, wenn unbekannt ist, wo die kaufende Person deren Steuern zahlt, insbesondere wenn der sie der nationalen Steuerverwaltung unbekannt ist. Investoren, die keine Steuerpflicht in den Niederlanden haben oder zumindest unbekannt sind, sollten Misstrauen wecken (Unger/ Ferwerda, 2011).

Indikator 13: Das Immobilienobjekt ist an mehreren Transaktionen beteiligt

Der wiederholte Kauf und Verkauf eines Immobilienobjekts können auf Betrug hindeuten, um den Preis über den tatsächlichen Wert zu treiben. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil von Geldwäschevorgängen, insbesondere bei der Anwendung von ABC-Konstruktionen und Karussellbetrug. Diese Methode, bei der das Eigentum in aufeinanderfolgenden Transaktionen zu unterschiedlichen Preisen verkauft wird, wird von FEC (2008), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), Ferwerda et al. (2007, Kapitel 4), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011) und Belastingdienst/FIOD-ECD (2008, S. 17), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), beschrieben. Die FATF (2007), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), erklärt, dass die spezifische Eigenschaft dieser Methode darin besteht, dass das Eigentum in einer Reihe aufeinander folgender Transaktionen jedes Mal zu einem höheren oder niedrigeren Preis verkauft wird.

Indikatoren 14 und 15: Das Immobilienobjekt befindet sich in einem sehr schlechten oder sehr guten Viertel

Transaktionen in städtischen Hochrisikobereichen gelten laut FATF (2007, S. 37), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), als Anzeichen für Geldwäsche im Immobiliensektor. Van Gestel et al. (2008, S. 35 f.), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), betonen den Zusammenhang zwischen kriminellen Aktivitäten und der Lebensqualität in solchen Stadtvierteln. Nelen und Huisman (2008), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), finden die Verbindung zwischen benachteiligten Gebieten und organisierter Kriminalität umstritten und weisen darauf hin, dass aufgewertete Gebiete ebenso anfällig sein können. Kriminelle könnten Immobilienkäufe nutzen, um ihren Erfolg zu demonstrieren, was zu Investitionen in teure Viertel führen kann. Daher werden sowohl sehr schlechte als auch sehr gute Viertel als separate Indikatoren in dieser Studie verwendet.

Indikatoren 16 und 17: Kaufpreis ist im Vergleich zum Verkehrswert oder zum vorherigen Kaufpreis ungewöhnlich

Ein stark über- oder unterbewerteter Kaufpreis für Immobilien kann auf Betrug, wie ABC-Konstruktionen oder Betrugskarusselle, hinweisen und auch bei Steuerbetrug eine Rolle spielen. Dies zählt zu den auffälligsten Anzeichen für kriminelle Investitionen im Immobiliensektor, da die Kaufpreise in den Niederlanden transparent sind. In der Literatur wird betont, dass ungewöhnlich hohe oder niedrige Kaufpreise verdächtig sind. Der Vergleich des Verkehrswerts mit dem Kaufpreis, basierend auf niederländischen Daten, wurde von Eichholtz (2006, S.67), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), vorgeschlagen und von Siegman (2006), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), durchgeführt. Obwohl Siegman (2006), zitiert nach Unger/ Ferwerda (2011), ungewöhnliche Preissteigerungen in Amsterdam feststellen konnte, gibt es Schwierigkeiten, zwischen geldwäschebedingten und spekulativen Preissteigerungen zu unterscheiden.

3.4 Internationale Geldwäschebekämpfung

Die Bekämpfung und Prävention von Geldwäsche erfordern die Zusammenarbeit von zahlreichen internationalen und nationalen Organisationen sowie die Einhaltung entsprechender Richtlinien, Verordnungen und Gesetze. Im folgenden Abschnitt werden zwei dieser Instanzen näher erläutert.

3.4.1 Financial Action Task Force on Money Laundering

Die Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF) wurde 1989 als unabhängige Organisation im Rahmen des G7-Gipfels gegründet und besteht derzeit aus 39 Mitgliedsländern, darunter auch Österreich. Im Februar 2023, ein Jahr nach dem Start des völkerrechtswidrigen russischen Angriffs auf die Ukraine, wurde Russlands Mitgliedschaft in der FATF ausgesetzt. Die Entscheidung basierte auf der Feststellung, dass der Krieg in der Ukraine im Widerspruch zu den Grundsätzen der FATF steht (FAZ, 2023). Die FATF ist eine zwischenstaatliche ExpertenInnengruppe, die organisatorisch der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) in Paris zugeordnet ist. Ihr Auftrag besteht darin, die Methoden der Geldwäsche zu analysieren und Maßnahmen zur Aufdeckung dieser Praktiken zu ermöglichen (Bausch/ Voller, 2014, S. 5). Da die FATF nicht durch völkerrechtliche Abkommen rechtlich verbindlich ist, haben ihre Arbeitsergebnisse keine bindende Wirkung für die Mitgliedstaaten und

ihre Unternehmen oder BürgerInnen (Gehra et al., 2019, S. 2). Ein Jahr nach ihrer Gründung im Jahr 1990 gab die FATF erstmals ihre 40 Empfehlungen, auch bekannt als "The FATF Recommendations", heraus. Diese Empfehlungen repräsentieren das Ergebnis ihrer fortlaufenden Arbeit und werden regelmäßig aktualisiert, um den sich entwickelnden Herausforderungen im Bereich Geldwäsche gerecht zu werden. Nach den terroristischen Anschlägen am 11. September 2001 erkannte die FATF die erhebliche Bedrohung durch die Verbindung von Geldwäsche und Terrorismus und ergänzte ihre 40 Empfehlungen um neun weitere, die speziell auf die Bekämpfung der Terrorismusfinanzierung abzielen (Bausch/ Voller, 2014, S. 6). Im Jahr 2003 erfolgte eine weitere Aktualisierung, die zu einer Verschärfung des Umgangs mit politisch exponierten Personen führte. Zudem wurde klargestellt, dass die Anwendung der 40 Empfehlungen auch auf das Electronic Banking ausgeweitet werden sollte (Hölscher et. al, 2011, S. 58 f.). Nach der letzten Überarbeitung im Jahr 2003 haben sich zahlreiche neue Erscheinungsformen von Geldwäsche gezeigt. Am 16. Februar 2012 wurden die Empfehlungen als Reaktion auf neue Entwicklungen im Bereich der Geldwäsche erneut überarbeitet und auf 40 Empfehlungen beschränkt (Diergarten/ Barreto da Rosa, 2021, S. 67 ff.). Die FATF-Empfehlungen, obwohl sie rechtlich nicht bindend sind, fungieren aufgrund ihres wegweisenden Charakters als Grundlage für die Formulierung späterer Geldwäscherichtlinien auf EU-Ebene. Bestimmte Elemente wie die spezifische Risikoanalyse, der Begriff der „Wirtschaftlich Berechtigten“, „Politisch exponierte Personen“ und das "Know your Customer" Prinzip wurden in die Richtlinien und nationale Gesetzgebung integriert (Bausch/ Voller, 2014, S. 6).

3.4.2 Die Geldwäsche-Richtlinien der Europäischen Union

Die Geldwäsche-Richtlinien der Europäischen Union (EU) stellen eine Reihe von Rechtsvorschriften dar, die darauf ausgerichtet sind, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu unterbinden. Über die Jahre hinweg hat die EU mehrere Richtlinien verabschiedet, um ihre Mitgliedstaaten dazu zu verpflichten, gezielte Maßnahmen zur Prävention und Bekämpfung dieser kriminellen Aktivitäten zu ergreifen.

a) Erste Geldwäsche-Richtlinie

Die Richtlinie 91/308/EWG des Rates vom 10.6.1991 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche, veröffentlicht im

Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 166 vom 28.6.1991), basiert auf den Empfehlungen der Financial Action Task Force (FATF). Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Union dazu, die erforderlichen Schritte zu unternehmen und konkrete Verwaltungs- sowie Strafverfolgungsmaßnahmen zu ergreifen, um Geldwäsche effektiv zu bekämpfen (Köck, 2010, S. 134). Die Richtlinie 91/308/EWG regelt hauptsächlich die Verpflichtungen des Finanzsystems in Bezug auf die Identitätsüberprüfung von Kunden bei neuen Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen. Dies umfasst die sorgfältige Überprüfung jeder Transaktion, die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden durch die Aufhebung des Bankgeheimnisses, die Implementierung interner Kontrollverfahren und die Einführung von Fortbildungsprogrammen (RL 91/308/EWG ABl. L 166/77).

b) Zweite Geldwäsche-Richtlinie

Die Richtlinie 2001/97/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.12.2001 zur Änderung der Richtlinie 91/308/EWG des Rates vom 10.6.1991 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften (ABl. L 344 vom 28.12.2001), erweiterte den Anwendungsbereich der Geldwäschebekämpfung über Banken und Finanzdienstleister hinaus auf den Nichtfinanzsektor. Durch die zweite Geldwäsche-Richtlinie wurden die Aktivitäten von Wechselstuben und Unternehmen, die im Finanzbereich tätig sind, in den Geltungsbereich der Richtlinie aufgenommen. Die Anwendung der Richtlinie erstreckt sich ebenfalls auf Nichtfinanzunternehmen wie RechtsanwältInnen, AbschlussprüferInnen, SteuerberaterInnen und bestimmte NotarInnen. Diese Erweiterung erfolgte aufgrund der zunehmenden Nutzung solcher Unternehmen durch Geldwäsche betreibende Personen. Damit sollen auch in diesen Sektoren angemessene Maßnahmen zur Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche implementiert werden (RL 2001/97/EG ABl. L 344/76).

c) Dritte Geldwäsche-Richtlinie

Die Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26.10.2005 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 309 vom 25.11.2005), beinhaltet strengere Regelungen für die Sorgfaltspflichten, insbesondere bei der Identitätsfeststellung von Kunden oder Geschäftsbeziehungen mit erhöhtem Risiko. Die Richtlinie verpflichtet zur

Einrichtung einer nationalen Zentralstelle für Verdachtsanzeigen (FUI) und integriert die Finanzierung von terroristischen Aktivitäten in die Maßnahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche. Durch diese Richtlinie wird die Sorgfaltspflicht bei der Identifizierung von KundInnen oder Geschäftsbeziehungen verschärft, insbesondere wenn es sich um Risikofälle handelt. Zudem wird eine nationale Zentralstelle für Verdachtsanzeigen eingerichtet, um einen effizienten Austausch von Informationen über verdächtige Transaktionen zu gewährleisten. Die Einbeziehung der Terrorismusfinanzierung in die Geldwäschebekämpfung unterstreicht die Notwendigkeit, beide Aspekte eng miteinander zu verknüpfen und gemeinsame Maßnahmen zu ergreifen, um die Finanzierung von terroristischen Aktivitäten zu unterbinden (RL 2005/60/EG ABI. L 309/15).

d) Vierte Geldwäsche-Richtlinie

Die Richtlinie (EU) 2015/849 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.05.2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 2006/70/EG der Kommission, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union (ABI. L 141/73 vom 05.06.2015), trat am 25.06.2015 in Kraft und musste bis Juni 2017 von den Mitgliedstaaten umgesetzt werden. Die vierte Geldwäsche-Richtlinie brachte eine Reihe von Änderungen und gezielten Ergänzungen zu den bereits bestehenden Geldwäscherichtlinien mit sich. Ihr Hauptziel besteht darin, den Finanzsektor vor Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und organisierter Kriminalität zu schützen, um die Integrität und Stabilität des Finanzsektors auf Unionsebene zu bewahren. Die Richtlinie betont verstärkte Schutzmaßnahmen und zielt darauf ab, den europäischen Finanzsektor widerstandsfähiger gegenüber potenziellen Risiken im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu machen (RL 2015/849 ABI. L 141/73).

e) Fünfte Geldwäsche-Richtlinie

Am 19. Juni 2018 wurde die fünfte Geldwäsche-Richtlinie (EU) 2018/843 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Sie trat am 20. Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft und musste bis zum 10. Januar 2020 von den Mitgliedstaaten umgesetzt werden. Die Richtlinie bringt vor allem Änderungen und Erweiterungen im Verpflichtetenkreis, bei virtuellen Währungen sowie bei den

Sorgfaltspflichten gegenüber KundInnen mit sich. Der erweiterte Verpflichtetenkreis umfasst Personen in Steuerangelegenheiten, ImmobilienmaklerInnen für Transaktionen mit monatlichen Mieten über 10.000 EUR, Dienstleistende, die virtuelle Währungen umtauschen, AnbieterInnen von elektronischen Geldbörsen und Personen im Kunsthandel mit Transaktionen über 10.000 EUR. Die Richtlinie definiert virtuelle Währungen und Anbietende von elektronischen Geldbörsen neu. Die Grenze für Zahlungsvorgänge mit vereinfachten Sorgfaltspflichten wurde von 250 EUR auf 150 EUR gesenkt, und bei Rücktausch von E-Geld in Bargeld liegt die erlaubte Transaktionsgrenze bei 50 EUR. Wichtige Änderungen bei den Sorgfaltspflichten umfassen die Notwendigkeit, zu Beginn jeder Geschäftsbeziehung mit einer juristischen Person Informationen über die wirtschaftlichen EigentümerInnen einzuholen. Die Mitgliedstaaten sind dazu verpflichtet, den Hintergrund und Zweck aller Transaktionen zu untersuchen und Informationen über die Herkunft der Gelder/des Vermögens der KundInnen einzuholen. Anonyme Konten, Sparbücher und Schließfächer mussten bis zum 10. Januar 2019 geschlossen werden. Es wurden verstärkte Sorgfaltspflichten für risikobehaftete Transaktionen mit Nicht-EU-Staaten eingeführt, darunter die Einstufung von Geldwäsche und die Finanzierung von terroristischen Aktivitäten als Straftatbestand, die Meldepflicht für verdächtige Transaktionen, die Führung von Aufzeichnungen und die Bereitstellung von Informationen über wirtschaftliche Eigentümer an die Behörden (RL 2018/843 ABI. L 156/43, S. 53 ff.).

3.5 Geldwäschebekämpfung in Österreich

In diesem Abschnitt werden die maßgeblichen gesetzlichen Regelungen in Österreich bezüglich der Prävention von Geldwäsche erläutert.

3.5.1 Tatbestand Geldwäscherei nach § 165 Strafgesetzbuch

Die österreichische Rechtsordnung befasst sich mit dem Delikt der Geldwäscherei gemäß § 165 Strafgesetzbuch (StGB). Im Jahr 2021 wurde der Geldwäscherei-Tatbestand in § 165 StGB im Rahmen der Umsetzung der EU-Richtlinie 2018/1673 über die strafrechtliche Bekämpfung der Geldwäsche novelliert. Diese Richtlinie strebt die Harmonisierung der europäischen Geldwäscherei-Tatbestände an und sieht unter anderem strengere Freiheitsstrafen vor.

Die neuen Formulierungen kombinieren verschiedene Tathandlungen und ihre jeweiligen Vorsatzstufen, was die Komplexität des Tatbestands weiter erhöht.

Gemäß § 165 Absatz 1 StGB wird mit einer Freiheitsstrafe von bis zu fünf Jahren bestraft:

- Personen, die Vermögensbestandteile, die aus bestimmten schweren Straftaten stammen, entweder umwandeln oder übertragen, um den illegalen Ursprung des Vermögens zu verschleiern oder die straffällige Person bei der Flucht vor Strafverfolgung zu unterstützen
- Personen, die die wahre Natur, Herkunft oder Lage von Vermögensbestandteilen, die aus bestimmten schweren Straftaten stammen, verheimlichen oder verschleiern

Gemäß § 165 Absatz 2 StGB begeht eine Straftat, wer Vermögensbestandteile lediglich erwirbt, besitzt, umwandelt oder einer anderen Person überträgt, trotz des Wissens, dass sie aus bestimmten schweren Straftaten hervorgehen.

Die Grundlage für sämtliche Formen der Geldwäsche liegt darin, dass die zu verschleiern den Vermögensbestandteile aus schwerwiegenden Straftaten stammen müssen. Nicht jeder Vermögensbestandteil eignet sich für Geldwäsche. Die Möglichkeit der Geldwäsche besteht nur dann, wenn der jeweilige Vermögensbestandteil aus strafbaren Handlungen resultiert, die mit einer Freiheitsstrafe von mehr als einem Jahr geahndet werden oder aus den §§ 223, 229, 289, 293, 295 StGB oder den §§ 27 oder 30 des Suchtmittelgesetzes stammt. Durch diese Voraussetzung wird die Geldwäsche als ein sogenanntes „Anschlussdelikt“ definiert.

Für die strafrechtliche Relevanz nach Absatz 1 spielt es keine Rolle, ob die Geldwäsche von derselben straffälligen Person begangen wird, wie das vorherige Delikt (bekannt als Eigengeldwäsche) oder ob sie von Dritten durchgeführt wird (bekannt als Fremdgeldwäsche). Selbst jemand, der versucht, die illegale Herkunft eigener Schwarzgelder durch komplexe Transaktionen über seine eigenen Konten zu verschleiern, kann sich der Straftat der Geldwäsche schuldig machen.

Gemäß § 165 Absatz 3 StGB begeht ebenfalls eine Straftat, wer bewusst Vermögensbestandteile erwirbt, aufbewahrt, anlegt oder verwaltet, die unter der Kontrolle einer kriminellen Organisation oder einer terroristischen Vereinigung stehen. In diesem Fall spielt das Vorhandensein einer geldwäschetauglichen Vortat aufgrund der hohen kriminellen Energie solcher Gruppen und der von ihnen ausgehenden Gefahren keine Rolle (Bundesministerium für Inneres/ Bundeskriminalamt, 2023, S. 13 f.).

3.5.2 Finanzmarkt-Geldwäschegesetz

Das Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (FM-GwG) ist ein Bundesgesetz, das im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2015/849 erlassen wurde, um Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bei Kredit- und Finanzinstituten zu verhindern. Dieses Gesetz integriert Regelungen und Vorschriften zur Geldwäscheprävention und Terrorismusbekämpfung, die zuvor in verschiedenen Materiegesetzen verstreut waren, und schafft somit eine einheitliche rechtliche Grundlage für die Aufsichtstätigkeit der Finanzmarktaufsicht.

Die wesentlichen Veränderungen beinhalten vor allem die Ausdehnung des auf Risiken basierenden Ansatzes, bei dem vereinfachte und verschärfte Sorgfaltspflichten auf Unternehmensebene durch eine Risikoanalyse angewendet werden. Die Europäische Kommission plant, künftig Drittländer mit erhöhtem Risiko hinsichtlich strategischer Mängel zu überprüfen. Die Erfüllung der vereinfachten Sorgfaltspflichten wird durch die Online-Identifizierung mittels eines videogestützten elektronischen Verfahrens gewährleistet. Die Sorgfaltspflichten bezüglich politisch exponierter Personen werden verstärkt auf inländische und ausländische politisch exponierte Personen ausgedehnt. Für Verstöße gegen die Vorgaben können Verwaltungsstrafen von bis zu 5 Mio. Euro oder 10% des jährlichen Gesamtumsatzes verhängt werden. Es wurden zusätzlich gesetzliche Fit & Proper-Kriterien für geschäftsleitende Personen und Mitglieder des Aufsichtsrats implementiert (Parlament Österreich, 2016, S. 1 f.).

3.5.3 Geldwäschemeldestelle

Die Geldwäschemeldestelle (A-FIU) in Österreich ist eine entscheidende Institution im Kampf gegen Geldwäsche, ihre Vortaten und Terrorismusfinanzierung. Als Teil des Bundeskriminalamts erfüllt die A-FIU mehrere Schlüsselfunktionen. Sie dient als primäre Anlaufstelle für meldepflichtige Berufsgruppen und übernimmt eine Filterfunktion, bei der sie Informationen auf ihre Relevanz in Bezug auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung prüft. Diese niedrige Meldeschwelle ermöglicht es, verdächtige Transaktionen frühzeitig zu erkennen. Im Falle von bestätigten Verdachtsmomenten arbeitet die A-FIU eng mit den Strafverfolgungsbehörden zusammen. Sie analysiert die erhaltenen Meldungen eingehend, verifiziert die Informationen und führt eine umfassende Analyse durch. Bei Bedarf zieht sie zusätzliche Informationen von meldepflichtigen Berufsgruppen ein oder kooperiert international, um ihre Erkenntnisse zu vertiefen. Die

Organisation ist in drei Referate unterteilt, die sich auf internationale Angelegenheiten, strategische Finanzstromanalyse und operative Finanzstromanalyse konzentrieren. Mit umfassenden Befugnissen für Datenverarbeitung, -analyse und internationalen Informationsaustausch spielt die A-FIU eine Schlüsselrolle bei der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in Österreich (Bundesministerium für Inneres/ Bundeskriminalamt, 2023, S. 16 ff.).

4 Empirische Untersuchung

In diesem Kapitel werden zunächst der Untersuchungsrahmen und die verwendeten Methoden zur Durchführung der eigenen empirischen Forschung erläutert. Der für die Untersuchung des Wiener Immobilienmarktes verwendete Datensatz wurde, wurde im Vorfeld bereitgestellt und anschließend vom Verfasser systematisch ausgewertet, um die Forschungsfragen beantworten zu können.

4.1 Untersuchungsmethodik

In der empirischen Sozialforschung werden zwei methodische Ansätze zur Untersuchung angewendet: die quantitative und qualitative Methodik. Die Wahl des geeigneten Ansatzes hängt von den spezifischen Forschungszielen ab. Bei einem qualitativen Ansatz liegt der Fokus auf dem Beschreibungs- und Verständnisprozess des Untersuchungsgegenstands (Hussy et al., 2010, S. 185). Im explorativen Ansatz ist der Forschungsstand bezüglich des Untersuchungsgegenstands so grundlegend, dass noch keine präzisen Beschreibungsdimensionen oder Hypothesen formuliert werden können (Mayring, 2010).

Im Rahmen dieser Diplomarbeit wurde angesichts der Ausgangssituation und des Forschungsinteresses eine explorative Forschung mit einem quantitativen Ansatz gewählt, um ein erstes Verständnis der Eigentumsstrukturen und potenzieller Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt zu erlangen. Hierbei ist zu erwähnen, dass der Fokus dieser Diplomarbeit auf der systematischen Auswertung von Liegenschaftsanteilen von juristischen Personen, die möglicherweise in steueroasengeführten Eigentumsstrukturen sowie potenziellen Geldwäschepraktiken im Wiener Immobiliensektor involviert sind, liegt.

4.2 Hintergrund der bereitgestellten Datengrundlage

Um die Forschungsfragen dieser Diplomarbeit zu beantworten, wurde im Vorfeld ein Datensatz zusammengetragen, der dem Verfasser zur Auswertung bereitgestellt wurde. Zur Verständlichkeit der Datenanalyse gemäß Abschnitt 4.3 wird zunächst die Erstellung der Datengrundlage erläutert.

a) Datenquellen bei der bereitgestellten Datengrundlage

Der für diese Studie zur Verfügung gestellte Datensatz wurde aus den folgenden bereits vorhandenen Datenquellen bezogen:

- Grundbucheinträge aus dem Wiener Wohnungsbestand 2022 vom Bundesamt für Eich und Vermessungswesen
- ORBIS-Datenbank
- Platzierungen 1-30 des Schattenfinanzindex 2022
- EU-Liste (Länder, die nicht mit der EU zusammenarbeiten oder ihre Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen)
- Spezifische Formel für die Identifizierung von Geldwäschepraktiken
- Liegenschaftsdatenbank der Forschungsbereiche für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik sowie Stadt- und Regionalforschung vom Institut für Raumplanung der Technischen Universität Wien mit Verschneidung des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters II (AGWR II)

b) Vorgehensweise bei der bereitgestellten Datengrundlage

Die Verknüpfung von Grundbucheinträgen aus dem Wiener Wohnungsbestand 2022 vom Bundesamt für Eich und Vermessungswesen, mit der ORBIS-Datenbank. Dabei erfolgt eine Präzisierung der Auswahl, indem nur juristische Personen in Betracht gezogen wurden, deren EigentümerInnenstruktur auf Länder in den in Kapitel 2 vorgestellten Listen zurückgreift. Dabei wurden für eine weitere Auswahl die Länder aus der Liste „Platzierungen 1-30 des Schattenfinanzindex 2022“ (TJN, 2022) sowie für eine engere Auswahl die „EU-Liste nicht kooperativer Länder und Gebiete für Steuerzwecke, welche aufgrund unzureichender Zusammenarbeit mit der EU oder unvollständiger Erfüllung ihrer Verpflichtungen eine nähere Überprüfung erfordern“ (Europäischer Rat, 2023), berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle 2 präsentiert die aktuelle EU-Liste mit den entsprechenden Ländern und Regionen sowie ihren ISO-Codes:

Tabelle 2: EU-Liste (Länder, die nicht mit der EU zusammenarbeiten oder ihre Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen) mit ISO-Code

Land/ Region	ISO-Code
Amerikanisch-Samoa	AS
Anguilla	AL
Antigua und Barbuda	AG
Bahamas	BS
Belize	BZ
Fidschi	FJ
Guam	GU
Palau	PW
Panama	PA
Russland	RU
Samoa	AS
Seychellen	SC
Trinidad und Tobago	TT
Turks- und Caicosinseln	TC
Amerikanische Jungferninseln	VI
Vanuatu	VU

Anmerkung. In Anlehnung an Europäischer Rat, 2023.

Die Tabelle 3 zeigt den Schattenfinanzindex 2022 mit den zugehörigen Ländern und Regionen sowie ihren ISO-Codes (TJN, 2022, S.270 ff.):

Tabelle 3: Schattenfinanzindex – Platzierung 1-30 mit ISO-Code

Land/ Region	ISO-Code
USA	US
Schweiz	CH
Singapur	SG
Hongkong	HK
Luxemburg	LU
Japan	JP
Deutschland	DE
Vereinigte Arabische Emirate	AE
Britische Jungferninseln	VG
Guernsey	GG
China	CN
Niederlande	NL
Großbritannien	GB
Kaimaninseln	KY
Zypern	CY
Südkorea	KR
Taiwan	TW
Panama	PA
Jersey	JE
Katar	QA
Italien	IT
Bahamas	BS
Thailand	TH
Vietnam	VN
Saudi-Arabien	SA
Belgien	BE
Irland	IE
Kanada	CA
Spanien	ES
Frankreich	FR

Anmerkung. In Anlehnung an TJN, 2022, S.270 ff.

Für die Identifizierung von Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt wurde zusätzlich eine spezifische Formel angewendet, die auf den in Kapitel 3.3.2 vorgestellten Indikatoren zur Erkennung von Geldwäsche im Immobiliensektor basiert. Die angewandte Methodik, siehe Abbildung 5, orientiert sich dabei an einem spezifischen Ansatz, welcher in der Studie „Erkennung von Geldwäsche im Immobiliensektor“ (2011, S. 268 ff.) von B. Unger und J. Ferwerda entwickelt wurde.

Abbildung 5: Formel zur Identifikation verdächtiger Objekte

The draft magic formula that can 'detect' conspicuous objects:
 Chance to be conspicuous = 15% * foreign owner + 24% * just-established company + 25% * unusual price fluctuation

Anmerkung. In Anlehnung an Unger/ Ferwerda, 2011, S.279.

Diese Formel dient dazu, verdächtige Objekte zu identifizieren, um potenzielle Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt aufzudecken. In dieser Studie bezieht sich der Begriff "just-established company" auf Unternehmen, die ab dem Jahr 2020 gegründet wurden. Dabei wurden nur ausländische EigentümerInnen und Unternehmen ab 2020 berücksichtigt, wobei der Faktor „ungewöhnliche Preisschwankungen" nicht berücksichtigt wurde.

Zur Erstellung des zur Verfügung gestellten Datensatzes wurden somit die Erkenntnisse aus folgender Formel gewonnen:

„Chance aufzufallen= ausländische EigentümerInnen + gerade gegründetes Unternehmen"

Im nächsten Schritt der Erstellung des Datensatzes wurden die im Grundbuch eingetragene juristische Person in ORBIS nachgeschlagen und von dort die ISO-Codes und das Gründungsdatum des Unternehmens sowie die Konzernmutter (Controlling Shareholder) und deren ISO-Codes abgefragt. Unternehmen, die den vorgestellten Kriterien entsprechen, gelten als verdächtig. Ist keine Information verfügbar, wurde das Unternehmen als unverdächtig behandelt. Sollte das Unternehmen in dieser ersten Prüfung als unverdächtig gelten, wurden auch die ISO-Codes der dazugehörigen Shareholder bis zu Level 10 untersucht. Die Auswertung wurde noch weiter eingeschränkt, in dem nur Liegenschaftsanteile berücksichtigt wurden, die vornehmlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Diese

Information stammt aus einer bestehenden Liegenschaftsdatenbank der Forschungsbereiche für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik sowie Stadt- und Regionalforschung vom Institut für Raumplanung der Technischen Universität Wien und berücksichtigt eine Verschneidung mit dem AGWR II.

4.3 Auswertung der bereitgestellten Datengrundlage

Der daraus resultierende Datensatz stellt Informationen zu den Liegenschaftsanteilen von verdächtigen und unverdächtigen Unternehmen in den Wiener Katastralgemeinden bereit. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Länderliste, Schattenfinanzindex oder der EU-Liste, unterschiedlicher Definitionen, Konzernmutter oder Shareholder, sowie Kriterium, Steuervermeidung- und optimierung oder Geldwäsche, konnten die jeweiligen Summen der verdächtigen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Daraus ergaben sich insgesamt acht verschiedene Auswertungen, wobei jeweils vier auf die unterschiedlichen Kombinationen bei steueroasengeführten Eigentumsketten und vier bei Geldwäschepraktiken bezogen waren. Zusätzlich wurden die Herkunftsländer der globalen Konzernmütter untersucht.

Dieser bereitgestellter Datensatz wurde für diese Studie analysiert und dient als Grundlage für die Identifizierung von verdächtigen Liegenschaftsanteilen, welche möglicherweise in steueroasengeführten Eigentumsstrukturen sowie potenziellen Geldwäschepraktiken im Wiener Immobiliensektor involviert sind. Die Summen der Anteile an verdächtigen Liegenschaftsanteilen in den einzelnen Katastralgemeinden wurden dabei auf die entsprechenden Wiener Gemeindebezirke übertragen.

Diese explorative Analyse zielt darauf ab, neue Erkenntnisse über die Verflechtungen von Eigentum und finanziellen Praktiken im Wiener Immobiliensektor zu gewinnen.

5 Ergebnisse der empirischen Untersuchung

Die vorliegende Studie dieser Diplomarbeit widmet sich einer Untersuchung des Wiener Immobiliensektors. Dabei werden verschiedene steueroptimierte Eigentumsstrukturen und Geldwäschemethoden untersucht, die in diesem Kontext auftreten.

Zunächst erfolgt eine Einführung in den Wiener Immobilienmarkt, wobei eine Übersicht zu seinen Merkmalen und Strukturen gegeben wird. Anschließend werden die Analyseergebnisse der potenziellen steueroasengeführten Eigentumsketten sowie der Geldwäschepraktiken ausgewertet. Diese Analysen basieren auf dem Schattenfinanzindex sowie der EU-Liste und sind in mehrere Unterkapitel gegliedert, die verschiedene Aspekte beleuchten, darunter die räumliche Verteilung sowie die Untersuchung der Herkunftsländer von Konzernmüttern.

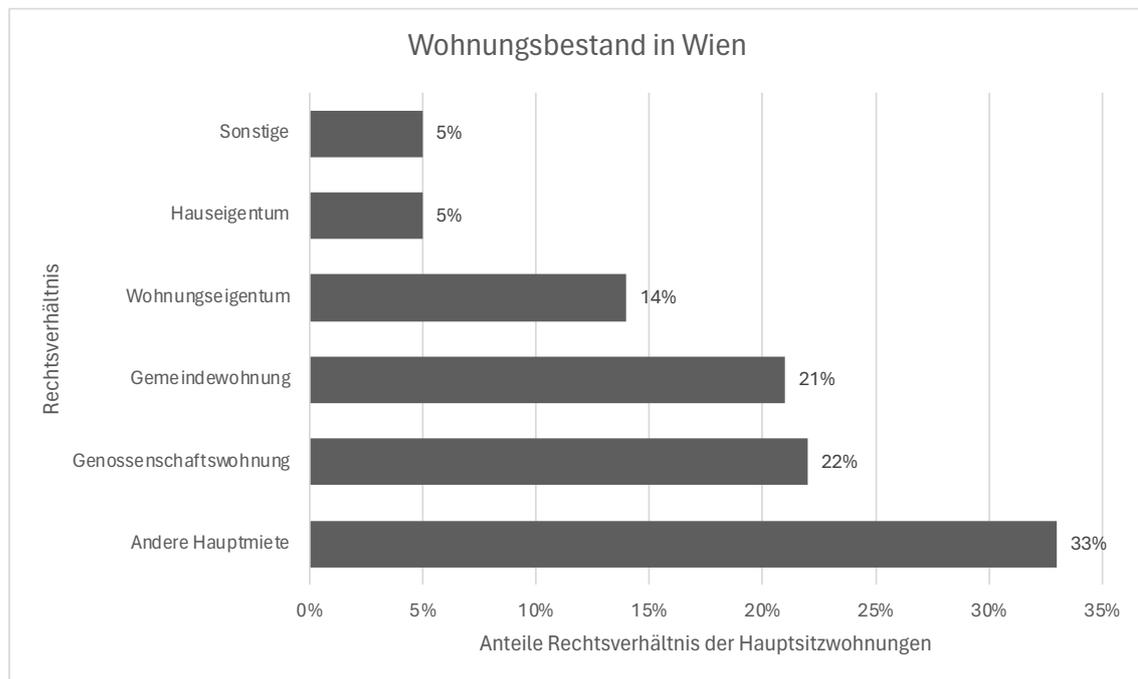
Das Ziel dieser Fallstudie ist es, eine erste Übersicht von Liegenschaftsanteilen im Wiener Immobiliensektor zu liefern, die potenziell im Zusammenhang mit globaler Steuerplanung und -optimierung sowie Geldwäscheauffälligkeiten stehen.

5.1 Einführung Wiener Immobilienmarkt

In der österreichischen Wohnlandschaft spielt das Eigentums- oder Rechtsverhältnis an Wohnungen eine maßgebliche Rolle. Etwa die Hälfte der Hauptwohnwohnungen in Österreich sind Eigentumswohnungen, während weitere 43% verschiedene Mietverhältnisse aufweisen, wie zum Beispiel in Gemeinde-, Genossenschafts- oder anderen Hauptmietwohnungen oder Untermietverhältnissen. Die verbleibenden 9% der Haushalte haben alternative, mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse oder wohnen in Dienst- und Naturalwohnungen. In Bezug auf Eigentums- und Mietquoten zwischen den Bundesländern zeigen sich deutliche strukturelle Unterschiede. Der Großteil der Eigentumsquote besteht aus Hauseigentum, was 37% aller österreichischen Privathaushalte ausmacht, während nur ein kleiner Teil, nämlich 12%, auf Wohnungseigentum entfällt. Im Mietsektor finden sich unterschiedliche Arten von Hauptmietwohnungen. Im Bundesdurchschnitt machen Gemeindewohnungen 7%, Genossenschaftswohnungen 17% und sonstige Hauptmietwohnungen 19% aus. Wie bereits bei den Eigentums- und Mietquoten ersichtlich ist, zeigen sich auch beim Rechtsverhältnis beträchtliche regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern (Statistik Austria, 2023, S. 20 f.).

Die Abbildung 6 bietet eine Übersicht über die Anteile der verschiedenen Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitze in Wien (Statistik Austria, 2023, S. 22).

Abbildung 6: Übersicht Wohnungsbestand in Wien



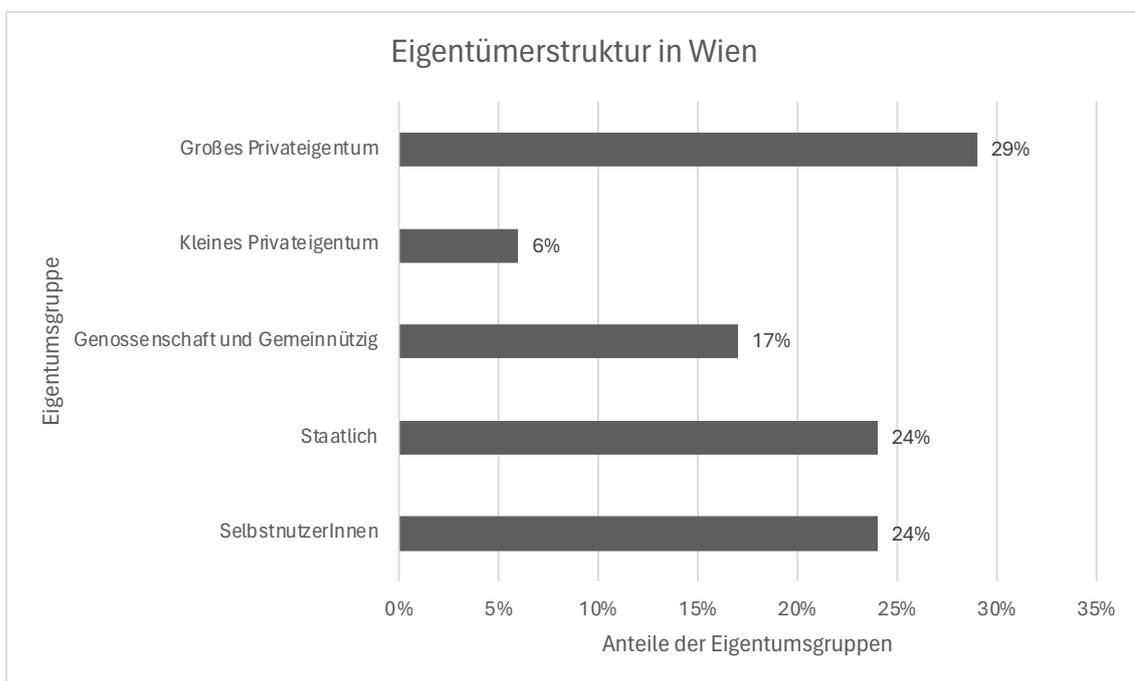
Anmerkung. In Anlehnung an *Statistik Austria, 2022, S. 22.*

Die Abbildung 6 verdeutlicht, dass von den rund 940.200 Wohnungen mit Hauptwohnsitzanmeldung in Wien etwa 21% in Gemeindeförderbauten darstellen, während weitere rund 22% dem gemeinnützigen Sektor zugeordnet werden können. Insgesamt ergibt sich somit ein Anteil von ungefähr 43% an Wohnungen, die entweder öffentlichem Eigentum oder dem gemeinnützigen Sektor entsprechen. Es wird ebenfalls ersichtlich, dass der Großteil der Wohnungen dem privaten Wohnungsmarkt angehört. Etwa 33% der Wohnungen befinden sich in privatem Mietbesitz, während rund 14% als Eigentumswohnungen und etwa 5% als Hauseigentum klassifiziert werden können. Demzufolge gehören rund 20% des Wohnungsbestandes entweder zum Wohn- oder Hauseigentum. Die restlichen 5% des gesamten Wohnungsmarktes sind im Besitz von sonstigen Unternehmen und Vereinen (Statistik Austria, 2023, S. 21 f.).

Um den Wiener Immobilienmarkt eingehender zu betrachten, ist auch ein Einblick in die Struktur der EigentümerInnen erforderlich. In zahlreichen städtischen Gebieten gibt es Privatpersonen, die entweder Wohnungen vermieten oder als Investition besitzen. Zudem sind größere Wohnungsbestände im Privatbesitz vorhanden, die oft über mehrere Generationen weitervererbt werden. Neben diesen

EigentümerInnen existieren, wie bereits zuvor schon erwähnt, in vielen Städten auch umfangreiche Bestände an staatlichen, genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Mietwohnungen. Eine neuere Dynamik stellt die Präsenz umfassender, teilweise grenzüberschreitender Wohnungsunternehmen und Investmentfonds dar, die ihren Schwerpunkt auf Wohnimmobilien legen und auf den Kapitalmärkten aktiv sind. Die Struktur des Wohnungsmarktes wird maßgeblich durch die Verteilung der Wohnungen, auf die in Abbildung 7 dargestellten Eigentumsgruppen beeinflusst. Dies führt zu vielfältigen Herausforderungen, die je nach Stadt stark variieren können (Rosa-Luxemburg-Stiftung, 2024).

Abbildung 7: Übersicht Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands in Wien



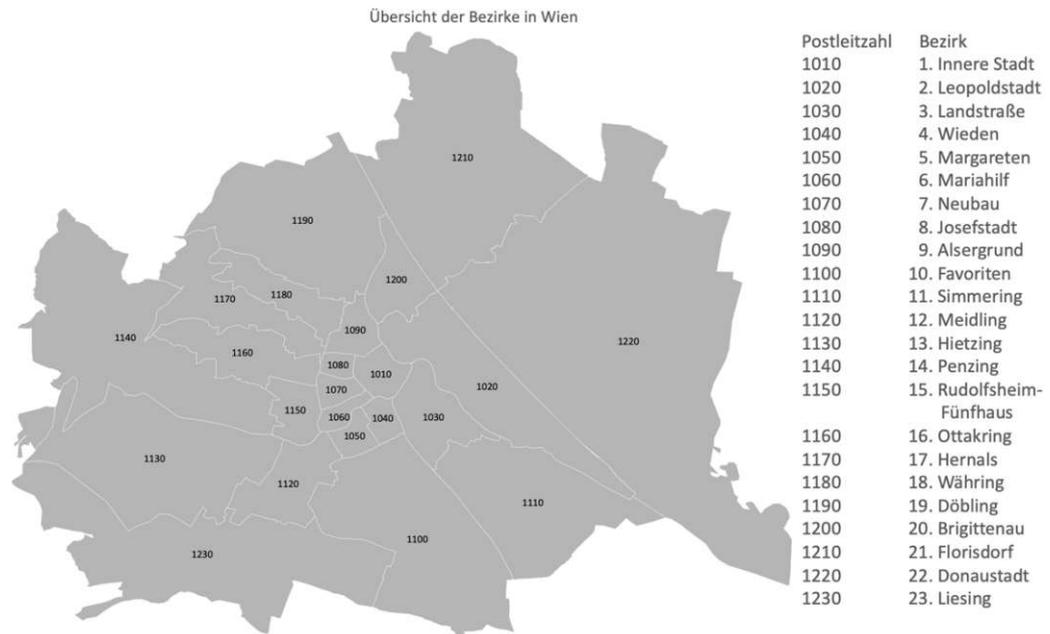
Anmerkung. In Anlehnung an Rosa-Luxemburg-Stiftung, o.D.

Basierend auf Abbildung 7 lässt sich die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands in Wien in fünf Hauptgruppen unterteilen. Der kleinste Anteil entfällt auf die Gruppe *kleines Privateigentum* mit 6%, gefolgt von *Genossenschaft und Gemeinnützig* mit 17%. Die Gruppen *Staatlich* und *SelbstnutzerInnen* haben jeweils einen Anteil von 24%. Die größte Gruppe ist *großes Privateigentum*, was einem Besitz von mindestens zehn Wohnungen entspricht. Diese Eigentumsgruppe macht einen Anteil von 29% aus. Daraus ergibt sich, dass neben den 41% der Wohnungen, die entweder öffentlichem Eigentum oder dem gemeinnützigen Sektor angehören, und dem Viertel Eigentumswohnungen, über ein Drittel der

Wohnungen in Wien im Besitz von Privatpersonen oder Unternehmen sind. Angesichts des deutlichen Anteils von 35% Privateigentum erfordert dies eine eingehende Untersuchung der Eigentumsstrukturen und möglicher Geldwäscheaktivitäten, die in den folgenden Abschnitten näher erläutert werden.

Die Analysen der räumlichen Verteilungen stützt sich auf die Karte, die in Abbildung 8 dargestellt ist.

Abbildung 8: Übersicht der Wiener Bezirke



Anmerkung. In Anlehnung an *Stadt Wien, 2019*.

Diese kartografische Abbildung liefert eine Übersicht über die Wiener Bezirke mit ihren jeweiligen Postleitzahlen sowie die Benennung der Bezirke, die im weiteren Verlauf der Analysen genauer untersucht werden.

5.2 Analyse der steueroasengeführten Eigentumsketten

Die Analyse der steueroasengeführten Eigentumsketten auf städtischer Ebene ist von Bedeutung für das Verständnis globaler Steuervermeidungspraktiken im Immobiliensektor. Basierend auf dem Schattenfinanzindex 2022 sowie auf der EU-Liste von Ländern, die nicht mit der EU zusammenarbeiten oder ihre Verpflichtungen nicht vollständig erfüllen, werden die Eigentumsstrukturen von Liegenschaftsanteilen aus dem bereitgestellten Datensatz untersucht. Zunächst werden die Ergebnisse im Sinne einer engeren Auslegung von steueroasengeführten Eigentumsketten der globalen Konzernmütter ausgewertet. Anschließend

erfolgt eine Auswertung der Ergebnisse bezüglich der Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter, um eine weitere Auslegung von steueroasengeführten Eigentumsketten zu untersuchen. Diese Analysen ermöglichen einen Einblick in die globalen Trends der Steuervermeidung und legen den Fokus auf die Erforschung der räumlichen Muster von verdächtigen Liegenschaftsanteilen in Wien, um potenzielle Risikogebiete für steueroasengeführte Eigentumsketten zu identifizieren.

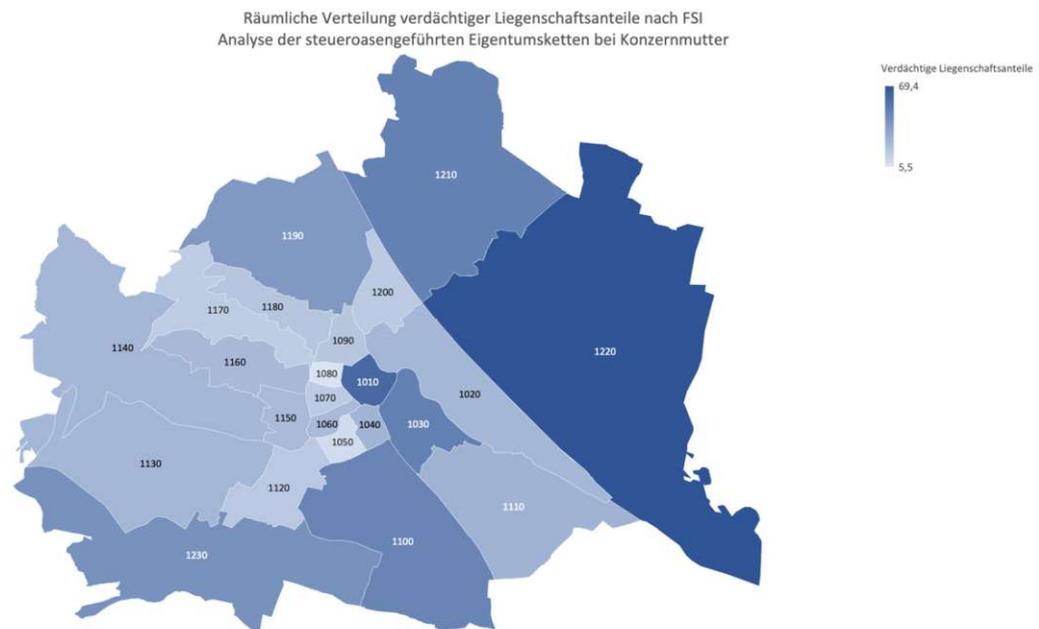
Die Auswertung der Ergebnisse des Datensatzes, der insgesamt 98499,4 Liegenschaftsanteile bereitstellt, erfolgt mittels verschiedener Abbildungen. Dabei werden verdächtige Liegenschaftsanteile in den Gemeindebezirken identifiziert. Zusätzlich gibt die Untersuchung des Standorts des Landes der globalen Konzernmutter Aufschluss darüber, welche Länder am häufigsten genutzt werden, um Steuervermeidungspraktiken durchzuführen.

5.2.1 Auswertung bei globaler Konzernmutter nach FSI

a) Räumliche Verteilung

Die vorliegenden Abbildungen bieten einen Einblick über die räumliche Verteilung von Steuervermeidungspraktiken im Wiener Immobilienmarkt.

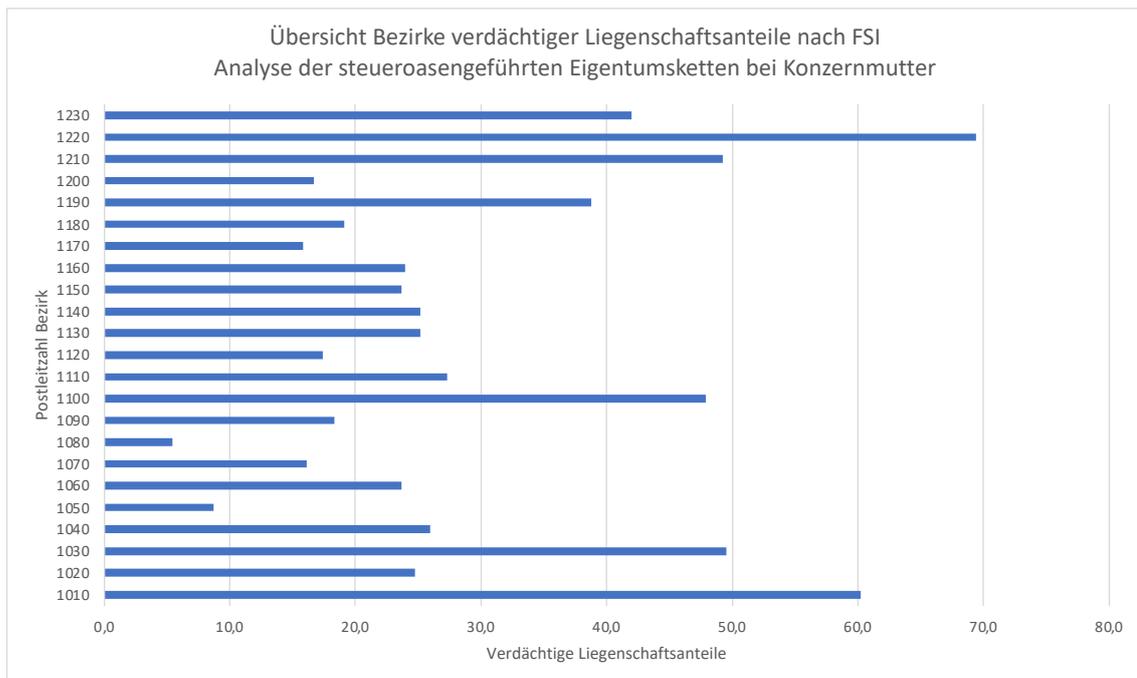
Abbildung 9: Räumliche Verteilung nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Abbildung 9 bietet eine Übersicht von Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen in den verschiedenen Bezirken von Wien. Insgesamt wurden 674,1 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert. Besonders auffällig sind der 22., 1., 3., 21., 10. und der 23. Bezirk, welche mit den höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen hervorstechen.

Abbildung 10: Bezirksübersicht nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

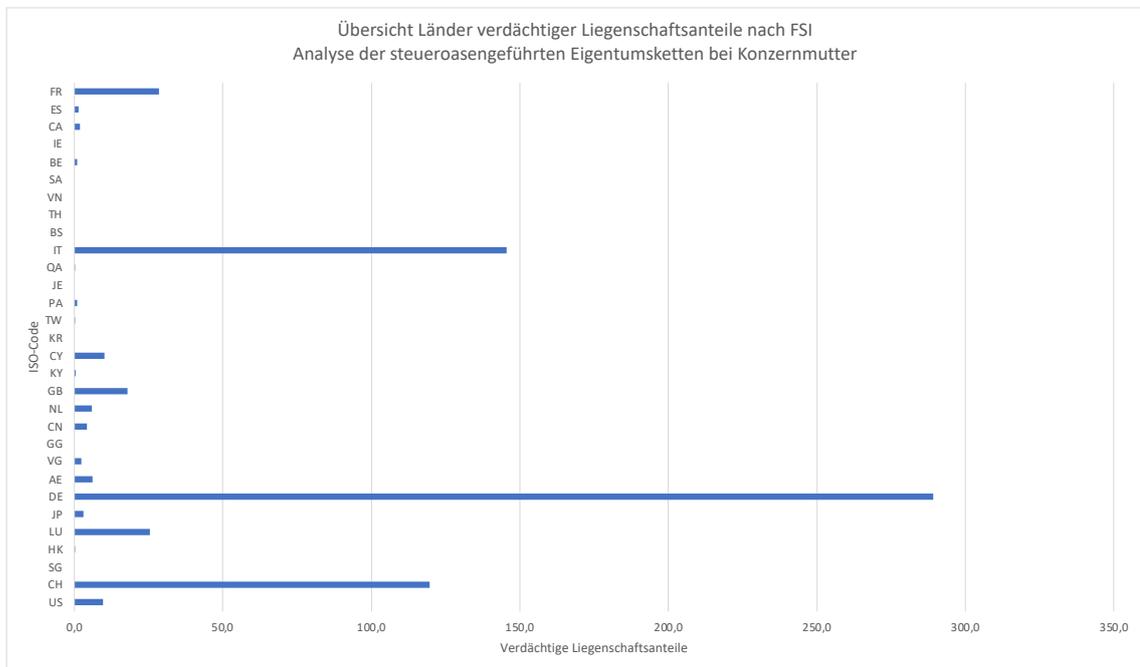
Gemäß Abbildung 10 zeigt sich, dass die Innere Stadt eine Anzahl von 60,2 an verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweist, während Landstraße eine Anzahl von 49,5, Floridsdorf 49,2, Favoriten 47,9 und Liesing 42,0 verdächtige Liegenschaftsanteile verzeichnen. Hervorstechend ist der Bezirk Donaustadt mit einer Anzahl von 69,4 verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Diese sechs Bezirke allein machen rund die Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus, was darauf hindeutet, dass diese Gebiete möglicherweise eine erhöhte Anfälligkeit für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten haben könnten.

Im Gegensatz dazu weisen Bezirke wie der 8. Bezirk mit 5,5 und der 5. Bezirk mit 8,7 verdächtigen Liegenschaftsanteilen eine vergleichsweise niedrige Anzahl von Verdachtsfällen auf.

b) Länderübersicht

Die vorliegende Abbildung bietet eine Übersicht über die Standorte der globalen Konzernmütter nach Ländern.

Abbildung 11: Länderübersicht nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

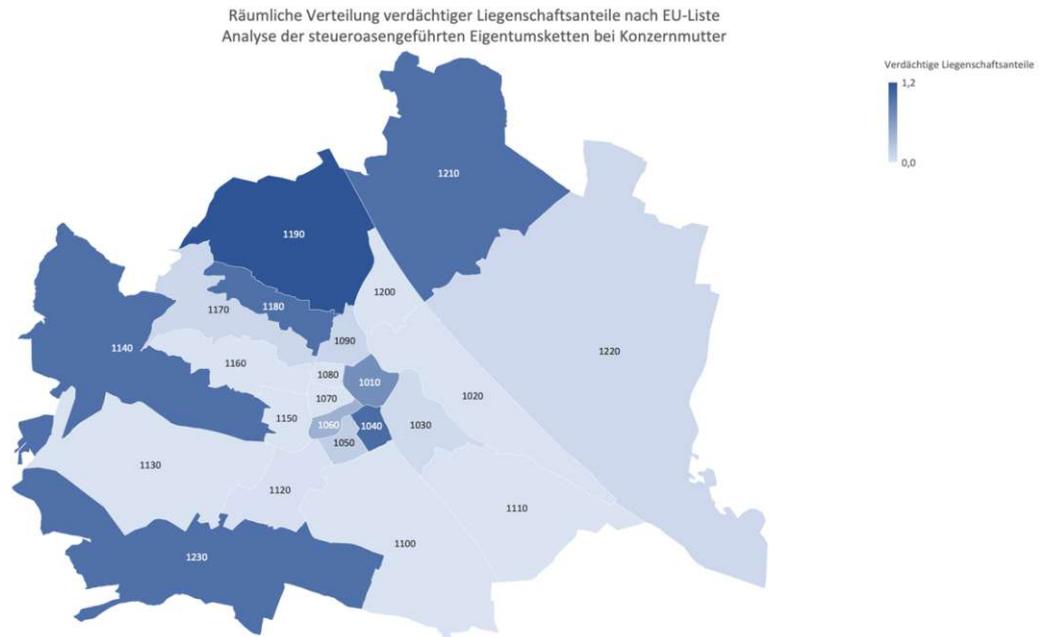
Wie aus Abbildung 11 ersichtlich ist, werden Deutschland, Italien und die Schweiz besonders häufig genutzt. Deutschland sticht dabei besonders heraus, mit insgesamt 289,1 verdächtigen Liegenschaftsanteilen und einem Anteil von etwa 42,9% an den identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Italien folgt mit 145,4 verdächtigen Liegenschaftsanteilen und einem Anteil von ca. 21,6%. Die Schweiz weist 119,7 verdächtige Liegenschaftsanteile auf, was etwa 17,8% entspricht. Das fünftplatzierte Land im Schattenfinanzindex, Luxemburg, verzeichnet 25,5 verdächtige Liegenschaftsanteile und macht damit ca. 3,8% aus.

5.2.2 Auswertung bei globaler Konzernmutter nach EU-Liste

a) Räumliche Verteilung

Die vorliegenden Abbildungen veranschaulichen die geografische Verteilung von Steuervermeidungspraktiken im Wiener Immobilienmarkt.

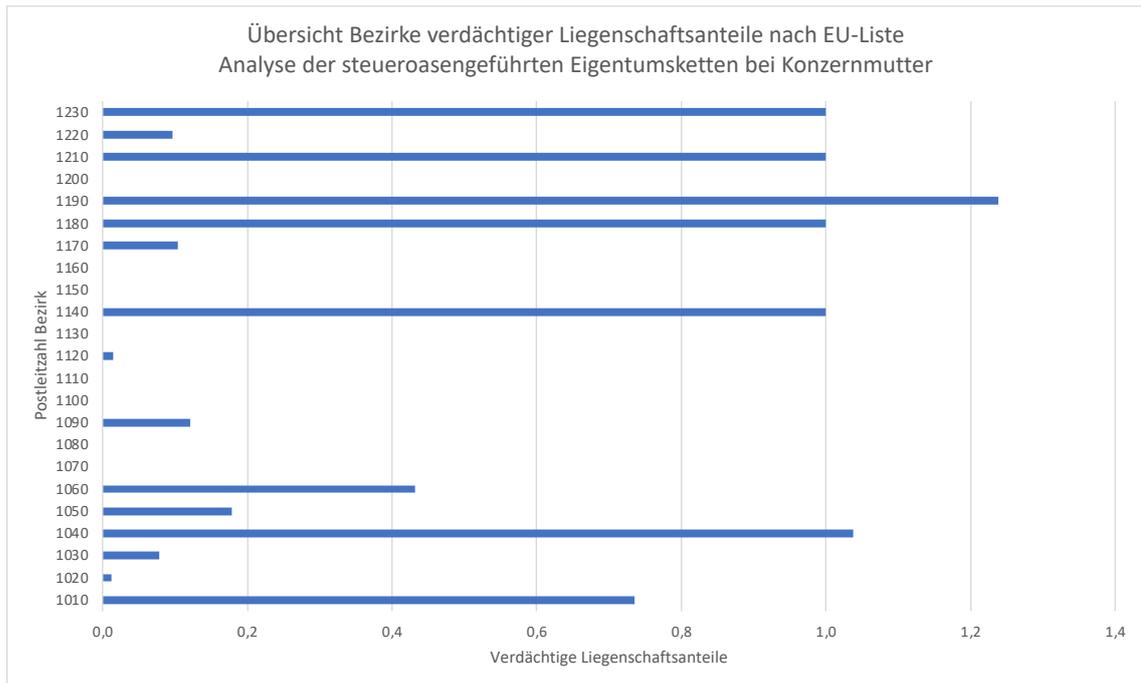
Abbildung 12: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Darstellung in Abbildung 12 bietet einen Überblick über räumliche Muster verdächtiger Liegenschaftsanteile in den verschiedenen Gemeindebezirken. Insgesamt wurden 8,0 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert. Besonders auffällig sind die Bezirke Döbling, Wieden, Penzing, Währing, Floridsdorf und Liesing, welche die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweisen.

Abbildung 13: Bezirksübersicht nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

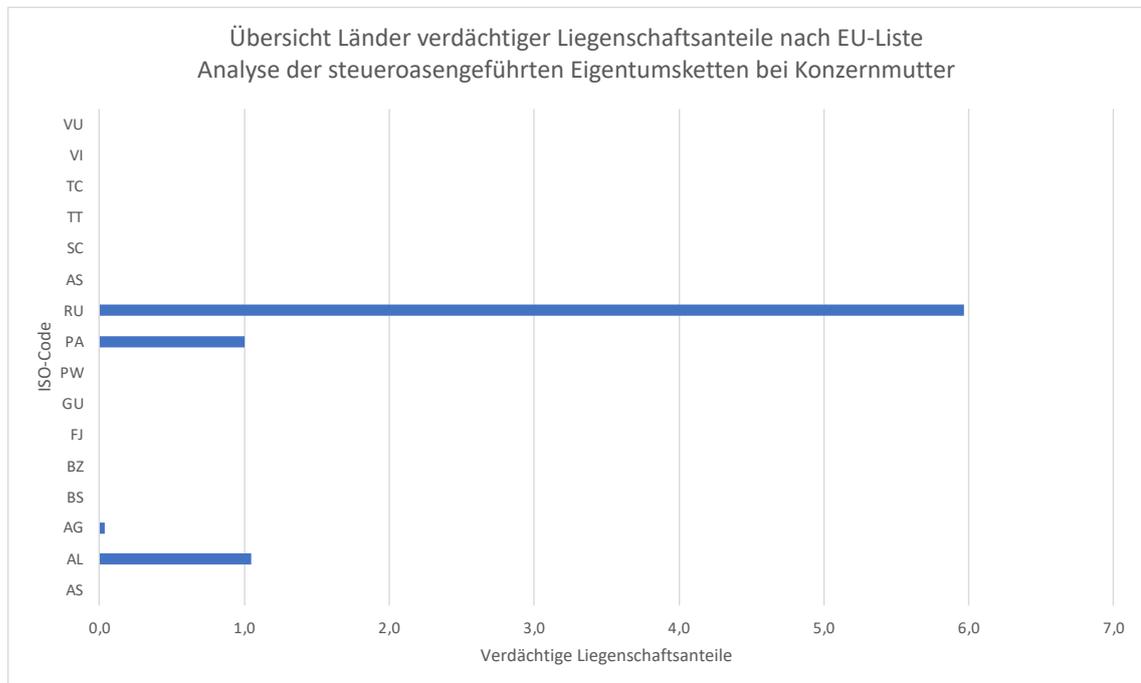
Gemäß Abbildung 13 weist der 19. Bezirk eine Anzahl von etwas mehr als 1,2 verdächtigen Liegenschaftsanteilen auf, während der 4. Bezirk eine Anzahl von knapp über 1,0 hat. Die Bezirke 14., 18., 21. und 23. weisen jeweils 1,0 Liegenschaftsanteile vor. Diese sechs Gebiete könnten möglicherweise eine erhöhte Anfälligkeit für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten haben.

Im Gegensatz dazu verzeichnen acht Bezirke 0,0 verdächtige Liegenschaftsanteilen, was ungefähr einem Anteil von 34,8% an den identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen entspricht.

b) Länderübersicht

Die vorliegende Abbildung gibt einen Einblick in die Standorte globaler Konzernzentralen nach Ländern.

Abbildung 14: Länderübersicht nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Konzernmutter



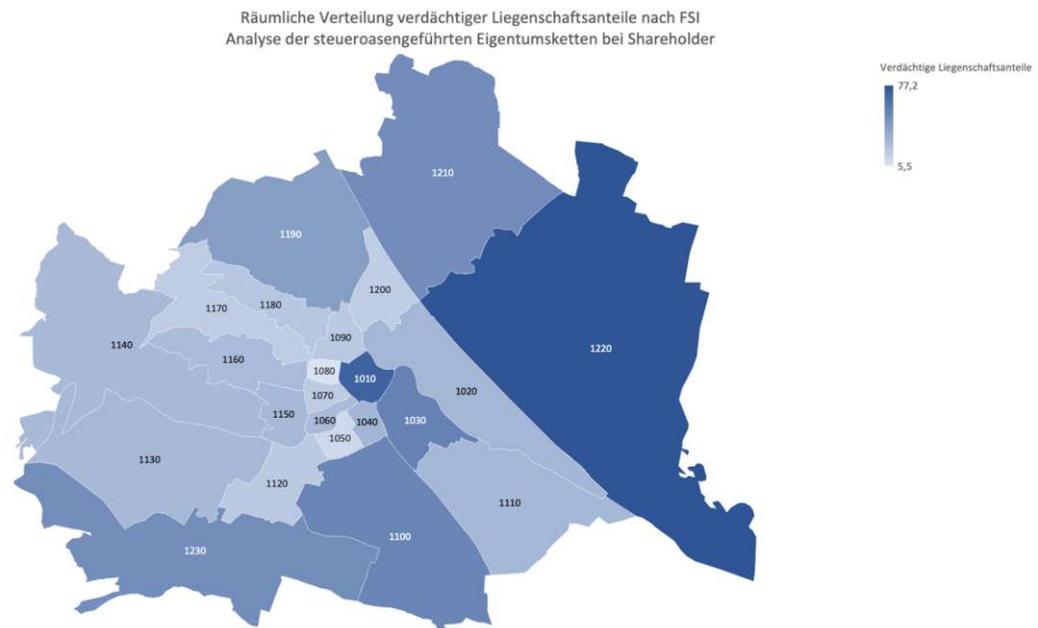
Anmerkung. Eigene Darstellung.

Wie aus Abbildung 14 ersichtlich wird, ist Russland mit knapp 6,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen am häufigsten vertreten. Weitere Länder, in denen verdächtige Anzahlen an Liegenschaftsanteilen mit steueroasengeführten Eigentumsketten identifiziert wurden, sind Anguilla mit 1,1 verdächtigen Liegenschaftsanteilen, Panama mit einer Anzahl von 1,0 sowie Antigua und Barbuda mit etwa 0,1 verdächtiger Liegenschaftsanteilen.

5.2.3 Auswertung bei Shareholder nach FSI

Die vorliegenden Abbildungen illustrieren die räumliche Verteilung von Steuer-
vermeidungspraktiken im Wiener Immobilienmarkt.

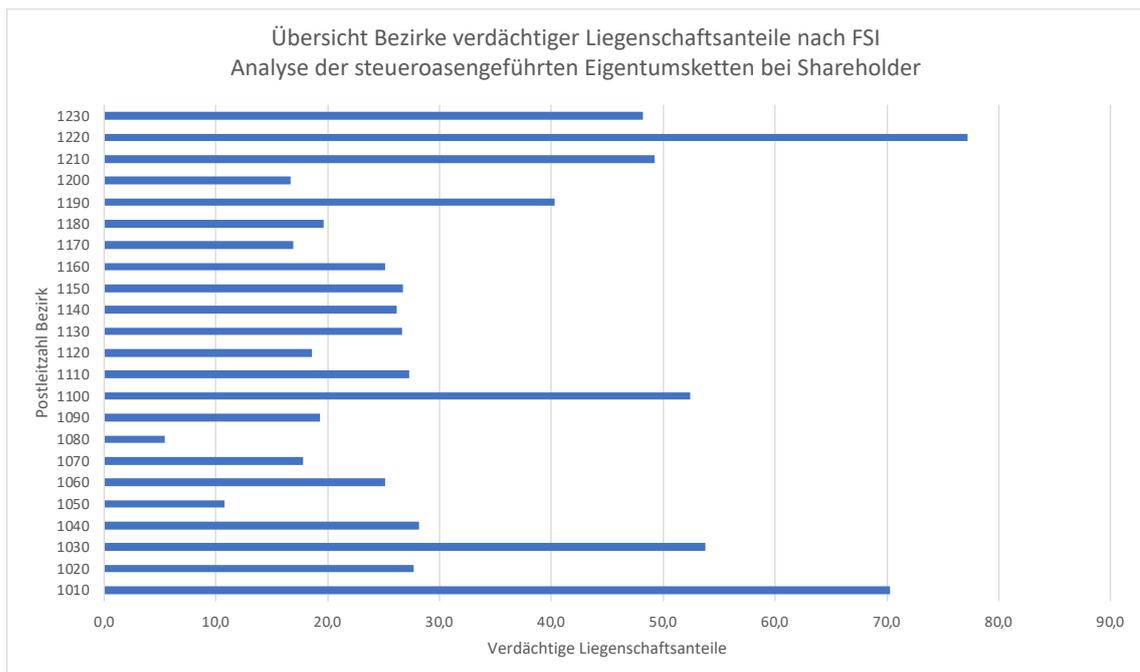
Abbildung 15: Räumliche Verteilung nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Abbildung 15 bietet eine Übersicht über die räumliche Verteilung von ver-
dächtigen Liegenschaftsanteilen in den verschiedenen Bezirken von Wien. Ins-
gesamt wurden 729,4 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert. Bemerkens-
wert sind insbesondere die Bezirke Donaustadt, Innere Stadt, Landstraße, Favo-
riten, Floridsdorf und Liesing, die durch die höchsten Anzahlen an verdächtigen
Liegenschaftsanteilen auffallen.

Abbildung 16: Bezirksübersicht nach FSI bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder



Anmerkung. Eigene Darstellung.

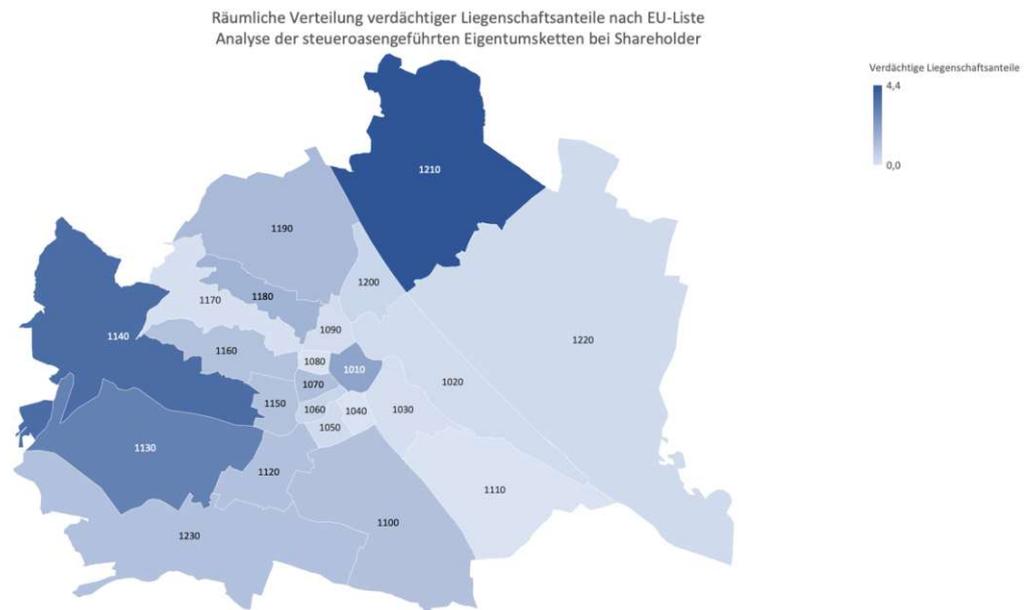
Wie aus der Darstellung in Abbildung 16 deutlich wird, ist besonders der 22. Bezirk mit einer hohen Anzahl von 77,2 an verdächtigen Liegenschaftsanteilen hervorzuheben. Der 1. Bezirk weist 70,3 verdächtigen Liegenschaftsanteile auf, gefolgt vom 3. Bezirk mit 53,8, dem 10. Bezirk mit 52,4, dem 21. Bezirk mit 49,2 und dem 23. Bezirk mit 48,2 verdächtigen Liegenschaftsanteile. Die kombinierte Anzahl dieser sechs Bezirke macht mit etwa 48,1% an den identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile fast die Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile aus, was darauf hindeutet, dass diese Gebiete möglicherweise eine erhöhte Anfälligkeit für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten haben könnten.

Im Gegensatz dazu weisen Bezirke wie Josefstadt mit 5,5 sowie Margareten mit 10,8 verdächtigen Liegenschaftsanteilen eine niedrige Anzahl von Verdachtsfällen auf, was auf eine möglicherweise geringere Prävalenz von Steuervermeidungspraktiken in diesen Gebieten hindeutet.

5.2.4 Auswertung bei Shareholder nach EU-Liste

Die vorliegenden Abbildungen veranschaulichen die räumliche Verteilung von Steuervermeidungspraktiken im Wiener Immobilienmarkt.

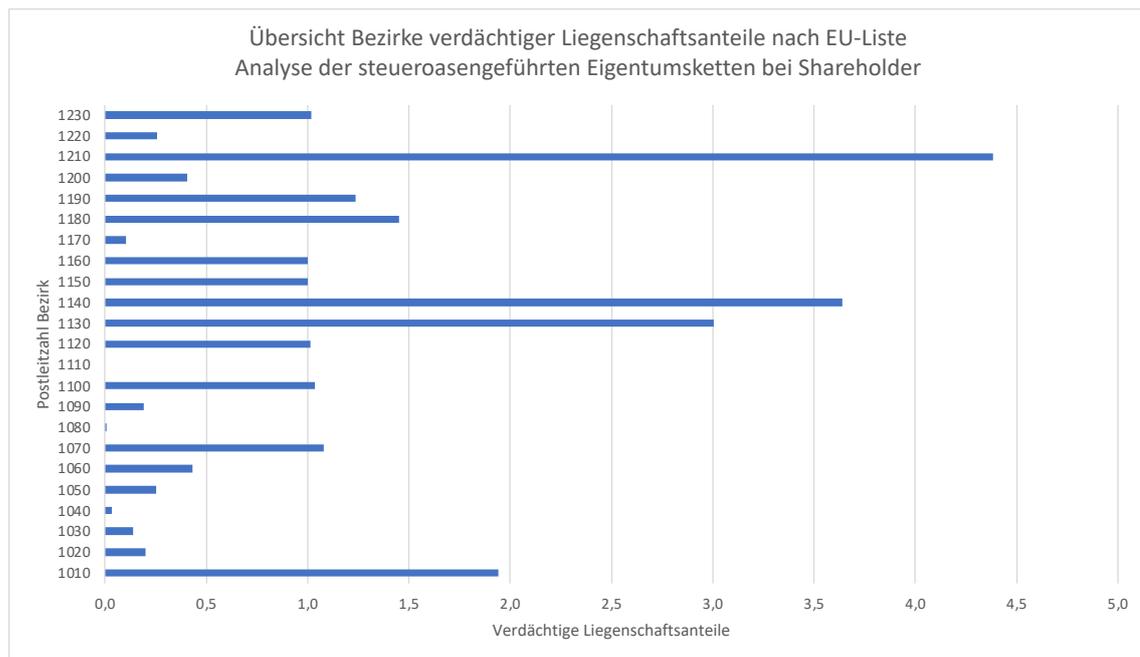
Abbildung 17: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Abbildung 17 bietet einen Einblick in die räumliche Verteilung verdächtiger Liegenschaftsanteile in den Wiener Gemeindebezirken. Insgesamt wurden 23,8 verdächtige Liegenschaftsanteile ermittelt. Besonders bemerkenswert sind der 21., 14., 13. sowie der 1. Bezirk, welche durch die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen auffallen.

Abbildung 18: Bezirksübersicht nach EU-Liste bei steueroasengeführten Eigentumsketten Def. Shareholder



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Darstellung in Abbildung 18 verdeutlicht, dass Floridsdorf besonders hervorsticht mit 4,4 verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Penzing verzeichnet 3,6 verdächtigen Liegenschaftsanteilen gefolgt von Hietzing mit 3,0 und der Inneren Stadt mit 1,9 verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Diese vier Bezirke machen zusammen etwa 54,2% aller auffälligen Liegenschaftsanteilen aus, was darauf hindeutet, dass sie möglicherweise einem erhöhten Risiko für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten ausgesetzt sind. Im Gegensatz dazu weisen Bezirke wie Leopoldstadt, Landstraße, Wieden, Josefstadt, Hernals und Simmering jeweils weniger als 0,5 verdächtige Liegenschaftsanteile auf. Dies deutet darauf hin, dass in diesen Gebieten möglicherweise weniger Steuervermeidungspraktiken stattfinden.

5.3 Analyse der Geldwäschepraktiken

Die Analyse von Geldwäschepraktiken auf städtischer Ebene spielt eine zentrale Rolle im Verständnis globaler Geldwäscheaktivitäten im Immobilienmarkt. Anhand der Auswertung des bereitgestellten Datensatzes können potenziell verdächtige Liegenschaftsanteile, welche in Geldwäschepraktiken involviert sind, identifiziert werden. Zunächst erfolgt eine Auswertung der Ergebnisse hinsichtlich

der globalen Konzernmutter, gefolgt von einer Analyse der Ergebnisse bezüglich der Shareholder entlang der Kette bis zur Konzernmutter. Diese Analysen bieten einen Einblick in globale Trends der Geldwäscheaktivitäten und konzentrieren sich auf die Erforschung der räumlichen Muster von verdächtigen Liegenschaftsanteile in Wien, um potenzielle Risikogebiete für Geldwäsche zu identifizieren.

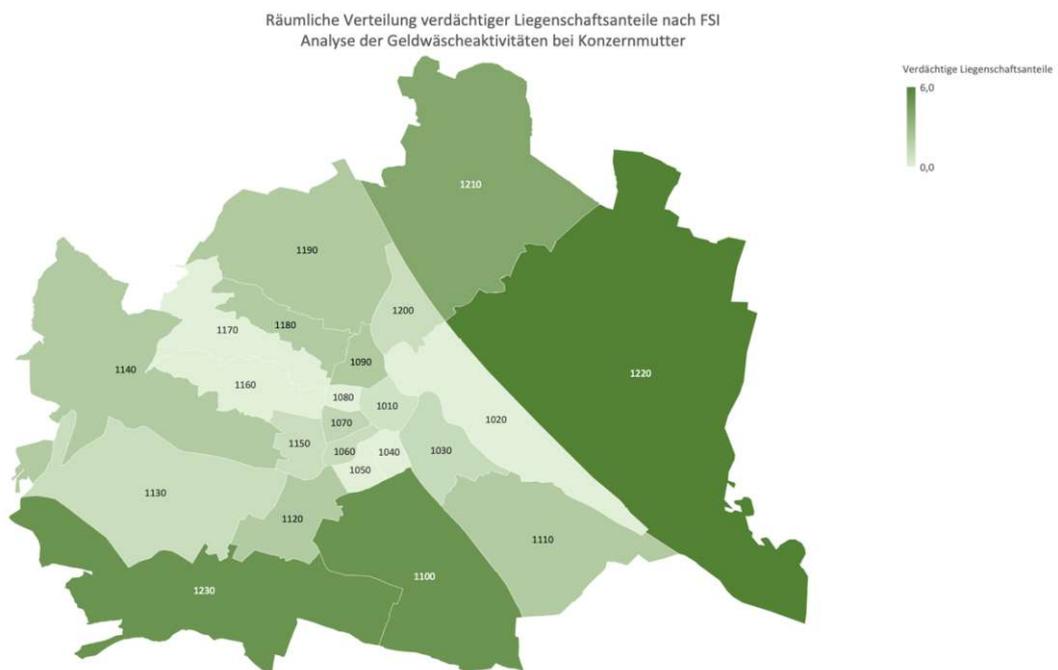
Mithilfe von Abbildungen werden die Ergebnisse des Datensatzes, der insgesamt 98499,4 Liegenschaftsanteile berücksichtigt, dargestellt. Hierbei werden verdächtige Liegenschaftsanteile in den Gemeindebezirken identifiziert. Zusätzlich liefert die Untersuchung des Standorts des Landes der globalen Konzernmutter Aufschluss darüber, aus welchen Ländern die Unternehmen stammen, die Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt durchführen.

5.3.1 Auswertung bei Konzernmutter nach FSI

a) Räumliche Verteilung

Die vorliegenden Abbildungen bieten einen Einblick in die räumliche Verteilung von Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt.

Abbildung 19: Räumliche Verteilung nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter

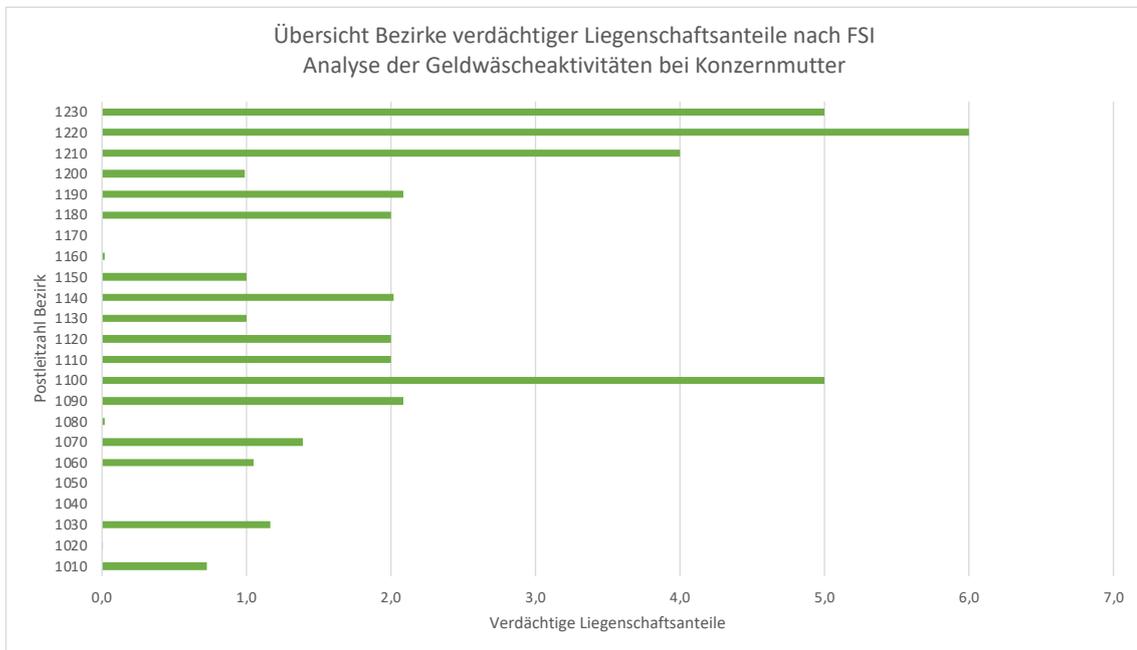


Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Darstellung in Abbildung 19 ermöglicht einen Überblick der räumlichen Verteilung verdächtiger Liegenschaftsanteile innerhalb der Bezirke Wiens.

Insgesamt wurden 39,6 verdächtige Liegenschaftsanteile ermittelt. Besonders hervorzuheben sind der 22., 23., 10. und 21. Bezirk, welche durch die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen auffallen.

Abbildung 20: Bezirksübersicht nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

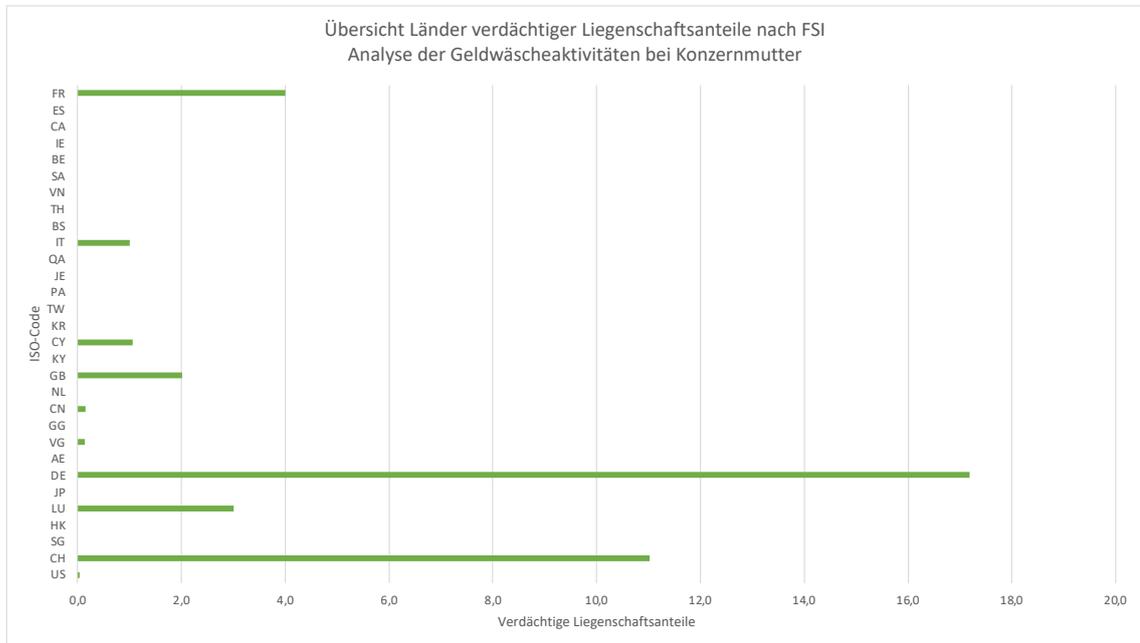
Die Grafik in Abbildung 20 verdeutlicht eine besondere Auffälligkeit in Donaustadt mit 6,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Liesing und Favoriten verzeichnen jeweils 5,0 verdächtige Liegenschaftsanteile, gefolgt von Florisdorf mit 4,0. Diese vier Bezirke zusammen machen etwa die Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus, was auf ein erhöhtes Risiko für mögliche Probleme im Zusammenhang mit Geldwäschepraktiken hindeutet.

Im Gegensatz dazu weisen die Bezirke Hernals, Margareten, Wieden und Leopoldstadt 0,0 verdächtige Liegenschaftsanteile auf. Dies deutet darauf hin, dass in diesen Gebieten möglicherweise weniger Geldwäscheaktivitäten stattfinden.

b) Länderübersicht

Die folgende Abbildung bietet eine Übersicht über die Standorte der globalen Konzernmütter nach Ländern.

Abbildung 21: Länderübersicht nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

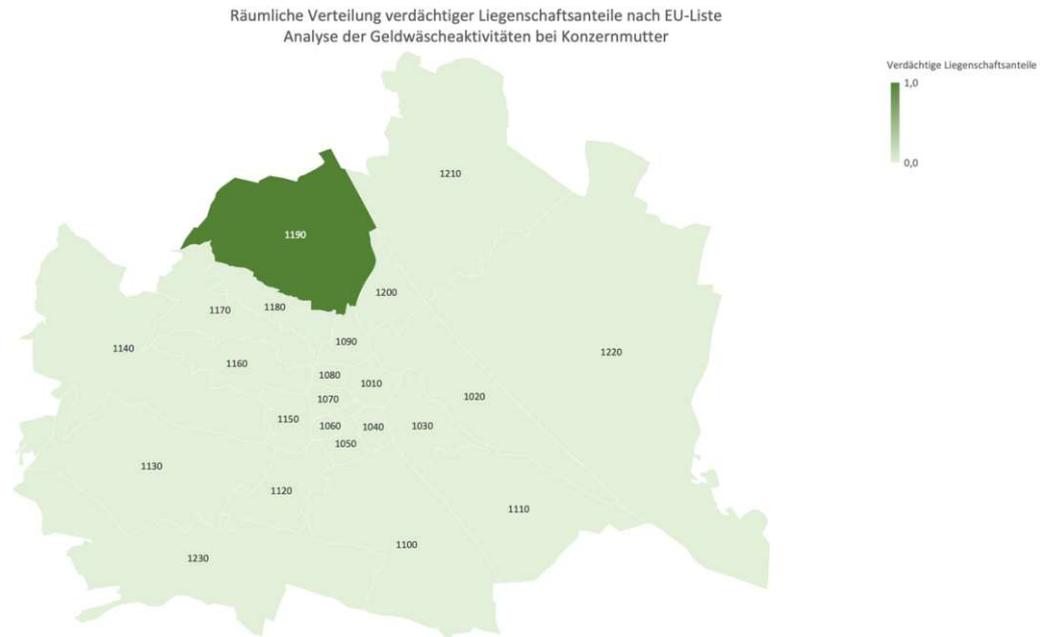
In Abbildung 21 ist zu erkennen, dass Deutschland, die Schweiz, Frankreich und Luxemburg besonders häufig genutzt werden. Deutschland ragt dabei besonders heraus, mit insgesamt 17,2 verdächtigen Liegenschaftsanteilen und einem Anteil von etwa 43,4% an den identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen. An zweiter Stelle folgt die Schweiz mit 11,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen und einem Anteil von ungefähr 27,8%. Frankreich weist 4,0 verdächtige Liegenschaftsanteile auf, was etwa 10,1% entspricht. Luxemburg verzeichnet 3,0, während das Vereinigte Königreich, das auf Platz 13 des Schattenfinanzindex steht, 2,0 verdächtige Liegenschaftsanteile aufweist.

5.3.2 Auswertung bei Konzernmutter nach EU-Liste

a) Räumliche Verteilung

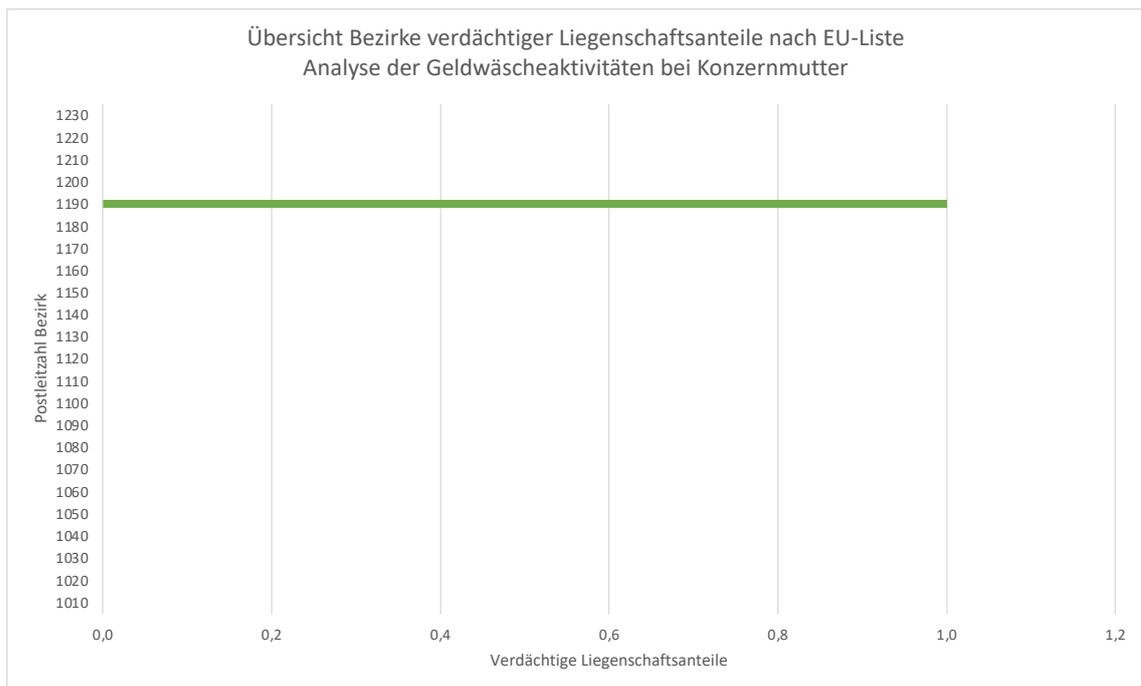
Die vorliegenden Abbildungen veranschaulichen die geografische Ausbreitung von Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt.

Abbildung 22: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Darstellung in Abbildung 22 ermöglicht einen Einblick in die räumliche Verteilung verdächtiger Liegenschaftsanteile innerhalb der Wiener Bezirke. Hervorzuheben ist Döbling, welcher durch 1,0 verdächtiger Liegenschaftsanteile auffällt.

Abbildung 23: Bezirksübersicht verdächtiger Liegenschaftsanteile nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Konzernmutter

Anmerkung. Eigene Darstellung.

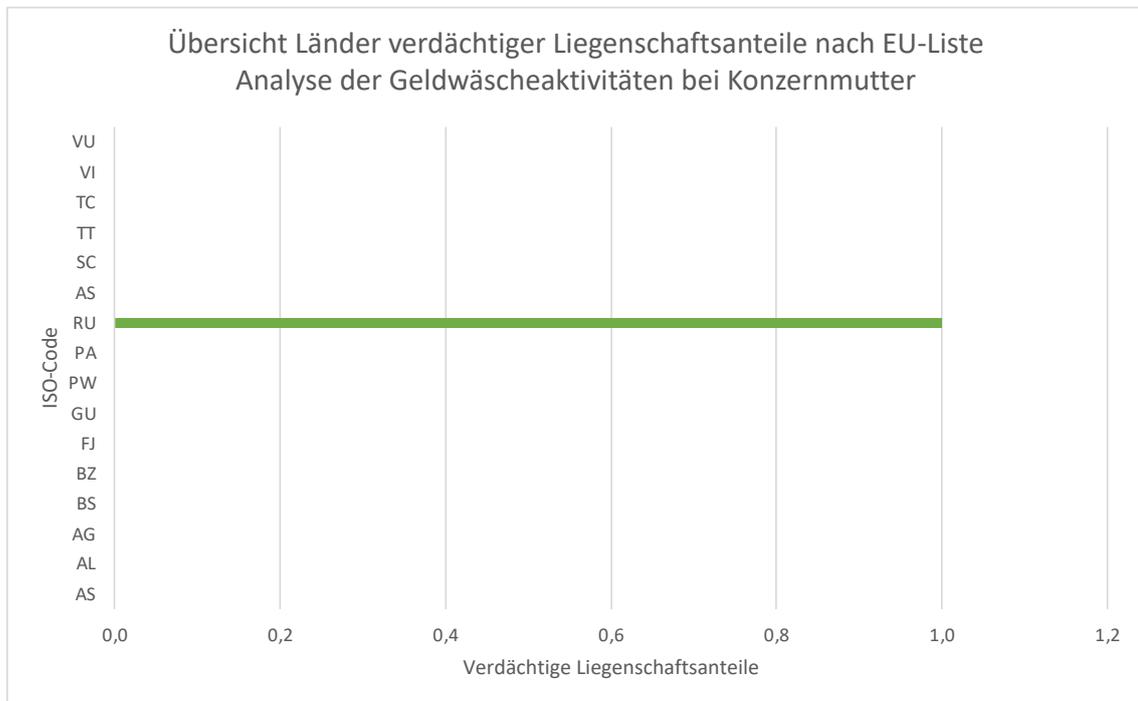
Die Grafik in Abbildung 23 verdeutlicht eine besondere Auffälligkeit im 19. Bezirk mit einem Anteil von 1,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen, was auf ein erhöhtes Risiko für mögliche Probleme im Zusammenhang mit Geldwäschepraktiken hindeutet.

Im Gegensatz dazu weisen die anderen Bezirke keine verdächtigen Liegenschaftsanteile auf. Dies deutet darauf hin, dass in diesen Gebieten möglicherweise weniger oder keine Geldwäscheaktivitäten stattfinden.

b) Länderübersicht

Die vorliegende Abbildung bietet eine Übersicht über die Standorte der globalen Konzernmütter nach Ländern.

**Abbildung 24: Länderübersicht nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten
Def. Konzernmutter**



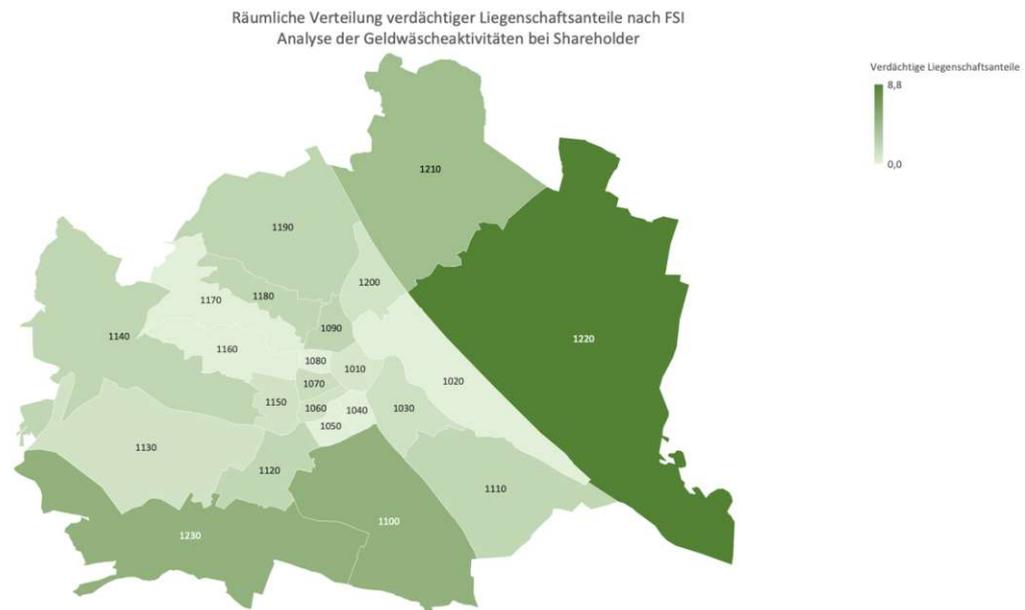
Anmerkung. Eigene Darstellung.

In Abbildung 24 ist zu erkennen, dass die 1,0 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile ihre Konzernmutter in Russland hat.

5.3.3 Auswertung bei Shareholder nach FSI

Die vorliegenden Abbildungen illustrieren die räumliche Verteilung von Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt.

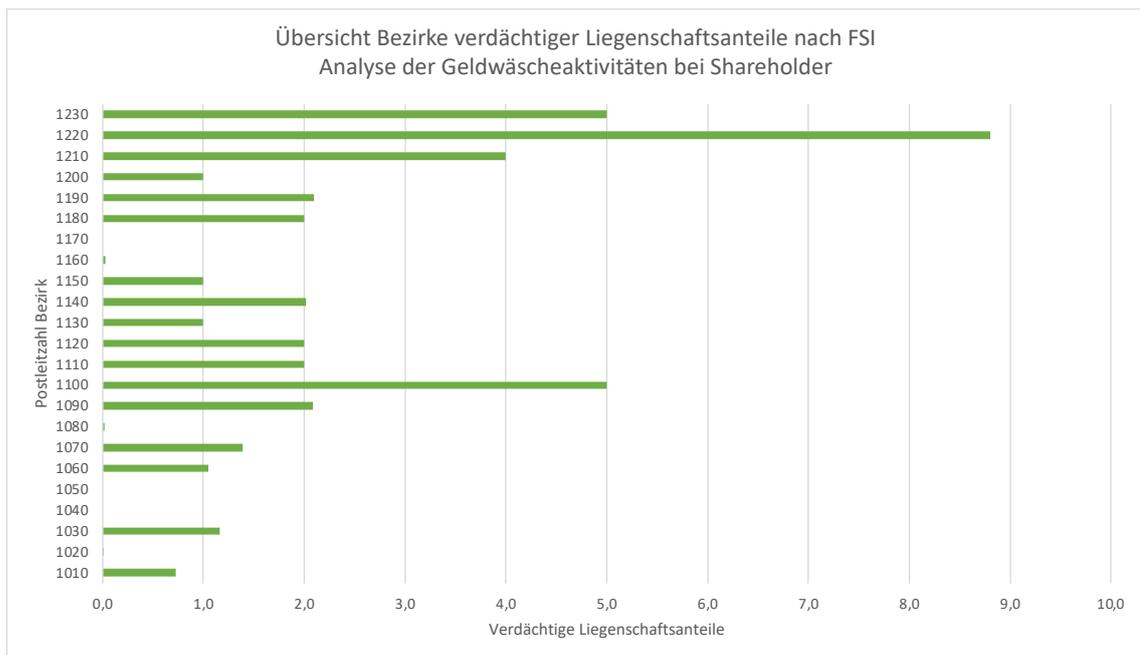
Abbildung 25: Räumliche Verteilung nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Shareholder



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Grafik in Abbildung 25 bietet einen Einblick in die räumliche Verteilung von verdächtigen Liegenschaftsanteile in den Wiener Bezirken. Insgesamt wurden 42,4 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert. Besonders auffällig sind dabei der 22., 23., 10. und 21. Bezirk, die durch die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen hervorstechen.

Abbildung 26: Bezirksübersicht nach FSI bei Geldwäscheaktivitäten Def. Shareholder



Anmerkung. Eigene Darstellung.

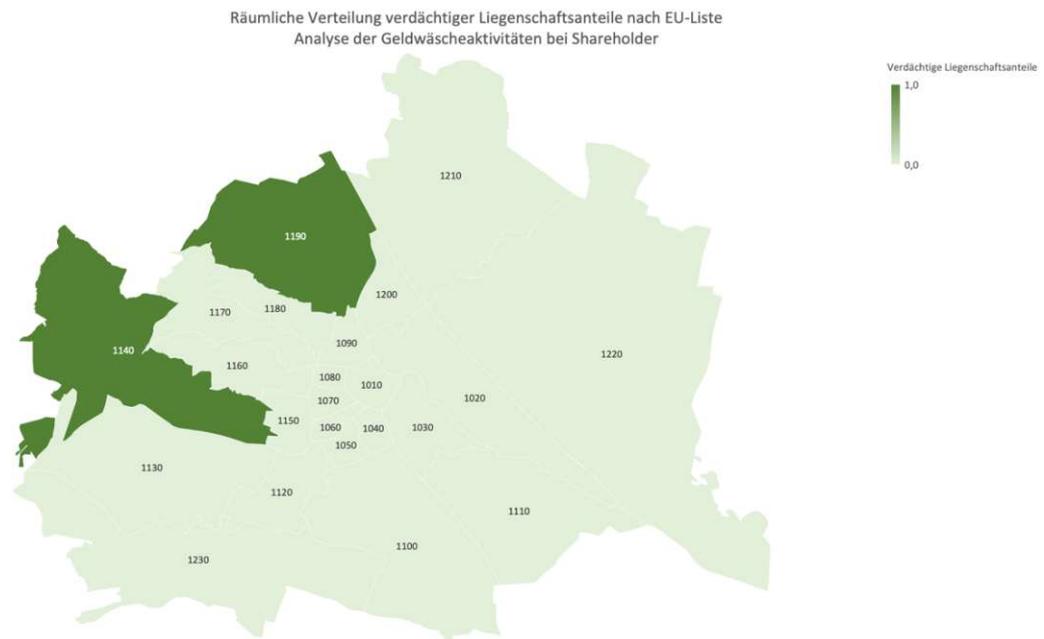
Die Darstellung in Abbildung 26 hebt besonders die Situation in Donaustadt hervor, mit 8,8 verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Favoriten und Liesing verzeichnen jeweils einen Anteil von 5,0 verdächtige Liegenschaftsanteilen, gefolgt von Florisdorf mit 4,0. Diese vier Bezirke gemeinsam machen mit einem Anteil von ca. 53,8% mehr als die Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus, was auf ein erhöhtes Risiko für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit Geldwäschepraktiken hinweist.

Im Gegensatz dazu weisen die Bezirke 17., 5., 4. und 2. keine verdächtigen Liegenschaftsanteile auf. Dies lässt darauf schließen, dass in diesen Gebieten möglicherweise weniger oder gar keine Geldwäscheaktivitäten stattfinden.

5.3.4 Auswertung bei Shareholder nach EU-Liste

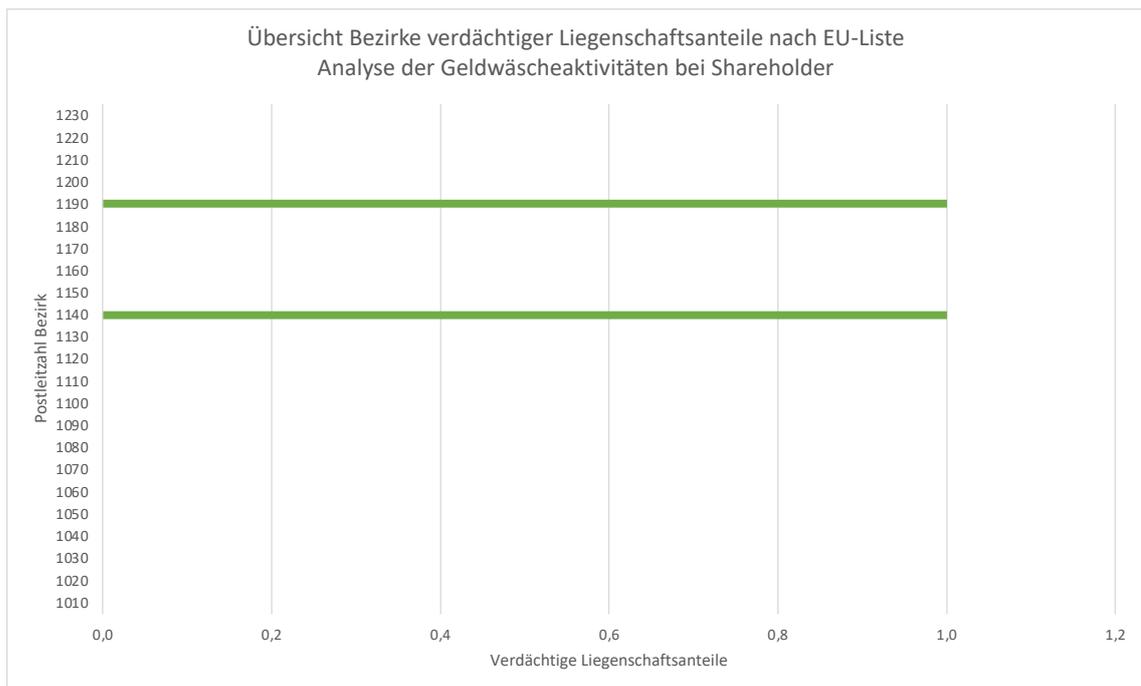
Die vorliegenden Abbildungen veranschaulichen räumliche Muster von Geldwäschepraktiken im Wiener Immobiliensektor.

Abbildung 27: Räumliche Verteilung nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten Def. Shareholder



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Grafik in Abbildung 27 bietet einen Überblick über die räumliche Verteilung verdächtiger Liegenschaftsanteile in den Wiener Bezirken. Insgesamt wurde eine Anzahl von 2,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen identifiziert. Insbesondere fallen die Bezirke 14. und 19. aufgrund der dortigen höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen ins Auge.

**Abbildung 28: Bezirksübersicht nach EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten
Def. Shareholder**

Anmerkung. Eigene Darstellung.

Die Grafik in Abbildung 28 hebt besonders die Bezirke Döbling und Penzing hervor, in denen jeweils 1,0 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert wurden. Diese Auffälligkeiten könnten auf ein erhöhtes Risiko für mögliche Probleme im Zusammenhang mit Geldwäschepraktiken in diesen Bezirken hinweisen. Im Gegensatz dazu zeigen die anderen Bezirke keine verdächtigen Liegenschaftsanteile auf, was darauf hindeutet, dass möglicherweise weniger oder keine Geldwäscheaktivitäten in diesen Gebieten stattfinden.

6 Zusammenführung und Diskussion der Ergebnisse

Bei der Zusammenführung und Diskussion der Ergebnisse werden die Resultate der Fallstudie mit den theoretischen Grundlagen in Kontext gesetzt. Im ersten Teil werden zunächst die Erkenntnisse bezüglich steueroptimierter Eigentumsstrukturen im Wiener Immobilienmarkt zusammengefasst und anschließend diskutiert. Dabei werden die Analyseergebnisse des Schattenfinanzindex und der EU-Liste gemeinsam betrachtet, ebenso wie die Herkunftsländer der globalen Konzernmütter. Anschließend werden die Erkenntnisse im Hinblick auf die Konzepte der Steuervermeidung und -optimierung betrachtet.

Im zweiten Teil erfolgt eine Zusammenführung und Diskussion der Ergebnisse bezüglich Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt. Dabei werden ebenfalls die Resultate des Schattenfinanzindex und der EU-Liste zusammengefasst, analysiert und diskutiert. Hierbei wird auch eine Untersuchung der Herkunftsländer der globalen Konzernmütter durchgeführt.

6.1 Steueroasengeführte Eigentumsketten im Wiener Immobilienmarkt

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengeführt und diskutiert, um ein Verständnis der Rolle steueroasengeführter Eigentumsketten in Wien darzulegen.

Zur Untersuchung der Präsenz und Auswirkungen steueroasengeführter Eigentumsketten, wurde zunächst eine räumliche Analyse der verdächtigen Liegenschaftsanteile auf Bezirksebene durchgeführt. Dabei wurden die globalen Konzernmütter sowie die Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter berücksichtigt. Diese Analyse ermöglicht Einblicke in die räumlichen Muster und Konzentrationen dieser Eigentumsstrukturen innerhalb Wiens. Durch die Identifizierung von verdächtigen Liegenschaftsanteilen auf Bezirksebene können potenzielle Hotspots für steueroasengeführte Eigentumsketten erkannt werden.

Im zweiten Schritt wurde der Standort des Landes der globalen Konzernmutter genauer untersucht. Dieser Schritt liefert Informationen darüber, welche Länder am häufigsten genutzt werden, um potentielle Steuervermeidungspraktiken durchzuführen. Durch die Identifizierung dieser Länder können Trends und Muster in Bezug auf die Nutzung von Steueroasen für die Strukturierung von Eigentumsketten aufgedeckt werden.

Diese Analysen bieten erste Einblicke in die Dynamik und Verbreitung von steueroasengeführten Eigentumsketten in Wien. Sie bilden die Grundlage für eine vorläufige Interpretation der Ergebnisse im weiteren Verlauf dieses Kapitels.

6.1.1 Zusammenführung der Ergebnisse nach FSI

Die Auswertungsergebnisse des Schattenfinanzindex enthüllen erste Muster und Trends hinsichtlich der Präsenz von steueroasengeführten Eigentumsketten in Wien. Es lässt sich feststellen, dass bei der Analyse der Konzernmütter in jedem Wiener Bezirk verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert werden können, wobei eine deutliche Verschiebung in den Zahlen bei einer Gesamtzahl von 674,1 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile zu erkennen ist. Besonders auffällig ist der Bezirk Donaustadt, der mit einer Anzahl von 69,4 verdächtigen Liegenschaftsanteilen den größten Anteil ausmacht. Ebenfalls ins Auge fallend sind die Bezirke Innere Stadt, Landstraße, Floridsdorf, Favoriten und Liesing, da sie ebenfalls hohe Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweisen. Diese sechs Bezirke weisen zusammen 47,3% der Gesamtanzahl von insgesamt 674,1 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen auf. Angesichts der Gesamtzahl von 98499,4 Liegenschaftsanteilen im bereitgestellten Datensatz ergibt sich durch diese Anzahl an identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen ein Anteil von 0,7% an der Gesamtzahl der Liegenschaftsanteile.

Die weiterführende Analyse, welche auch die Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter berücksichtigt, bestätigt dieses Bild, da auch hier der Bezirk Donaustadt den größten Anteil an verdächtigen Liegenschaftsanteilen ausmacht. Zusätzlich weisen die fünf weiteren genannten Bezirke ebenfalls die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen auf. Diese sechs Bezirke mit dem Hintergrund der Shareholder machen einen Anteil von 48,1% von insgesamt 729,4 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus. Bei einer Gesamtzahl von 98499,4 Liegenschaftsanteilen im vorliegenden Datensatz entspricht diese Anzahl an identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen ein Anteil von 0,7% an der Gesamtzahl der Liegenschaftsanteile.

Daher lässt sich abschließend feststellen, dass diese sechs Bezirke einem erhöhten Risiko für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten ausgesetzt sind.

Betrachtet man nun die Analyse der Standortländer der globalen Konzernmutter, welche Länder potenziell am häufigsten für Steuervermeidungspraktiken genutzt

werden, lässt sich auch hier ein eindeutiges Muster feststellen: Neben Italien und der Schweiz, welche beide jeweils einen Anteil von 20% an verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweisen, ist insbesondere Deutschland mit insgesamt 289,1 verdächtigen Liegenschaftsanteilen und einem Anteil von 42,9% hervorzuheben. Allein diese drei Länder machen mit insgesamt 554,2 verdächtigen Liegenschaftsanteilen einen Anteil von 82,3% aus. Bei Betrachtung dieser Zahlen zeigt sich, dass Deutschland einen Anteil von 0,3% an der Gesamtzahl der untersuchten Liegenschaftsanteile ausmacht. Zusammen mit den anderen beiden Ländern ergibt sich hieraus ein Gesamtanteil von 0,6%.

Somit lässt sich daraus schließen, dass diese drei Länder besonders in die steueroasengeführten Eigentumsketten involviert sind, wobei Italien und die Schweiz jeweils etwa einen Fünftel und Deutschland knapp die Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen ausmachen.

6.1.2 Zusammenführung der Ergebnisse nach EU-Liste

Die Analyseergebnisse der EU-Liste zeigen ebenfalls Muster und Dynamiken in Bezug auf das Vorhandensein von steueroasengeführten Eigentumsketten im Wiener Immobiliensektor auf. Auffällig ist, dass nicht in jedem Wiener Bezirk verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert werden können. Insgesamt konnten nur wenige Liegenschaftsanteile identifiziert werden und diese waren hauptsächlich in einigen wenigen Bezirken zu finden. Unter den Bezirken, in denen verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert werden können, gibt es nur geringfügige Unterschiede in den Anzahlen. Dabei sind die Bezirke Döbling, Wieden, Penzing, Währing, Floridsdorf und Liesing, welche die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweisen. Der 19. Bezirk sticht mit einer Anzahl von 1,2 verdächtigen Liegenschaftsanteilen hervor. Zusammen machen diese sechs Bezirke 90% der Gesamtanzahl von insgesamt 8,0 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus. Unter Berücksichtigung einer Gesamtanzahl von 98499,4 Liegenschaftsanteilen im bereitgestellten Datensatz entspricht die Anzahl der identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile einem Anteil von 0,01% an der Gesamtanzahl der Liegenschaftsanteile.

Die weiterführende Analyse, welche auch die Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter miteinbezieht, hat ein abweichendes Ergebnis, da hier andere Bezirke, bezüglich identifizierter verdächtiger Liegenschaftsanteile, im Vordergrund

stehen. Die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteile werden in den Bezirken Floridsdorf, Penzing, Hietzing sowie der Inneren Stadt verzeichnet, wobei Floridsdorf mit 4,4 den größte Anzahl vorzuweisen hat. Diese vier Bezirke, basierend auf den Analysen der Shareholder, vereinen 54,2% der insgesamt 23,8 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile. Unter Berücksichtigung dieser Zahl ergibt sich ein Anteil von 0,02% an der Gesamtzahl der untersuchten Liegenschaftsanteile.

Die Untersuchung der Ergebnisse deutet darauf hin, dass die Bezirke Floridsdorf, Penzing, Hietzing und Inneren Stadt womöglich eine gesteigerte Anfälligkeit für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten aufweisen und sich in diesen Bezirken eine erhöhte Verbreitung von Steuervermeidungspraktiken vollzieht.

Die Untersuchung der Standortländer der globalen Konzernmütter, die am häufigsten für Steuervermeidungspraktiken im Wiener Immobilienmarkt genutzt werden, zeigt eine Auffälligkeit. Insbesondere Russland, das etwa 6,0 verdächtige Liegenschaftsanteile aufweist, dominiert mit einem Anteil von rund 75% an den identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Bezogen auf die Gesamtzahl der untersuchten Liegenschaftsanteile macht dies einen Gesamtanteil von 0,01% aus. Die anderen Länder, in denen verdächtige Liegenschaftsanteile mit solchen Eigentumsketten identifiziert wurden, wie Anguilla mit 1,1 verdächtigen Liegenschaftsanteile, Panama mit 1,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen sowie Antigua und Barbuda mit etwa 0,1 verdächtigen Liegenschaftsanteilen, machen nur einen kleinen Teil des Gesamtergebnisses aus. Somit lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der EU-Liste nicht kooperativer Länder und Gebiete die Steuervermeidungspraktiken im Wiener Immobiliensektor hauptsächlich auf Russland ausgerichtet sind.

6.1.3 Diskussion der Ergebnisse

Die folgenden Abschnitte bieten eine Diskussion der Ergebnisse der vorliegenden Diplomarbeit im theoretischen Kontext. Durch die Anwendung der methodischen Analyse können erste Einblicke in die Präsenz und Verteilung von steueroasengeführten Eigentumsketten im Wiener Immobilienmarkt gewonnen werden. Diese Interpretation berücksichtigt die unterschiedlichen Ergebnisse der Untersuchung des Schattenfinanzindex und der EU-Liste sowohl separat als auch in Verbindung zueinander sowie die Erkenntnisse bezüglich der Konzernmütter und

der Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter. Des Weiteren werden die Herkunftsländer der globalen Konzernmütter analysiert, um die internationalen Dimensionen dieser Phänomene zu verstehen. Darüber hinaus werden theoretische Konzepte aus den Bereichen der Steuervermeidung, Steuerhinterziehung und der praktischen Umsetzung von Steueroptimierungsmodellen in Bezug zu den Ergebnissen gesetzt, um die Dimensionen der weltweiten Steuerplanung zu erfassen.

Durch diese Diskussion wird ein erster Einblick in die Dynamik der Steuervermeidungspraktiken im Wiener Immobilienmarkt gewonnen und eine Grundlage für weitere Analysen geschaffen. Dies trägt dazu bei, das Verständnis für die komplexen Mechanismen der Steuerplanung im Immobiliensektor zu vertiefen und potenzielle Ansatzpunkte zur Regulierung und Eindämmung von Steueroasen zu identifizieren.

a) Berücksichtigung der Analyseergebnisse von FSI und EU-Liste

Die zusammengeführten Ergebnisse der Analysen aus dem Schattenfinanzindex und der EU-Liste bieten einen ersten Überblick in die Präsenz und Verteilung von steueroasengeführten Eigentumsketten im Wiener Immobiliensektor. Die Ergebnisse des Schattenfinanzindex zeigen, wie bereits erwähnt wurde, eine deutliche Konzentration verdächtiger Liegenschaftsanteile in bestimmten Wiener Bezirken, insbesondere Donaustadt, Innere Stadt, Landstraße, Floridsdorf, Favoriten und Liesing. Diese Bezirke weisen zusammen die höchste Anzahl an identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile auf. Die weiterführende Analyse mit der Einbeziehung der Shareholder bestätigt dieses Bild und zeigt, dass diese Bezirke eine erhöhte Prävalenz von Steuervermeidungspraktiken aufweisen.

Die Ergebnisse der EU-Liste verdeutlichen ebenfalls Muster und Dynamiken bezüglich steueroasengeführter Eigentumsketten, jedoch mit geringfügigen Unterschieden zu den Erkenntnissen des Schattenfinanzindex. Hier fallen vor allem Floridsdorf, Penzing, Hietzing und Innere Stadt auf, da sie die höchsten Anzahlen verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweisen.

Trotz dieser Unterschiede lassen sich erste Muster erkennen, wie in Abbildung 30 dargestellt, die darauf hinweist, dass bestimmte Bezirke eine erhöhte Anfälligkeit für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten vorzuweisen haben.

den identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen zeigen Italien und die Schweiz eine erhebliche Beteiligung, während Deutschland mit knapp der Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile eine dominante Position einnimmt. Zusammen machen diese drei Länder etwa 82,3% der verdächtigen Liegenschaftsanteile aus, was auf eine mögliche stärkere Verwicklung in Steuervermeidungspraktiken hinweist. Dies wird durch die Platzierungen der genannten Länder im Schattenfinanzindex bestätigt: Deutschland belegt hier den 7. Platz, Italien den 21. Platz und die Schweiz ragt mit dem 2. Platz hinter den USA heraus. Zusammen machen diese drei Länder mit 10,5% etwa ein Zehntel der gesamten internationalen Finanztransaktionen im Bereich der Finanzdienstleistungen aus. Diese Zahlen unterstreichen die Bedeutung und den Einfluss dieser Länder im internationalen Finanzwesen und stützen die Beobachtung ihrer Rolle in steueroasengeführten Eigentumsketten.

Im Gegensatz dazu deuten die Ergebnisse der EU-Liste darauf hin, dass Russland ebenfalls eine wichtige Rolle bei steueroasengeführten Eigentumsketten im Wiener Immobilienmarkt einnimmt. Etwa 6,0 verdächtige Liegenschaftsanteile machen dabei rund 75% des Gesamtbildes aus. Bezogen auf die Gesamtzahl der untersuchten Liegenschaftsanteile macht dies einen Gesamtanteil von 0,01% aus. Im Vergleich dazu spielen andere Länder wie Anguilla, Panama und Antigua und Barbuda eine weniger bedeutende Rolle. Diese Erkenntnisse decken sich mit den bereits erwähnten neuesten Enthüllungen von Cyprus Confidential aus dem Jahr 2023. Laut den Recherchen haben wohlhabende Unternehmer aus Russland, wie zum Beispiel der russische Oligarch Roman Abramowitsch, teure Immobilien in Österreich über Briefkastenfirmen mit zyprischer Adresse erworben.

Bei der Gegenüberstellung der Ergebnisse bezüglich der Anzahl der identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile des Schattenfinanzindex und der EU-Liste wird zudem die kritische Betrachtung von der Nichtregierungsorganisation Oxfam nochmal deutlich. Diese Diplomarbeit identifiziert insgesamt 729,4 verdächtige Liegenschaftsanteile beim Schattenfinanzindex, während die EU-Liste lediglich eine Anzahl von 23,8 aufweist, was eine Differenz von 705,6 verdächtigen Liegenschaftsanteilen darstellt. Die Kritik von Oxfam, dass EU-Mitgliedsstaaten bei der EU-Liste aufgrund politischer Rücksichtnahme von der Bewertung ausgenommen werden und somit wichtige Steueroasen formal nicht berücksichtigt werden, findet somit berechnete Zustimmung.

c) Einbeziehung der Konzepte zur Steuervermeidung- und -optimierung

Die Ergebnisse der Untersuchungen zur Präsenz von steueroasengeführten Eigentumsketten in Wien sowie zu den Herkunftsländern der globalen Konzernmütter lassen sich wie folgt im Kontext der theoretischen Grundlagen zur Steuerplanung im Immobiliensektor interpretieren.

Die identifizierten Bezirke mit einer erhöhten Anfälligkeit für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten könnten möglicherweise Hinweise auf Verbindungen mit gängigen Kernelementen für Steuerplanungsstrukturen liefern. Es lässt sich daraus schließen, dass die bereits erwähnte größte Eigentumsgruppe im Wiener Immobilienmarkt, nämlich das *große Privateigentum* mit einem Anteil von 29% an der Eigentümerstruktur, wahrscheinlich auch einige multinationale Konzerne umfasst. Diese können, wie in Kapitel 2.6 beschrieben, verschiedene Modelle wie Holdingsstrukturen, Durchlaufgesellschaften, Verrechnungspreise, Vermögens- und Eigentumsketten sowie Gewinnverlagerungen durch unternehmensinterne Kredite, um die Besteuerung zu optimieren und Gewinne zu verschieben, nutzen. In Bezug auf Holdingsstrukturen bieten Niedrigsteuerländer einen klaren Vorteil, da die Gewinne, die von den Tochtergesellschaften erwirtschaftet werden, einem niedrigeren ausländischen Steuersatz unterliegen. Durchlaufgesellschaften werden verwendet, um die Besteuerung im Herkunftsland des Einkommens zu umgehen, indem sie die Vorteile von Doppelbesteuerungsabkommen nutzen. Verrechnungspreise sind ein weiteres Instrument, das von multinationalen Konzernen genutzt wird, um Gewinne zu verschieben und die Besteuerung zu minimieren. Anhand von Vermögens- und Eigentumsketten können Unternehmen den Immobilienmarkt nutzen, um Gewinne zu steigern und Offshore-Finanzplätze zur Identitäts- und Vermögensschutz zu verwenden.

Um ein umfassenderes Verständnis für internationale Steuerplanungsstrukturen und die genannten Modelle zu erlangen, ist eine weitere gründliche Analyse der tätigen Unternehmen auf dem Wiener Wohnungsmarkt erforderlich, wie das im Kapitel 2.6.6 beschriebene Beispiel von Blackstone zeigt. Durch eine solche Untersuchung können genauere Erkenntnisse über die Unternehmensstrukturen gewonnen werden, um zu verstehen, wie einzelne multinationale Konzerne durch steueroasengeführte Eigentumsketten Steuervermeidung und -optimierung in Wien betreiben können.

6.2 Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Untersuchung zusammengeführt und interpretiert, um ein erstes Verständnis von Geldwäschepraktiken im Wiener Immobiliensektor darzulegen.

Für die Analyse der Verbreitung und Folgen von Geldwäscheaktivitäten wurde zunächst eine Analyse der verdächtigen Liegenschaftsanteile auf Bezirksebene durchgeführt, wobei die globalen Konzernmütter und die Shareholder berücksichtigt wurden, um räumliche Muster zu identifizieren. Durch diese Untersuchung werden Einblicke in die räumliche Verteilung und das Ausmaß dieser verdächtiger Fälle innerhalb der Stadt gewährt. Die Identifizierung verdächtiger Liegenschaftsanteile auf Bezirksebene ermöglicht die Lokalisierung potenzieller Brennpunkte für Geldwäscheaktivitäten.

Im nächsten Schritt wurde der Standort des Landes der globalen Konzernmutter genauer analysiert. Diese Untersuchung bietet Einblicke darüber, über welche Länder am häufigsten Geldwäschepraktiken genutzt werden. Durch die Identifizierung dieser Länder können erste Annäherungen von Dynamiken und Muster in Bezug auf die Geldwäsche im Wiener Immobiliensektor erkannt werden und können als Basis für weitere tiefere Untersuchungen dienen. Diese Analysen liefern eine erste Übersicht über die Muster und Ausbreitung von Geldwäscheaktivitäten in Wien. Sie legen die Grundlage für die Interpretation der Ergebnisse im weiteren Verlauf dieses Kapitels.

6.2.1 Zusammenführung der Ergebnisse nach FSI

Die Auswertungsergebnisse des Schattenfinanzindex zeigen erste Dynamiken und Entwicklungen bezüglich der Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobiliensektor auf. Die Analyse der Konzernmütter offenbart, dass in jedem Wiener Bezirk verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert werden können, mit Ausnahme der Bezirke Hernals, Margareten, Wieden und Leopoldstadt. Dabei ist eine deutliche Varianz in den Zahlen zu erkennen, bei insgesamt 39,6 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile. Hervorzuheben ist insbesondere der Bezirk Donaustadt, der mit einer Anzahl von 6,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen den größten Anteil ausmacht. Besonders auffällig sind außerdem die Bezirke Liesing, Favoriten und Floridsdorf, da sie im Vergleich zu anderen Bezirken ebenfalls eine höhere Anzahl an verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweisen. Diese vier Bezirke zusammen repräsentieren mit einem Anteil von rund 50,5% etwas mehr als

die Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen. Die insgesamt 39,6 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile machen unter Berücksichtigung der Gesamtzahl von 98.499,4 Liegenschaftsanteilen im vorliegenden Datensatz einen Anteil von 0,04% aus.

Die zusätzliche Analyse mit der Einbeziehung der Shareholder bestätigt dieses Muster, wobei erneut der Bezirk Donaustadt den größten Anteil an verdächtigen Liegenschaftsanteilen aufweist. Dabei ist anzumerken, dass die Bezirke Liesing, Favoriten und Floridsdorf auch bei dieser Analyse die höchsten Anzahlen von verdächtigen Liegenschaftsanteilen zeigen. Zusammen machen diese vier Bezirke einen Anteil von 53,8% der insgesamt 42,4 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus. Diese Anzahl von identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen entspricht 0,04% der Gesamtzahl von 98499,4 Liegenschaftsanteilen im bereitgestellten Datensatz. Die Erkenntnisse unterstützen die Annahme, dass diese Bezirke möglicherweise einem erhöhten Risiko für Geldwäscheaktivitäten ausgesetzt sind und einem gesteigerten Risiko für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit Geldwäsche auf dem Immobilienmarkt unterliegen.

Angesichts der Analyse des Standorts des Landes der globalen Konzernmutter lässt sich ebenfalls ein Muster feststellen, aus welche Ländern die Unternehmen stammen, die potenziell am häufigsten Geldwäscheaktivitäten durchführen. Deutschland ragt mit insgesamt 17,2 verdächtigen Liegenschaftsanteilen und einem Anteil von etwa 43,4% dabei besonders hervor. Die Schweiz folgt mit 11,0 verdächtigen Liegenschaftsanteilen, was einem Anteil von 27,8% entspricht. Frankreich verzeichnet 4,0 verdächtige Liegenschaftsanteilen, was anteilig 10,1% ausmacht. Luxemburg verzeichnet 3,0 verdächtige Liegenschaftsanteilen, während beim Vereinigten Königreich 2,0 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert wurden. Zusammen machen diese fünf Länder insgesamt 37,2 von insgesamt 39,6 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus, was 94,1% entspricht. Dies deutet darauf hin, dass diese Länder eine prominente Rolle als potenzielle Standorte im Zusammenhang mit Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt spielen, wobei Deutschland einen signifikanten Anteil einnimmt.

6.2.2 Zusammenführung der Ergebnisse nach EU-Liste

Die Ergebnisse der Analyse der EU-Liste zeigen ebenfalls charakteristische Muster und Entwicklungen in Bezug auf Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobiliensektor auf. Bemerkenswert ist, dass bei der Analyse der Konzernmütter

lediglich im Bezirk Döbling 1,0 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert wurden. In allen anderen Bezirken konnten keine Auffälligkeiten bezüglich Geldwäschepraktiken festgestellt werden. Die weitere Untersuchung unter Einbeziehung der Shareholder ergibt ein ähnliches Muster, wobei neben den ebenfalls 1,0 identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile in Döbling auch Penzing 1,0 verdächtige Liegenschaftsanteile vorweist. Die Analyse dieses Ergebnisses deutet darauf hin, dass trotz der geringen Anzahl an verdächtigen Liegenschaftsanteile die Bezirke Döbling und Penzing möglicherweise anfälliger für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit Geldwäsche im Immobiliensektor sind und eine erhöhte Verbreitung von Geldwäscheaktivitäten in diesen Bezirken möglich ist.

Die Auswertung des Standorts des Landes der globalen Konzernmutter, welche Länder am häufigsten für Geldwäschepraktiken genutzt werden, offenbart ein deutliches Bild, das jedoch nicht als besonders auffällig erscheint. Der 1,0 verdächtige Liegenschaftsanteil, der in Döbling identifiziert wurde, hat ihre globale Konzernmutter in Russland. Unter Berücksichtigung der EU-Liste wird ersichtlich, dass trotz dieser geringen Anzahl an verdächtigen Liegenschaftsanteilen Russland möglicherweise im Wiener Immobiliensektor als ein Zielstandort von Unternehmen für Geldwäscheaktivitäten fungiert.

6.2.3 Diskussion der Ergebnisse

In den kommenden Abschnitten erfolgt eine umfassende Auslegung der Ergebnisse dieser Studie im Kontext der theoretischen Grundlagen. Durch die systematische Analyse können Einblicke in die Umsetzung und Verbreitung von Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt erlangt werden.

In dieser Auslegung werden sowohl die separaten Ergebnisse der Untersuchungen des Schattenfinanzindex und der EU-Liste als auch ihre gegenseitigen Bezüge berücksichtigt. Zudem werden die Erkenntnisse über die Konzernmütter und ihre Shareholder einbezogen. Eine Untersuchung der Herkunftsländer der globalen Konzernmütter wird ebenfalls durchgeführt, um die internationalen Auswirkungen zu erfassen. Darüber hinaus werden die Geldwäschetypologien in Bezug zu den Ergebnissen gesetzt und Erkenntnisse hinsichtlich Maßnahmen zur Bekämpfung von Geldwäsche betrachtet, um potenzielle rechtliche Herausforderungen zu identifizieren. Diese Diskussion gewährt einen tieferen Einblick in die Entwicklung von Geldwäschepraktiken und die komplexen Mechanismen geldwäschebezogener Aktivitäten auf dem Wiener Immobilienmarkt. Dies legt eine

Grundlage für weitere Untersuchungen und bietet die Möglichkeit, potenzielle Ansätze zur Regulierung und Eindämmung von Geldwäsche zu erkennen.

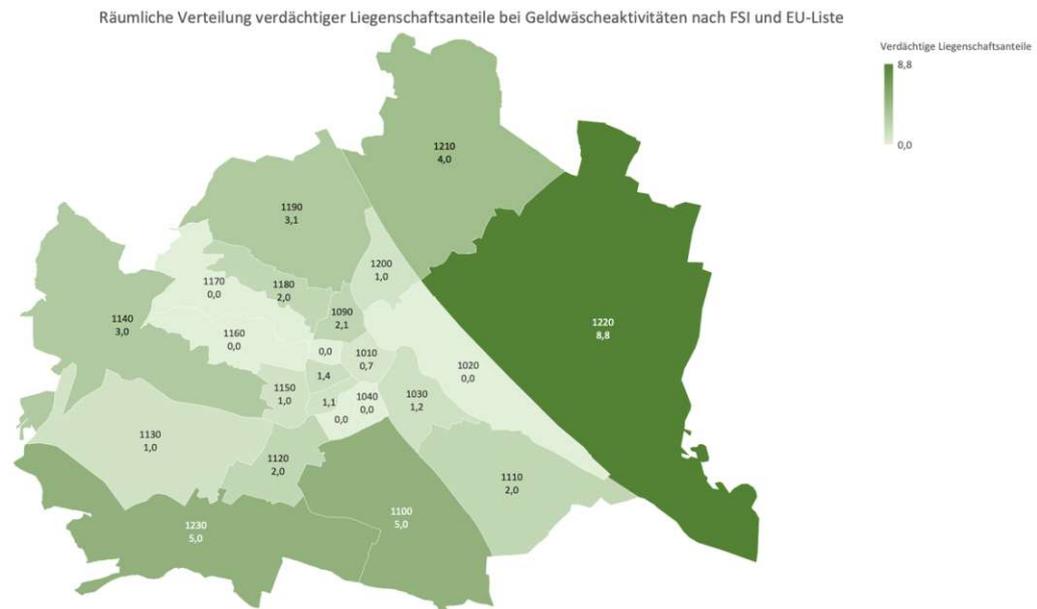
a) Berücksichtigung der Analyseergebnisse von FSI und EU-Liste

Die kombinierten Ergebnisse der Auswertungen des Schattenfinanzindex und der EU-Liste ermöglichen einen umfassenden Einblick in das Ausmaß und die Verteilung von Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt. Der Schattenfinanzindex verdeutlicht eine klare Ballung verdächtiger Liegenschaftsanteile in spezifischen Bezirken Wiens, insbesondere in Donaustadt, Liesing, Favoriten und Floridsdorf, die im Vergleich zu anderen Bezirken erhöhte Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteile aufweisen. Diese Bezirke vereinen zusammen etwas mehr als die Hälfte aller identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile. Die vertiefende Analyse, unter Berücksichtigung der Shareholder, bestätigt dieses Muster und zeigt, dass diese Bezirke eine gesteigerte Prävalenz von Geldwäschepraktiken aufweisen.

Die Ergebnisse der EU-Liste zeigen ebenfalls Muster und Trends in Bezug auf Geldwäschepraktiken im Wiener Wohnungsmarkt auf, allerdings gibt es Unterschiede zu den Erkenntnissen des Schattenfinanzindex. Besonders hervorstechend sind dabei die Bezirke Döbling und Penzing, welche die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteile aufweisen.

In Anbetracht dieser Unterschiede zeigen sich dennoch klare Muster, wie in Abbildung 31 verdeutlicht, die darauf hindeuten, dass bestimmte Bezirke eine erhöhte Anfälligkeit für potenzielle Probleme im Zusammenhang mit Geldwäscheaktivitäten aufzeigen.

Abbildung 30: Räumliche Verteilung nach FSI und EU-Liste bei Geldwäscheaktivitäten



Anmerkung. Eigene Darstellung.

Gemäß Abbildung 30 zeigen vor allem die Bezirke Donaustadt mit 8,8, Favoriten und Liesing mit je fünf sowie Floridsdorf mit vier verdächtigen Liegenschaftsanteile eine erhöhte Neigung zu solchen Aktivitäten. Die Zahlen unter den Postleitzahlen veranschaulichen die genaue Anzahl der identifizierten verdächtigen Liegenschaftsanteile. Die Zusammenführung der Ergebnisse aus den Analysen des Schattenfinanzindex und der EU-Liste ergibt insgesamt 44,4 identifizierte verdächtige Liegenschaftsanteile. Dies entspricht einem Anteil von 0,05% an der Gesamtzahl von 98499,4 untersuchten Liegenschaftsanteilen im vorliegenden Datensatz.

b) Analyse der Herkunftsländer globaler Konzernmütter

Die Untersuchungen zu den Herkunftsländern globaler Konzernmütter liefern Informationen darüber, aus welchen Ländern die Unternehmen stammen, die am häufigsten in Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt verwickelt sind. Die Ergebnisse offenbaren eindeutige Muster und Dynamiken sowohl gemäß dem Schattenfinanzindex als auch der EU-Liste.

Die Befunde des Schattenfinanzindex belegen, dass Deutschland, die Schweiz, Frankreich und Luxemburg, wie zuvor betont, eine potenziell bedeutende Rolle bei Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt einnehmen. Deutschland sticht dabei besonders mit einem Anteil von 43,4% an verdächtigen

Liegenschaftsanteilen hervor. Die Schweiz trägt einen Anteil von 27,8%, Frankreich 10,1% und Luxemburg 7,6% an verdächtigen Liegenschaftsanteilen bei. Gemeinsam machen diese vier Länder knapp 90% der verdächtigen Liegenschaftsanteilen aus, was auf ihre mögliche starke Verwicklung in Geldwäscheaktivitäten in dem Wiener Immobiliensektor hinweist.

Im Kontrast dazu weisen die Ergebnisse der EU-Liste darauf hin, dass auch Russland mit einer vergleichsweise geringeren Anzahl von einer verdächtigen Liegenschaft in Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt involviert ist. Daher kann abschließend festgestellt werden, dass Unternehmen, deren Konzernmutter insbesondere in Deutschland, der Schweiz, Frankreich, Luxemburg oder Russland ansässig ist, in potenziellen Geldwäscheaktivitäten im Wiener Immobilienmarkt verwickelt sind.

Diese Ergebnisse legen zudem nahe, dass Geldwäsche im Immobiliensektor durch mehrfache Transfers erfolgt, um den Zusammenhang zu illegalen Handlungen weiter zu verschleiern. Dies entspricht der Strategie der Geldwäsche zweiten Grades, wie im Phasenmodell von Bernasconi in Kapitel 3.2.1 beschrieben. Im geografischen Kontext erfolgt eine Unterscheidung zwischen dem Ursprungsland, in dem das illegale Gut produziert und vertrieben wird, sowie den Standorten, an denen Geldwäschehandlungen, vornehmlich in Offshore- und Finanzzentren, durchgeführt werden. Die Identifizierung bestimmter Länder, die nach dem Schattenfinanzindex und der EU-Liste als Steueroasen gelten und häufig als Standorte für Geldwäscheaktivitäten verwendet werden, insbesondere Deutschland, die Schweiz, Frankreich, Luxemburg und Russland, unterstützt die Interpretation. Diese Länder spielen in dieser Diplomarbeit eine zentrale Rolle für Geldwäscheaktivitäten, indem Gelder möglicherweise mehrmals zwischen verschiedenen Ländern hin und her transferiert werden, um deren Herkunft zu verschleiern. Dies unterstreicht die Bedeutung der geografischen Dimension bei der Analyse von Geldwäscheaktivitäten und verdeutlicht die Vielschichtigkeit der Transaktionen, die hinter solchen verdächtigen Immobilientransaktionen stehen können.

7 Fazit und Ausblick

Die vorliegende Diplomarbeit untersucht die Relevanz von Steueroasen und Geldwäsche im Kontext des Immobiliensektors. Durch die Ausführungen konnten erste Einblicke in die Dynamiken und Strukturen von steueroasengeführten Eigentumsketten und Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt gewonnen werden. So zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass bestimmte Wiener Gemeindebezirke eine potenziell erhöhte Anfälligkeit für Probleme im Zusammenhang mit steueroasengeführten Eigentumsketten und Geldwäscheaktivitäten vorweisen. Zudem können die Analysen der Herkunftsländer globaler Konzernmütter erste Muster aufzeigen, die darauf hindeuten, dass möglicherweise bestimmte Länder in diese Praktiken involviert sind.

a) Beantwortung der Forschungsfragen

Für die Beantwortung der Forschungsfragen werden die verschiedenen Ergebnisse vom Schattenfinanzindex und der EU-Liste berücksichtigt, die eine weite bzw. enge Definition von Steueroasen repräsentieren.

Die Beantwortung der ersten Forschungsfrage, welche sich darauf konzentriert, steueroasengeführte Eigentumsketten im Wiener Immobilienmarkt zu identifizieren und die daraus resultierenden räumlichen Strukturen auf städtischer Ebene zu untersuchen, erfolgt zuerst:

Die Analysen vom Schattenfinanzindex bezüglich der räumlichen Verteilung bei steueroasengeführten Eigentumsketten offenbart eine Ballung verdächtiger Liegenschaftsanteile in bestimmten Wiener Bezirken, insbesondere in Donaustadt, Innere Stadt, Landstraße, Floridsdorf, Favoriten und Liesing. Unter der Berücksichtigung der Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter konnten insgesamt 729,4 verdächtige Liegenschaftsanteile identifiziert werden. Dies entspricht einem Anteil von 0,7% an der Gesamtzahl der Liegenschaftsanteile des Wiener Immobilienmarktes. Die Analyse der Standortländer der globalen Konzernmutter zeigt, dass neben Italien und der Schweiz, die jeweils einen 20%igen Anteil an verdächtigen Liegenschaftsanteilen haben, insbesondere Deutschland mit insgesamt 289,1 verdächtigen Liegenschaftsanteilen und einem Anteil von 42,9% hervorzuheben ist. Zusammen machen diese drei Länder 82,3% der verdächtigen Liegenschaftsanteile aus, was auf die Bedeutung dieser Länder bei solchen Praktiken hinweist. Die Ergebnisse der EU-Liste bezüglich der räumlichen Verteilung bei steueroasengeführten Eigentumsketten stellt dar, dass die höchsten

Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteile in den Bezirken Floridsdorf, Penzing, Hietzing sowie der Inneren Stadt verzeichnet werden. Unter der Berücksichtigung der Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter konnten insgesamt 23,8 verdächtigen Liegenschaftsanteile ausgemacht werden. Unter Berücksichtigung dieser Zahl ergibt sich ein Anteil von 0,02% an der Gesamtzahl der untersuchten Liegenschaftsanteile. Die Analyse der Standortländer der globalen Konzernmutter zeigt, dass insbesondere Russland mit 6,0 verdächtige Liegenschaftsanteile die höchste Anzahl an Liegenschaftsanteile hat. Bezogen auf die Gesamtzahl der untersuchten Liegenschaftsanteile macht dies einen Gesamtanteil von 0,01% aus.

Die Antwort auf die zweite Forschungsfrage, die darauf abzielt, verdächtige Liegenschaftsanteile durch die Analyse von Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt zu identifizieren und die daraus resultierenden räumlichen Muster auf städtischer Ebene zu untersuchen, wird wie folgt gegeben:

Die Analysen vom Schattenfinanzindex bezüglich der räumlichen Verteilung bei Geldwäschepraktiken im Wiener Immobilienmarkt zeigt, dass unter der Berücksichtigung der Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter bei den Bezirken Donaustadt, Liesing, Favoriten und Floridsdorf die höchsten Anzahlen an verdächtigen Liegenschaftsanteilen ausgemacht werden konnte. In der Gesamtbeurteilung aller Bezirke konnten insgesamt 39,6 verdächtigen Liegenschaftsanteile identifiziert werden. Unter Berücksichtigung der Gesamtzahl Liegenschaftsanteilen macht dies einen Anteil von 0,04% aus. Die Ergebnisse der EU-Liste bezüglich der räumlichen Verteilung bei Geldwäscheaktivitäten zeigt, dass unter der Berücksichtigung der Shareholder in der Kette bis zur Konzernmutter insgesamt 2,0 verdächtigen Liegenschaftsanteile in Döbling und Penzing identifiziert werden konnten. Die Auswertung des Standorts des Landes der globalen Konzernmutter, welche Länder am häufigsten für Geldwäschepraktiken genutzt werden, offenbart ein deutliches Bild, das jedoch nicht als besonders auffällig erscheint. Der 1,0 verdächtiger Liegenschaftsanteil, der in Döbling identifiziert wurde, hat ihre globale Konzernmutter in Russland.

Die Erkenntnisse zu den untersuchten Zusammenhänge von Steueroasen und Geldwäsche im Immobiliensektor tragen dazu bei, einen ersten Überblick über diese Phänomene im Wiener Immobilienmarkt zu erkennen. Die in der vorliegenden Arbeit vorgenommene Analysen deuten erste Dynamiken und Muster in den verschiedenen Gemeindebezirke hinsichtlich Steueroptimierung und

Geldwäscheaktivitäten dar. Die Diskussion der Ergebnisse legt nahe, dass diese legalen bis illegalen Praktiken im Immobiliensektor erfolgen, um Identität, Eigentum und Vermögenswerte zu verschleiern und zu schützen. Die potenziell identifizierten Länder, die in diesem Zusammenhang involviert sind, unterstützen diese Interpretation und betonen die Bedeutung der geografischen Dimension.

b) Grenzen der Untersuchung

Im Weiteren werden die Kriterien erläutert, die sowohl die Fragestellung als auch das Thema dieser vorliegenden Diplomarbeit einschränken. Dies dient dazu, ein tieferes Verständnis für die Ergebnisse zu erlangen und zu verdeutlichen, welche Aspekte innerhalb und außerhalb des Untersuchungsrahmens liegen.

Wie schon in Kapitel 4.2 genannt wurde, bezieht sich die bereitgestellte Datengrundlage aus verschiedenen Datenquellen. Durch die Verschneidung der Liegenschaftsdatenbank der Forschungsbereiche für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik sowie Stadt- und Regionalforschung vom Institut für Raumplanung der Technischen Universität Wien mit dem AGWR II wurden nur Liegenschaftsanteile berücksichtigt, die vornehmlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

Wie ebenfalls bereits in Kapitel 4.2 erwähnt, wurde zur Identifizierung von Geldwäschepraktiken in der bereitgestellten Datengrundlage eine spezifische Formel angewendet. Diese Methodik orientiert sich an einem spezifischen Ansatz, der in der Studie „Erkennung von Geldwäsche im Immobiliensektor“ von B. Unger und J. Ferwerda (2011) entwickelt wurde. Für die vorliegende Datengrundlage wurden ausländische Eigentümerinnen und Unternehmen ab dem Jahr 2020 berücksichtigt, wobei der Faktor „ungewöhnliche Preisschwankungen“ nicht einbezogen wurde.

Für die empirische Untersuchung im Wiener Immobilienmarkt wurden im Sinne einer weiteren Auslegung, was unter Steueroasen verstanden wird, die Auswahl der zu untersuchenden Länder ausschließlich aus der Liste „Platzierungen 1-30 des Schattenfinanzindex 2022“ (TJN, 2022) sowie für eine engere Auslegung die „EU-Liste nicht kooperativer Länder und Gebiete für Steuerzwecke, welche aufgrund unzureichender Zusammenarbeit mit der EU oder unvollständiger Erfüllung ihrer Verpflichtungen eine nähere Überprüfung erfordern“ (Europäischer Rat, 2023), berücksichtigt.

c) Ausblick

Zukünftige Forschungen könnten sich darauf konzentrieren, die in dieser Arbeit identifizierten Trends und Muster weiter zu vertiefen und zu verfeinern.

Eine Möglichkeit dazu wäre, eine gründliche Analyse der auf dem Wiener Wohnungsmarkt tätigen Unternehmen durchzuführen, um Einblicke in ihre Strukturen zu gewinnen. Insbesondere könnte untersucht werden, wie multinationale Konzerne durch steueroasengeführte Eigentumsketten in Wien Steueroptimierung betreiben, um internationale Steuerplanungsstrukturen besser zu verstehen.

Darüber hinaus bedarf es einer weiteren detaillierten Analyse der Herangehensweisen und Techniken innerhalb der einzelnen Geldwäschetypologien sowie der Geldwäscheindikatoren. Dafür sollten zusätzliche Informationen wie Unternehmensstrukturen, Kauf- und Mietverträge, Immobilienbewertungen sowie Finanzierungen und Transaktionen im Immobilienbereich berücksichtigt werden.

Vergleichende Studien mit anderen Regionen oder Ländern könnten ebenfalls durchgeführt werden, um die Erkenntnisse zu verallgemeinern und den Kontext weiter zu erforschen.

Darüber hinaus könnte die Anwendung neuer Methoden oder Technologien zur Datenerhebung und -analyse einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung dieses Forschungsfeldes leisten.

Literaturverzeichnis

- Altenkirch, L. (2002). *Techniken der Geldwäsche und ihre Bekämpfung*. Bankakademie-Verlag.
- Bausch, O., & Voller, T. (2014). *Geldwäsche-Compliance für Güterhändler*. Springer Fachmedien.
- Belastingdienst-FIOD/ECD. (2008). *Witwassen en vastgoed. Over methoden om criminele gelden wit te wassen via vastgoed (Money laundering and real estate. On methods to launder criminal money using real estate)*. Coördinatiepunt Witwassen.
- Bendlinger, S., & Schuch, J. (2002). *Beschränkung der Nutzung von Niedrigsteuersystemen durch multinationale Unternehmen: Stand und Trends*. *Steuerrecht*, S.369-379. SWI.
- Birk, D., Desens, M., & Tappe, H. (2016). *Steuerrecht*. (18. Aufl.) C.F. Müller.
- Bongard, K. (2001). *Wirtschaftsfaktor Geldwäsche. Analyse und Bekämpfung*. Deutscher Universitätsverlag.
- Brähler, G. (2014). *Internationales Steuerrecht. Grundlagen für Studium und Steuerberaterprüfung* (8. Aufl.). Springer Gabler.
- Bräuning, B. (2009). *Ökonomie der Geldwäsche (Schriftenreihe Innovative Betriebswirtschaftliche Forschung und Praxis)*. Dr. Kovač.
- Bundeskriminalamt. (2012). *Geldwäsche im Immobiliensektor in Deutschland. Fachstudie im Auftrag des Bundeskriminalamtes*. Bundeskriminalamt.
- Bundeskriminalamt. (2023, Oktober). *Lagebericht Geldwäsche 2022 Aktuelle Entwicklungen der Geldwäsche und der Vermögenskriminalität*. https://bundeskriminalamt.at/308/files/Geldwaeschebericht2022_V20231009_webBF.pdf
- Burger, S. (2006). *Steuerflucht. Schriftenreihe Sanktionenrecht in Europa*. Berliner Wissenschafts-Verlag.
- Bůžek, R., & Scheuplein, C. (2022). *The Global Wealth Chains of Private-Equity-Run Physician Practices*. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*.

- Dannecker, G., & Leitner, R. (2010). *Handbuch der Geldwäsche-Compliance für die rechts- und steuerberatenden Berufe*. Richard Boorberg Verlag.
- Degen, A. (2008). *Gesetzliche Mitwirkungspflichten der Kreditwirtschaft bei der Geldwäsche- und Terrorismusbekämpfung*. Peter Lang GmbH, Internationaler Verlag der Wissenschaften.
- Diergarten, A. & Barreto da Rosa, S. (2021). *Praxiswissen Geldwäscheprävention: Aktuelle Anforderungen und Umsetzung in der Praxis*. De Gruyter.
- Eichholtz, P. (2006). *Een AFM voor de vastgoedmarkt (A Supervising Authority for the real estate market)*. *Justitiële verkenningen*, 32(2), 67–75.
- Ehrke-Rabel, T., & Kofler, G. (2009). Gratwanderungen – Das Niemandsland zwischen aggressiver Steuerplanung, Missbrauch und Abgabenhinterziehung. *Österreichische Steuerzeitung (ÖStZ) 2009/916*. Heft 19, S.456 ff.
- Europäische Kommission. (2012, 06. Dezember). *Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament und den Rat, Aktionsplan zur Verstärkung der Bekämpfung von Steuerbetrug und Steuerhinterziehung*. COM (2012) 722 final. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2012:0722:FIN:DE:PDF>
- Europäischer Rat. (2023, 17. Oktober). *EU-Liste nicht kooperativer Länder und Gebiete für Steuerzwecke*. <https://www.consilium.europa.eu/de/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/>
- Europäischer Rat. (2023, 17. Oktober). *Länder, die mit der EU zusammenarbeiten und noch ausstehende Verpflichtungen haben*. <https://www.consilium.europa.eu/de/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/>
- Evers, M., Finke, K., Köstler, M., Meier, I., Scheffler, W., & Spengel, C. (2014). Gemeinsame Körperschaftsteuer-Bemessungsgrundlage in der EU: Konkretisierung der Gewinnermittlungsprinzipien und Weiterentwicklungen. In *Discussion Paper* (No. 14-112). <https://ftp.zew.de/pub/zew-docs/dp/dp14112.pdf>
- Farny, O., Michael, F., Gerhartinger, P., Lunzer, G., Neuwirth, M., & Saringer, M. (2015, Mai). *Steuerflucht und Steueroasen*. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Studie_Steuerflucht.pdf

- FATF. (2007, 29. Juni). *Money Laundering & Terrorist Financing Through the Real Estate Sector*. FATF. <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>
- FAZ. (2023, 21. Juni). *Russland will nicht auf Schwarzer Liste der Geldwäsche-Bekämpfer landen*. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/russland-will-nicht-auf-schwarzer-liste-landen-18979975.html>
- FAZ. (2014, 12. November). „Die Multis zahlen 30 Prozent weniger Steuern“. <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/oekonom-clemens-fuest-die-multis-zahlen-30-prozent-weniger-steuern-13263047.html>.
- Ferwerda, H., Staring, R., de Vries Robbé, E., & van de Bunt, J. (2007). *Mala fide activiteiten in de vastgoedsector (Mala fide activities within the real estate sector)*. Uitgeverij SWP. https://repository.wodc.nl/bitstream/handle/20.500.12832/1578/1349a-summary_tcm28-68919.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Financieel Expertise Centrum (FEC). (2008). Reportage Project Vastgoed (Report Project Real Estate). Amsterdam: Financieel Expertise Centrum.
- Flatten, T. (1996). *Zur Strafbarkeit von Bankangestellten bei der Geldwäsche*. Peter Lang GmbH, Internationaler Verlag Der Wissenschaften.
- Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (o. D.). *Globale Mindeststeuer*. <https://www.fes.de/wissen/globale-mindeststeuer>.
- Fuest, W. (2006). Steuerharmonisierung und Steuerwettbewerb. Zur Unternehmensbesteuerung in der Europäischen Union. *Beiträge zur Ordnungspolitik aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln*. Nr. 19. Institut der deutschen Wirtschaft Köln.
- Gebert, G. (2015). 9. Qualifikationskonflikte. In *Festgabe für Wassermeyer, Doppelbesteuerung*. 1. Aufl. 2015.
- Gehra, B., Gittfried, N., & Lienke, G. (2019). *Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung: Praktische Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen durch Banken*. C.F. Müller.
- Genschel, P. (2002). *Steuerharmonisierung und Steuerwettbewerb in der Europäischen Union*. Campus. https://www.mpifg.de/169328/mpifg_bd_44.pdf

- Hacker, A. (2013). Herausforderungen der Finanzverwaltung im Lichte vermehrt bekannt gewordener Abgabenvermeidungen – aggressiver Steuerplanungen (ATP). *Österreichische Steuerzeitung (ÖStZ)* 2013/561, S.302 f.
- Haslehner, W., Kofler, G., & Rust, A. (2017). *EU Tax Law and Policy in the 21st Century*. Kluwer Law International.
- Heinemann, F., & Wendt, C. (2007). EU-Steuerharmonisierung auf dem Gebiet der Unternehmensbesteuerung - Stand und Perspektiven. *Integration*, 30(3), 281-291. <https://doi.org/10.5771/0720-5120-2007-3-281>
- Hey, J. (2016). Harmonisierung der Unternehmensbesteuerung in Europa - Eine Standortbestimmung in Zeiten von BEPS. *Finanz-Rundschau Ertragssteuerrecht*, 98(12), 554–561. <https://doi.org/10.9785/fr-2016-1206>
- Hölscher, R., Gesmann-Nuissl, D., & Hornbach, C. (2011). *Systeme zur Geldwäschebekämpfung in der EU: Rechtsgrundlagen – Aufsichtsstrukturen – Risikomanagement*. Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG.
- Hussy, W., Schreier, M., & Echterhoff, G. (2010). *Forschungsmethoden in Psychologie und Sozialwissenschaften*. Springer Verlag.
- Jacobs, O. H. (2016). *Internationale Unternehmensbesteuerung: Deutsche Investitionen im Ausland. Ausländische Investitionen im Inland* (8. Aufl.). C. H. Beck.
- Kessler, W., Kröner, M., & Köhler, S. (2008). *Konzernsteuerrecht: National - International* (2. Aufl.). C.H.Beck.
- Kirsch, S. (2006). *Systematik der Geldwäschetechniken - Eine kritische Analyse*. Diplomarbeiten Agentur.
- Kofler, G. (2017). Von BEPS (OECD) zur Anti-BEPS-RL (EU). In S. Kirchmayr, G. Mayr, K. Hirschler & G. Kofler (Hrsg.), *Anti-BEPS-Richtlinie: Konzernsteuerrecht im Umbruch?* (1. Aufl., S. 1-25). Linde Verlag.
- Köck, E. (2010). *Wirtschaftsrecht: Eine systemische Darstellung* (2. Aufl.). Facultas.
- Lühn, A. (2009). *Quantitative internationale Steuerplanung*. Gabler Verlag.
- Mayring, P. (2010). Design. In G. Mey & K. Mruck (Hrsg.), *Handbuch Qualitative Forschung in der Psychologie* (S. 225–237). VS Verlag für Sozialwissenschaften.

- McKenzie, R., & Atkinson, R. (2020). Anchoring capital in place: The grounded impact of international wealth chains on housing markets. *Urban Studies*, 57(1), 21–38.
- McKenzie, R., Atkinson, R., & Ingianni, A. (2023). Applying the global wealth chain typology to property purchases in the Liverpool and Merseyside Area. *Economy and Space*, 1-15.
- Nelen, H., & Huisman, W. (2008). Breaking the Power of Organized Crime? The Administrative Approach to Organized Crime in Amsterdam. In D. Siegel & H. Nelen (Eds.), *Organized Crime: Culture, Markets and Policies* (S. 207–218). Springer.
- Nelen, H. (2008). Real Estate and Serious Forms of Crime. *International Journal of Social Economics*, 35(10), 751-762.
- Nelen, H., ter Luun, B., & de Bruin, A. (2007). *De omgeving van de Rijksgebouwendienst; integriteitsrisico's bij de koop en huur van vastgoed (The environment of the Government Buildings Agency; integrity risks when buying and renting real estate)*. Maastricht University and Vrije Universiteit Amsterdam.
- Obermaier, F. (2023, 15. November). *Darum geht es bei den brisanten Enthüllungen von "Cyprus Confidential"*. <https://www.derstandard.at/story/3000000195231/darum-geht-es-bei-den-brisanten-enthuellungen-von-cyprus-confidential>.
- OECD. (2015). *OECD/G20 Projekt Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung Erläuterung*. <https://www.oecd.org/ctp/beps-erlauterung-2015.pdf>
- OECD. (2015). *Measuring and Monitoring BEPS, Action 11 - 2015 Final Report*. <https://doi.org/10.1787/9789264241343-en>
- OECD. (2014). *Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung- Situationsbeschreibung und Lösungsansätze*. <https://doi.org/10.1787/9789264209695-de>
- OECD. (2014). *OECD/G20 Projekt Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung: Neutralisierung der Effekte hybrider Gestaltungen – Aktionspunkt 2: Arbeitsergebnis 2014*. <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/9789264223387-de.pdf?expires=1710855287&id=id&accname=guest&checksum=905ECCABC872FE288EE704FBCE315E61>

- OECD. (2006). *Report on tax fraud and money laundering vulnerabilities involving the real estate sector*. Centre for Tax Policy and Administration.
<https://www.oecd.org/ctp/exchange-of-tax-information/42223621.pdf>
- OECD. (1998). *Harmful Tax Competition – An Emerging Global Issue*.
<https://www.oecd.org/ctp/harmful/1904176.pdf>
- Oswald, K. (1997). *Die Implementation gesetzlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche in der Bundesrepublik Deutschland: eine empirische Untersuchung des § 261 StGB i.V.m. dem Geldwäschegesetz*. Edition I-uscrim
- Oxfam. (2017, 28. November). *Diese 35 Länder gehören auf die geplante EU-Steuerasienliste*. Pressemitteilung. <https://www.oxfam.de/presse/pressemitteilungen/2017-11-28-diese-35-laender-gehoren-geplante-eu-steueroasenliste>. Zugriff am 16.12.2023.
- Palan, R., Murphy, R., & Chavagneux, C. (2010). Tax Havens: How Globalization Really Works. In M. Spiegel (Hrsg.) *Journal of International Economics* 82(2), 249-250. [http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0022-1996\(10\)00083-8](http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0022-1996(10)00083-8)
- Parlament Österreich. (2016). 233/ME XXV. GP - Ministerialentwurf - Erläuterungen. https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXV/ME/ME_00233/imfname_556169.pdf.
- Parlementaire Enquêtecommissie Opsporingsmethoden (Parliamentary Inquiry Committee on Investigation Methods) (PEO). (1995). *Inzake opsporing (On investigating)*. <http://www.burojansen.nl/traa/>
- Richtlinie 91/308/EWG des Rates vom 10.6.1991 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche, ABl. L 166 vom 28.6.1991.
- Richtlinie 2001/97/EG des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates vom 4.12.2001 zur Änderung der Richtlinie 91/308/EWG des Rates vom 10.6.1991 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche, ABl. L 344/76.

- Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26.10.2005 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, ABI. L 309/15.
- Richtlinie (EU) 2015/849 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.05.2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung, zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und der Richtlinie 2006/70/EG der Kommission, ABI. L 141/73.
- Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.05.2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU, ABI. L 156/43.
- Rixen, T. (2016). *Das soziale Europa im Räderwerk des Steuerwettbewerbs*. WSI, 96(1), S.49-56.
- Rosa-Luxemburg-Stiftung. (o. D.). *Wem gehört die Stadt?*. <https://www.wemgehörtdiestadt.de>.
- Schaumburg, H., & Piltz, D. J. (2002). *Holdinggesellschaften im Internationalen Steuerrecht*. Verlag Dr. Otto Schmidt KG.
- Scheffler, W., & Köstler, M. (2017). *Richtlinie über eine Gemeinsame Körperschaftssteuer Bemessungsgrundlage - mehr als eine Harmonisierung der steuerlichen Gewinnermittlung*. ifst-Schrift 518. Institut für Finanzen und Steuern e.V.
- Schmidt, M. (2012). Steueroasen und Regulierungssoasen – Auswirkungen auf die Stabilität des Finanzmarkts und politische Implikationen. In *Momentum Quarterly. Zeitschrift für Sozialen Fortschritt*. 1(4), 203-262.
- Schmitt, S., & Scherp, D. (2008). *Arbeitsauftrag: Geldwäscheverhinderung! Verdacht, Strafen, Pflichten*. Bank-Verlag.
- Schneider, F., Dreer, E., & Riegler, W. (2007). *Geldwäsche - Studie über Formen, Akteure, Größenordnung - und warum die Politik machtlos ist*. Gabler Verlag.

- Seabrooke, L., & Wigan, D. (2014). Global wealth chains in the international political economy. In *Review of International Political Economy*, 21(1), 257–263.
- Sharman, J. C. (2006). *Havens in a Storm: The Struggle for Global Tax Regulation*. Cornell University.
- Shaxson, N. (2011). *Treasure Islands – Tax Havens and the Men who Stole the World*. Bodley Head.
- Siegman, A. (2006). *Cadastre prices of real estate objects in the city of Amsterdam*. Unpublished graph, University of Amsterdam, UvA.
- Sievert, K. (2006). *Konzernbesteuerung in Deutschland und Europa - Ertragsteuerliche und betriebswirtschaftliche Analyse der europäischen Gruppenbesteuerung*. IDW-Verlag.
- Siska, J. (2007). *Die Geldwäsche und ihre Bekämpfung in Österreich, Deutschland, der Schweiz und Liechtenstein* (2. Aufl.). Linde Verlag.
- Stadt Wien. (2019, November). *Stadtplan Wien- Bezirke*.
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/stadtvermessung/pdf/wienuebersicht-bezirke.pdf>
- Statistik Austria. (2023). *Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf
- Suendorf, U. (2001). *Geldwäsche: eine kriminologische Untersuchung*. Luchterhand.
- Sureth, C., & Bäumer, M. (2010). Besteuerung multinationaler Unternehmen in der EU - eine vergleichende Analyse ausgewählter Reformvorschläge. In *Zeitschrift für Betriebswirtschaft*, 80(2), 171-202.
- Tax Justice Network. (2022, Mai). *Financial Secrecy Index 2022- Methodology*. <https://fsi.taxjustice.net/fsi2022/methodology.pdf>
- Tax Justice Network. (2020, 22. Juli). *Tax Justice Network's offshore wealth estimates have just been validated by the OECD*. <https://taxjustice.net/2020/07/22/tax-justice-networks-offshore-wealth-estimates-have-just-been-validated-by-the-oecd/>

- Trautvetter, C. (2020, 29. September). *Shifting European real estate profits to zero taxation - The role of Luxembourg*. https://sven-giegold.de/wp-content/uploads/2020/09/200929_Taxing-real-estate-income-the-role-of-Luxembourg_final.pdf
- Trouw, J., & Knobout, B. (2007). *Witwassen in de vastgoedmarkt (Money laundering in the real estate market)*. Thesis written at the Utrecht School of Economics.
- UNODC. (o. D.). *Money Laundering*. <https://www.unodc.org/unodc/en/money-laundering/overview.html>
- Unger, B., & Ferwerda, J. (2011). *Money Laundering in the Real Estate Sector. Suspicious Properties*. Edward Elgar Publishing.
- van Gestel, B., Kouwenberg, R. F., Verhoeven, M. A., & Verkuylen, M. W. (2008). *Vastgoed and fout. Een analyse van twaalf strafrechtelijke opsporingsonderzoeken naar illegale en criminele praktijken in de woningsector (Real estate right and wrong. An analysis of twelve criminal investigations into illegal and criminal practices in the housing sector)*. Boom Juridische Uitgevers.
- Wasserfallen, F. (2013). Political and economic integration in the EU: the case of failed tax harmonization. In *Journal of Common Market Studies*, 52(2). https://wcfia.harvard.edu/sites/projects.iq.harvard.edu/files/wcfia/files/fwasserfallen_political_and_economic_integration.pdf
- Wöß, A. (1994). *Geldwäscherei und Banken: Methoden und Formen - Europarecht - Anpassungsbedarf für Österreichs Banken*. Österreichische Bankwissenschaftliche Gesellschaft.
- Wrede, M. (2013). *Ökonomische Theorie des Steuerentzuges: Steuervermeidung, -umgehung und -hinterziehung*. Springer-Verlag.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Wien, den 20.03.2024

Ort, (Datum)



(Unterschrift)