

Europas neues Steuerparadies: Tausende Reiche ziehen nach Mailand – sehr zum Unmut der Bevölkerung

Ein Pauschalsteuerregime und die Attraktivität der Stadt sorgen dafür, dass immer mehr Multimillionäre nach Mailand ziehen. Jüngst gab es eine regelrechte Auswanderungswelle aus London, und sogar Schweizer strömen vermehrt in die Metropole. Was die Immobilienmakler freut, wird für manche Einwohner zum Problem.



Sieht man derzeit wohl öfter: Einen Ferrari in der Shoppingmeile Mailands.

Alles begann mit einer Gruppe Italiener, die Heimweh hatte. Es war das Jahr 2020, mitten in der Corona-Pandemie, als Barbara Magro einen Anruf erhielt. Die Gruppe wohlhabender Italiener, die in der Londoner Finanzwelt zu Reichtum gelangt war, wollte nach Hause. Magro, die eine der angesagtesten Luxusimmobilienagenturen Mailands betreibt, sollte ihnen dabei helfen.

«Während der Corona-Pandemie begannen die Menschen, ihr Leben zu überdenken», sagt Magro. Viele wollten zurück in die Heimat, und Magro half ihnen, passende Immobilien zu finden. Sie erzählt von einem Paar, das eine besondere Stadtvilla kaufte: eine Palazzina, 2000 Quadratmeter gross, in der

Strasse Venti Settembre im historischen Zentrum. Kaufpreis: 22 Millionen Euro. Laut Magro «eines der schönsten Häuser Mailands» und heute doppelt so viel wert.

Diese Kombination aus tiefen Steuern und erfolgreichen Rückkehrern machte Mailand zu einer Alternative für reiche Londoner – und zwar nicht nur für solche mit italienischen Wurzeln. Laut Magro sprach sich der Erfolg in der Londoner Millionärsszene schnell herum: Das italienische Steuermodell funktionierte, und das Leben in Mailand überzeugte. Weitere Zuzüge folgten.



Die Immobilienverkäuferin Barbara Magro.
PD

Aus dieser ersten Gruppe wurde eine regelrechte Welle: Während in den ersten vier Jahren laut Steuerbehörde 1339 Menschen die Pauschalsteuer nutzten,

kamen laut Schätzungen im vergangenen Jahr allein aus London ähnlich viele Wohlhabende hinzu. Inzwischen sollen rund 4500 Vermögende von der Regelung profitieren – etwa die Hälfte von ihnen wohnt in Mailand.

In der Finanz- und Wirtschaftsmetropole hat das seine Spuren hinterlassen: Die Immobilienpreise sind in den letzten fünf Jahren um bis zu 40 Prozent gestiegen – stärker als in jeder anderen italienischen Grossstadt.

In begehrten Lagen wie dem Quadrilatero della Moda werden mittlerweile Spitzenpreise von bis zu 30 000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Ein Symbol für diesen Wandel ist die Via Monte Napoleone, die 2024 zur teuersten Shoppingstrasse der Welt aufgestiegen ist. Mit Ladenmieten von bis zu 20 000 Euro pro Quadratmeter hat sie sogar New Yorks Fifth Avenue überholt. Auch im breiten Markt liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis inzwischen bei rund 6000 Euro, was Mailand zur teuersten Stadt Italiens macht. Zum Vergleich: An der Bahnhofstrasse zahlen Mieter durchschnittlich rund 10 000 Franken pro Quadratmeter.

Marco Cerrato ist Anwalt in Mailand und London und berät reiche Neumailänder. Er führt die jüngste Auswanderungswelle auf eine Gesetzesänderung in Grossbritannien zurück: «Ab 2023 herrschte in London eine gewisse Panik, weil damals klar wurde, dass das Non-Dom-Regime abgeschafft werden würde. Viele Millionäre entschieden sich daraufhin für einen Umzug nach Mailand.»

Die Non-Dom-Regelung (Non-Dom steht für «nondomiciled», also nicht wohnhaft) erlaubte es wohlhabenden Ausländern, im Vereinigten Königreich zu leben, ohne auf Auslandseinkünfte britische Steuern zu zahlen – solange das Geld nicht ins Land floss.

In den vergangenen Jahren hat Cerrato jedoch nicht nur Klienten aus London betreut. Viele Interessenten kamen aus Frankreich, der Schweiz, Skandinavien, Brasilien und Mexiko, einige auch aus dem Nahen Osten. Er erwartet, dass sich eine ähnliche Entwicklung in der Schweiz einstellen könnte, sollte der für 2026 geplante Volksentscheid angenommen werden, der eine Erbschaftssteuer von 50 Prozent auf Vermögen über 50 Millionen Franken vorsieht. «Die unsichere Lage in der Schweiz führt schon jetzt dazu, dass viele Millionäre lieber nach Italien kommen», sagt Cerrato. Ein weiterer Vorteil der italienischen Regelung: Sie erlaubt es, im Land zu arbeiten.

Ein prominentes Beispiel für diesen Trend ist Nassef Sawiris, Bruder des in der Schweiz bekannten Investors Samih Sawiris und reichster Mann Ägyptens. Er ist kürzlich von London nach Abu Dhabi und Italien gezogen. Nassef ist Miteigentümer des Premier-League-Fussballklubs Aston Villa und soll über ein Nettovermögen von rund 8,9 Milliarden Dollar verfügen.

Neben den Superreichen verlegen vor allem Menschen, die ihr Geld aus passiven Einkünften wie Investmentfonds, Dividenden von Holdinggesellschaften, Erbschaften oder privaten Firmenbeteiligungen erhalten, ihren Wohnsitz aus steuerlichen Gründen nach Italien.

Dass sie sich für Mailand entscheiden, liegt laut Cerrato daran, dass Mailand ihnen einen ähnlichen Lebensstil biete wie andere internationale Metropolen. Davon ist auch die Immobilienhändlerin Magro überzeugt: «Die Millionäre kommen nicht nur wegen der niedrigen Steuern, sondern auch, weil sie hier mit ihren Familien gut leben können.»

Mailand bietet neben seiner zentralen Lage in der Mitte Europas auch ausgezeichnete Restaurants, eine lebendige Mode- und Designszene, gute internationale Schulen und Universitäten, exzellente Spitäler und die unmittelbare Nähe zu den Alpen sowie dem Mittelmeer. Im Gegensatz zu anderen internationalen Metropolen ist Mailand mit seinen 1,4 Millionen Einwohnern auch relativ übersichtlich: In einer guten halben Stunde ist das historische Zentrum zu Fuss durchquert.

400 000 Menschen mussten Mailand verlassen

Doch die Kritik am Zustrom der Multimillionäre mehrt sich: «Die <Londonisierung> Mailands geht auf Kosten der normalen Bürger», sagt etwa der Mailänder Journalist Gianni Barbacetto warnend, der gerade auf Italienisch das Buch «Gegen Mailand. Aufstieg und Fall des Modells einer Stadt» veröffentlicht hat. Denn während die Kauf- und Mietpreise in bisher unbekannte Höhen klettern, wachsen die in Italien ohnehin niedrigen Gehälter nicht mit.

Besonders die Viertel Porta Nuova, Isola, Tortona und City Life sind kaum wiederzuerkennen: Ehemals unscheinbare oder industrielle Gegenden wurden durch spektakuläre Neubauten, Urbanisierungsprojekte und Gentrifizierung zu begehrten Wohn- und Ausgevierteln.



Die Immobilienmaklerin Barbara Magro verschafft Neumailändern Traumwohnungen ab 180 Quadratmetern, am besten mit Garage und Dachterrasse. Die Immobilien, die Magro verkauft, liegen überwiegend im historischen Zentrum der Stadt.

400 000 Menschen seien in den vergangenen Jahren aus der Stadt vertrieben worden, weil sie sich die Wohnkosten nicht mehr hätten leisten können, sagt Barbacetto. Er sieht dafür nicht nur das Steuerregime als Grund, sondern auch die gezielte Förderung von Immobilieninvestitionen und die Lockerung der Bauvorschriften durch die Mailänder Stadtverwaltung. Dadurch sei die Stadt zum «Paradies der Immobilienrendite» geworden.

«Es findet eine regelrechte soziale Auswechslung statt – die Schwächeren müssen gehen, die Wohlhabenden ziehen ein», sagt Barbacetto warnend. Auch die Mittelschicht und kleinere Betriebe gerieten zunehmend unter Druck, und das soziale Gefüge der Stadt werde immer unausgeglichener.

Langsam erkennt auch die Politik das Problem. Nach Jahren extremer Liberalisierung plant die Mailänder Stadtverwaltung 10 000 bezahlbare Mietwohnungen und hat eine Beobachtungsstelle für Wohnkosten eingerichtet. Doch ob solche Massnahmen die Preisspirale noch stoppen können, ist fraglich. Für viele Mailänder kommt die Kehrtwende zu spät – sie wurden bereits aus ihrer eigenen Stadt verdrängt.