

Geldwäsche – Meldepflichten im Immobilienbereich durch die neue Geldwäschegesetzpflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien)

Meldepflichten im Immobilienbereich durch die neue Geldwäschegesetzpflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien)

I. Überblick

Ab dem 1. Oktober 2020 tritt die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien, im Folgenden die „Verordnung“) in Kraft. Diese zielt auf die Förderung der Geldwäscheprävention auf dem Immobilienmarkt, insbesondere auf die Stärkung des Verdachtsmeldewesens und die Sicherstellung inkriminierter Gelder. Diese Regelung ist für das Bundesministerium der Finanzen von großer Relevanz, weil nach Ansicht des Gesetzgebers der Immobiliensektor ein erhebliches Geldwäscherisiko aufweist und ein Großteil inkriminierter Gelder über den Immobilienmarkt wieder in Umlauf gebracht würden.

Die Meldepflicht bestimmter Berufsträger bei Immobilientransaktionen soll es ermöglichen, Geldwäschepraktiken schneller zu erkennen, ohne dabei die Verschwiegenheitspflicht der betroffenen Berufsstände zu beschränken. Folglich werden zukünftig höhere Meldeaufkommen der rechtsberatenden Berufe und eine starke Sensibilisierung für Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erwartet.

II. Verhältnis zur allgemeinen Meldepflicht nach § 43 GwG

Rechtsberatende Berufsgruppen waren und sind grundsätzlich verpflichtet (ggf. Privilegierung nach § 43 Abs. 2 GwG), verdachtserregende Sachverhalte im Immobilienbereich zu melden. Diese allgemeine Verdachtsmeldepflicht nach § 43 GwG bleibt von der neuen Verordnung unberührt. Die Regelungstechnik besteht vielmehr darin, die Meldepflicht mittels Verordnung zu erweitern.

Die generelle Meldepflicht nach § 43 GwG bestimmt eine allgemeine Beobachtungs- und Sorgfaltspflicht. Verpflichtete sind dazu angehalten, Geschäftsbeziehungen, Transaktionen oder entsprechende Vorbereitungshandlungen, die den Verdacht der Geldwäsche bestärken, zu melden. Zu derartigen Verdachtsmomenten zählen unter anderem elektronisch durchgeführte Transaktionen oder Bartransaktionen, die in Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung stehen, sowie sonstige Verschiebungen von Vermögensgegenständen, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnten. Ein Verdachtsmoment kann bereits bei Anbahnung einer Geschäftsbeziehung vorliegen.

Die Verordnung ergänzt standardisierte Sachverhalte, die bei der Begehung von Geldwäsche auftreten oder bei denen ein Zusammenhang zu Geldwäsche naheliegt.

III. Verpflichtete nach GwGMeldV-Immobilien

Die Verordnung richtet sich an Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 des GwG, d.h. an Rechtsanwälte, Kammerrechtsbeistände, Patentanwälte sowie Notare, soweit sie gewisse in § 2 Abs. 1 Nr. 10 genannte Tätigkeiten erbringen und an Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und die in § 4 Nummer 11 des Steuerberatungsgesetzes genannten Vereine.

IV. Meldepflichtige Sachverhalte aufgrund der GwGMeldV-Immobilien

Die Verordnung knüpft an verschiedene, aus Sicht des Gesetzgebers risikobegründende Faktoren an:

- Bezug zu Risikostaaen oder Sanktionslisten (§ 3)
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen (§ 4)
- Auffälligkeiten bei Stellvertretung (§ 5)
- Auffälligkeiten beim Kaufpreis oder Zahlungsmodalitäten (§ 6)

Nur sofern Tatsachen vorliegen, die bei den §§ 3 bis 6 der Vorordnungen bestimmten Sachverhalten Anzeichen für die Herkunft eines Gegenstandes aus einer strafbaren Handlung, eine strafbare Vortat bzw. einen Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung entkräften, entfällt eine Pflicht zur Meldung (§ 7). Die Gründe für das Absehen von der Meldung sind zu dokumentieren.

1. Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaen oder Sanktionslisten

- Meldepflicht, wenn ein am Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in Risikostaat ansässig ist oder einen gleichermaßen engen Bezug aufweist oder auf einer Sanktionsliste der Europäischen Union geführt wird
- Meldepflicht, wenn Geschäftsgegenstand oder Bankkonto einen hinreichend engen Bezug zu einem Risikostaat aufweisen

Ob ein „hinreichend enger Bezug“ eines am Erwerbsvorgang Beteiligten besteht, ist ausweislich der Begründung zur Verordnung anhand einer Gesamtschau folgender Anknüpfungspunkte zu beurteilen:

- Beteiligte Person hat (Zweit-)Staatsangehörigkeit eines Risikostaaes
- Häufige Aufenthalte in Risikostaaen
- Familienangehörige oder nahestehende Personen sind in einem Risikostaat ansässig
- Direkte oder mittelbare geschäftliche Beziehungen zu einem Risikostaat

Risikostaaen i.S.d. GwGMeldV-Immobilien sind die von der Europäischen Kommission als „Drittstaaen mit hohem Risiko“ ermittelten Staaen und solche Staaen, welche in den jeweils aktuellen Informationsberichten der Financial

Action Task Force (FATF) als „Staaten mit strategischen Mängeln“ eingestuft werden. Als Erleichterung stellt die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) auf Ihrer Internetseite eine Liste der in den jeweils aktuellen Informationsberichten der FATF genannten Staaten zur Verfügung.

2. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten

Nach der Begründung des Gesetzgebers zur Verordnung besteht eine Meldepflicht, wenn Anhaltspunkte für eine Verschleierung der Identität des wirtschaftlich Berechtigten vorliegen. Eine Verschleierung der Identität ist nach der Verordnung daher insbesondere in folgenden Fällen anzunehmen:

- Erkennbar unrichtige oder unvollständige Angaben über wirtschaftlich Berechtigte
- Treuhandverhältnisse ohne offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonst rechtmäßigen Zweck
- Kenntnis von Ermittlungsverfahren nach § 261 StGB oder dort relevanten Katalogtaten gegen Beteiligte
- Ein Missverhältnis zwischen dem Einkommen oder Vermögen des Erwerbes und dem Kaufpreis.

3. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung

- Meldepflicht bei Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Vollmachten, insbesondere
- fehlende Schriftform,
- Fälschungsverdacht oder
- Beglaubigungen aus Risikostaaen.

4. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität

Eine Meldepflicht besteht im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität insbesondere dann, wenn

- Zahlung vor Abschluss des Rechtsgeschäfts (weil das Rechtsgeschäft als vermeintlicher Rechtsgrund für die Finanztransaktion dienen könnte).
- Kaufpreiszahlung mittels Barzahlung oder Kryptowährung erfolgt.
- kurzfristige Weiterveräußerung mit erheblicher Preisabweichung (in beide Richtungen) oder Rückveräußerung an den/einen der vorherigen Eigentümer.
- Zahlung über anwaltliche Anderkonten ohne berechtigtes Sicherungsinteresse.

V. Stellungnahmen der Verbände

Zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen, auf welchem die Verordnung im Wesentlichen unverändert aufbaut, haben zahlreiche Verbände Stellung genommen.

Kritisiert wird dabei insbesondere der Eingriff in das Vertrauensverhältnis zwischen Rechtsbeistand und Mandant durch die Pflicht zur Meldung, welchem mit Blick auf die Wesentlichkeitstheorie verfassungsrechtliche Bedenken begegnen.

Zudem wird bemängelt, dass die Verordnung lediglich beispielhafte Aufzählungen und unbestimmte Rechtsbegriffe einführt, wodurch sich eine Vielzahl an offenen, interpretationsfähigen Sachverhalten ergeben würde. Gefordert wird diesbezüglich eine Konturierung der meldepflichtigen Sachverhalte um einen Bürokratieaufbau aufgrund von übervorsichtigen Verdachtsmeldungen zu vermeiden.

Fragwürdig sei zudem die Diskriminierung der an einem Immobiliengeschäft Beteiligten. Die Verordnung stelle Personen aus benannten Risikostaaten unter Generalverdacht. Problematisch seien hier die nicht ausreichend legitimierten Verweise auf Listen verdächtiger Staaten oder Personen, die nicht von Staaten oder Staatsverbänden geführt werden.

VI. Auswirkungen auf die Praxis und Kritik

Unabhängig von den in den ersten Stellungnahmen geäußerten verfahrensrechtlichen Bedenken, erwarten wir massive Auswirkungen auf die Praxis bei Immobilientransaktionen.

1. Aus der Sicht der verpflichteten Berufsgruppen

Im Gegensatz zur allgemeinen Regelung des § 43 GwG, der Tatsachen voraussetzt, die auf einen für Geldwäsche relevanten Nexus hindeuten, verkehrt die Verordnung für bestimmte mit Immobilientransaktionen befassten Berufsgruppen die Handlungspflicht um. Liegt eine der in der Verordnung geregelten Auffälligkeiten vor, dann ist zwingend eine Verdachtsmeldung abzugeben. Eine Ausnahme von dieser (Umkehrungs-)Regel liegt nur vor, sofern Tatsachen vorliegen, die die Auffälligkeiten entkräften.

Ein Verpflichteter wird sich vor dem Hintergrund einer potentiellen persönlichen Haftung und den Dokumentationspflichten im Fall einer Nichtmeldung gut überlegen, ob er – ggf. auch unter Zeitdruck – die Transaktion genauer untersucht um entlastende Tatsachen zu finden oder ob er sich aus Gründen der Vereinfachung nicht auf die vom Gesetzgeber vorgegebene Meldepflicht zurückzieht. Dies insbesondere, wenn er nur punktuell in die Transaktion einbezogen wird.

Zudem ergeben sich mit Hinblick auf rechtsberatende Tätigkeit und die Rolle der Syndikusrechtsanwälte, die

Inhouse Immobilientransaktionen (des eigenen Arbeitgebers) betreuen erhebliche Unsicherheiten, wie mit den Meldepflichten nach der Verordnung umzugehen sein wird.

2. Aus der Sicht der Käufer / Verkäufer

Käufer bzw. Verkäufer von Immobilien sehen sich ab dem 1. Oktober 2020 bei Vorliegen der vom Gesetzgeber geregelten Sachverhaltskonstellationen quasi einem „Generalverdacht“ gegenüber. Sie müssen damit rechnen, dass Notare bzw. ggf. auch beteiligte Rechtsberater entsprechende Verdachtsmeldungen abgeben.

Dies kann den Mitarbeiter eines deutschen Konzerns treffen, der z.B. nach China entsandt wird und seine Wohnung in Deutschland verkauft. Oder aber auch das Deutsch/Tunesische Ehepaar, das eine Studentenwohnung für eines der Kinder kauft.

Auch eine Investmentgesellschaft, die eine Immobilie über eine Luxemburgische Struktur kauft, das Headquarter sich in London befindet und der wirtschaftlich Berechtigte in Paris ansässig ist, wird sich grundsätzlich einer Verdachtsmeldung des Notars gegenübersehen.

Dem kann nur entgegengewirkt werden, wenn dem Notar entsprechend § 7 der Verordnung Tatsachen dargelegt werden können, die aus Sicht des Notars die vom Gesetzgeber definierten Anzeichen für eine Geldwäsche entkräften. D.h. Informationen aus dem persönlichen / innerbetrieblichen Bereich müssten zur Vermeidung einer Verdachtsmeldung offengelegt werden.

3. Aus der Sicht weiterer Verpflichteter nach § 2 GwG

Die Auswirkungen auf Ebene der Käufer bzw. Verkäufer wirken sich auch erheblich auf weitere Verpflichtete, insbesondere Immobilienmakler aus. Dies betrifft sowohl freie Makler als auch „Inhouse“-Maklerabteilungen der Immobiliengesellschaften. Sie müssen sich darauf einstellen, dass betreffend einen Teil Ihrer Kunden durch Notare Verdachtsmeldungen abgegeben werden.

Zudem geraten sie ggf. in eine Zwickmühle hinsichtlich eigener Verdachtsmeldungen:

Die Ihnen obliegende Pflicht zur Prüfung der Abgabe von Verdachtsmeldungen richtet sich nach § 43 GwG, so dass die in der Verordnung geltenden Anzeichen für einen Verdacht nicht direkt zur Anwendung kommen.

D.h. dass ein Immobilienmakler bei einem Kunden aus einem Risikostaat zwar erhöhte Sorgfaltspflichten einzuhalten hat, aber nicht zwingend eine Verdachtsmeldung abgeben muss. Der Notar wird jedoch eine Verdachtsmeldung allein aufgrund des Bezugs zu einem Risikostaat abgeben.

Sofern sich dann im Nachgang zu einer Immobilientransaktion herausstellt, dass doch inkriminierte Gelder eingesetzt wurden, besteht u.E. das Risiko, dass sich der Makler ggf. Jahre später gegenüber einer Ermittlungsbehörde dafür wird rechtfertigen müssen, keine Verdachtsmeldung abgegeben zu haben.

Hier wird nur eine lückenlose Dokumentation des KYC-Prozesses und der Abwägungen gegen eine Verdachtsmeldung helfen.

IV. Fazit und Handlungsempfehlung

Die Verordnung hat sich zum Ziel gesetzt, Verdachtsmeldungen insbesondere auch quantitativ zu erhöhen und wird dieses Ziel aller Voraussicht nach auch erreichen.

Auch in diesem Zusammenhang drohen bei Verstößen empfindliche Bußgelder. So kann seit dem 1. Januar 2020 die Ordnungswidrigkeit bei einer „einfachen“, aber vorsätzlichen Begehung mit bis zu 150.000 Euro geahndet werden. Bei schwerwiegenden, wiederholten oder systematischen Verstößen droht sogar ein Bußgeld von bis zu einer Millionen Euro oder eine Geldbuße bis zum Zweifachen des aus dem Verstoß gezogenen wirtschaftlichen Vorteils.

Vor diesem Hintergrund und den vorstehend ausgeführten Auswirkungen auf die Praxis sollten neben den durch die Verordnung Verpflichteten auch die übrigen Verpflichteten nach dem GwG regelmäßig die Einhaltung ihrer geldwäscherechtlichen Pflichten (insbesondere im Bereich des eigenen Verdachtsmeldewesens) überprüfen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Analyse und Identifizierung möglicher Handlungspflichten und bei einer pragmatischen und lösungsorientierten Umsetzung.

Ansprechpartner:

Stephanie Haslinger
Tel: +49 89 5997606 1029
stephaniehaslinger@kpmg-law.de

Christian Judis
Tel: +49 89 59976061028
cjudis@kpmg-law.com

Arndt Rodatz
Tel: +49 40 360994 5081
arodatz@kpmg-law.com