

Transparenzregister und Immobilien in Deutschland – Ausufernde Meldepflichten für ausländische Unternehmen

Das Bundesverwaltungsamt hat klargestellt, dass ausländische Gesellschaften auch dann zum Transparenzregister gemeldet werden müssen, wenn sie nur indirekt an deutschen Immobilien beteiligt sind. Die Meldepflicht betrifft sämtliche Gesellschaften der Beteiligungskette. Allerdings nur, wenn ihre Beteiligung einen Schwellenwert von mindestens 90 Prozent erreicht.

Der Immobilienmarkt gilt Expert:innen seit langem als besonders anfällig für Geldwäsche. Daher verfolgt der Gesetzgeber verstärkt das Ziel, nachvollziehbar sicherzustellen, wem Immobilienbesitz zuzurechnen ist.

Vor diesem Hintergrund wurden zunächst Notarinnen und Notare verpflichtet, bei Kaufverträgen über Immobilien zu prüfen, ob jedenfalls die Erwerbengesellschaft im Transparenzregister gemeldet ist. Soweit dies nicht der Fall war, darf der Notarinnen und Notare die Beurkundung nicht vornehmen (Beurkundungsverbot).

Um auch ausländische Strukturen zu erfassen, wurden sukzessive Meldepflichten für ausländische Gesellschaften eingeführt. Diese waren bislang dann zur Meldung ihrer wirtschaftlich Berechtigten zum Transparenzregister verpflichtet, wenn sie direkt oder im Wege eines Share Deals Eigentum an in Deutschland belegenen Immobilien erwerben.

Sanktionsdurchsetzungsgesetz II verpflichtet ausländische Unternehmen zur Meldung zum Transparenzregister

Mit dem [Sanktionsdurchsetzungsgesetz II sind zum 1. Januar 2023 Meldepflichten für ausländische Gesellschaften zum Transparenzregister weiter ausgeweitet worden](#).

Die Meldepflicht gilt nun auch für ausländische Gesellschaften mit Bestandsimmobilien in Deutschland. Hierfür gilt eine Umsetzungsfrist bis zum 30. Juni 2023.

Dies gilt sowohl für die direkte Beteiligung an Immobilien als auch für Share-Deals, bei denen Anteile an Gesellschaften mit Immobilienbesitz in der Vergangenheit erworben wurden (Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a des Grunderwerbsteuergesetzes – GrEStG).

Als Erleichterung hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass eine Meldepflicht entfällt, wenn die betroffenen Gesellschaften die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten bereits an ein Register eines anderen EU-Mitgliedstaats übermittelt haben.

Klarstellung des Bundesverwaltungsamts vom 5. Mai 2023 zu Meldepflichten bei indirekten Beteiligungen an deutschen Immobilien

Wie so oft warf die Neuregelung in der Praxis diverse Fragen auf, insbesondere ob nur diejenige ausländische

Gesellschaft gemeldet werden muss, bei der sich der Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG verwirklicht bzw. verwirklicht hat oder ob sämtliche ausländischen Gesellschaften der Beteiligungskette einer Meldepflicht unterliegen.

Zu dieser Frage hat das für das Transparenzregister zuständige Bundesverwaltungsamt in den [neu am 5. Mai 2023 veröffentlichten FAQ](#) eine Guidance gegeben:

- Nach Auffassung des Bundesverwaltungsamts erstreckt sich die Transparenzpflicht auf alle ausländischen Rechtseinheiten, auf die unmittelbar oder mittelbar Anteile an einer Gesellschaft mit inländischem Grundeigentum übergehen oder (in Vergangenheit) übergegangen sind.
- Das bedeutet nach Auffassung der Behörde, dass auch bei Bestandsimmobilien **alle** Rechtseinheiten der Beteiligungskette mitteilungspflichtig sind, soweit sie jeweils für sich betrachtet die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG erfüllen und den Schwellenwert von mindestens 90 % der Anteile erreichen.
- Für die Bestimmung der unmittelbar oder mittelbar kontrollierten Gesellschaftsanteile gelten die Grundsätze zum Grunderwerbsteuergesetz (d.h. insbesondere Durchrechnen des Schwellenwerts von 90 % auf jeder Beteiligungsstufe).
- Im Gegenzug bedeutet das: Sofern ausländische Rechtseinheiten innerhalb der Beteiligungskette nicht die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG erfüllen – hier soll wohl insbesondere der Schwellenwert von 90% gemeint sein – sind sie auch nicht zur Mitteilung an das Transparenzregister verpflichtet.

Folgen einer unrichtigen oder fehlenden Meldung zum Transparenzregister

Bei Nichteinhaltung der o.g. Meldepflichten stehen erhebliche Bußgelder im Raum. Diese orientieren sich nach dem Bußgeldkatalog maßgeblich am Umsatz bzw. der Bilanzsumme der Gesellschaft und können sich auf bis zu 150.000 EUR bei einem erstmaligen Verstoß belaufen. Bei schwerwiegenden, wiederholten oder systematischen Verstößen können sich die Bußgelder auf bis zu 1 Mio. EUR erhöhen.

Daneben sieht das Gesetz ein „naming-and-shaming“ bei bestandskräftigen Bußgeldentscheidungen ab EUR 200 vor – derzeit sind schon über 1.200 Entscheidungen publiziert.

Unter wirtschaftlichen Aspekten ist ggf. besonders kritisch, dass aufgrund des ausdrücklichen Beurkundungsverbots bei Immobilientransaktionen eine Transaktion bei fehlender oder fehlerhafter Meldung zum Transparenzregister scheitern oder sich jedenfalls erheblich verzögern.

Fazit

Damit herrscht zwar einerseits eine gewisse Klarheit, andererseits schafft das Rechtsverständnis des Bundesverwaltungsamts einen erheblichen Aufwand für ausländische Firmengruppen mit deutschem Immobilienbesitz.

Ansprechpartner:

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

