

Transparenzregister

Meldepflicht für ausländische Gesellschaften mit Bestandsimmobilien



Ausgangslage:

- Der Immobilienmarkt gilt als besonders anfällig für Geldwäsche. Ziel des Gesetzgebers ist sicherzustellen, dass nachvollziehbar ist, wem Immobilienbesitz zuzurechnen ist.
- Vor diesem Hintergrund wurden 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 die bzw. der Notar 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 gelegenen Immobilien erwerben.

Neuregelung:

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 entsprechenden Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten bereits

an ein anderes Register eines Mitgliedstaates der Europäischen Union übermittelt haben.

Offene Fragen:

Die Neuregelung wirft in der Praxis diverse Fragen auf:

Zunächst erfolgt in der Praxis oftmals die Gründung ausländischer Erwerbengesellschaften (z. B. luxemburgische PropCo) kurzfristig vor der Immobilientransaktion. In der Kürze der Zeit ist mangels Handelsregistereintrag in Luxemburg keine Meldung zum dortigen Transparenzregister möglich. Die oben genannte Ausnahme (keine Meldung an das deutsche Transparenzregister, wenn Meldung im EU-Ausland vorliegt) hilft dann gerade nicht. Die Lösung in der Praxis ist oftmals die Meldung der Gesellschaft an das deutsche Transparenzregister. Nicht abschließend geklärt ist, ob der Eintrag im deutschen Transparenzregister gelöscht werden kann, sobald die Gesellschaft im ausländischen Transparenzregister gemeldet werden konnte.

Durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II ergeben sich zudem weitere Unsicherheiten hinsichtlich der Pflichten für ausländische Gesellschaften:



- Müssen neben der PropCo (die unmittelbar den deutschen Grundbesitz hält) auch deren ausländische Muttergesellschaft(en) zum Transparenzregister melden? Angesichts des Wortlauts stellt sich insbesondere die Frage, ob nur die Gesellschaft, bei der sich der Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG verwirklicht oder

sämtliche ausländischen Gesellschaften der Beteiligungskette einer Meldepflicht unterliegen.

- Weiterhin stellt sich im Fall einer mehrstöckigen Beteiligungskette die Frage, ob bei zeitlich hintereinander folgenden Erwerbsvorgängen nach § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG die bei den ersten Transaktionen beteiligten Erwerbengesellschaften ihre Meldung zum Transparenzregister wieder löschen können. D.h. muss nur die aktuell als Erwerbengesellschaft qualifizierte ausländische Rechtseinheit gemeldet sein oder muss die Historie gepflegt werden? Sollte letzteres der Fall sein, würde dies einen erheblichen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen. Dagegen sprechen Sinn und Zweck der Norm – für die Geldwäscheprävention kommt es unseres Erachtens maßgeblich darauf an, wer eine Immobilie hält bzw. erwerben möchte.
- Welche Rolle spielt die zeitliche Reihenfolge des Grundstückserwerbs im Verhältnis zum Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a des Grunderwerbsteuergesetzes? Unseres Erachtens unterliegt nur die PropCo einer Meldepflicht, sofern das Grundstück nach dem Erwerb der Beteiligung § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG durch die PropCo erworben wird.

Folgen eines Verstoßes:

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 EUR 150.000 bei einem erstmaligen Verstoß belaufen. Bei schwerwiegenden, wiederholten oder systematischen Verstößen können sich die Bußgelder auf bis zu EUR 1.000.000 erhöhen.

Daneben sieht das Gesetz ein „Naming and shaming“ bei bestandskräftigen Bußgeldentscheidungen ab EUR 200 vor (siehe die Seite des Bundesverwaltungsamts) – derzeit sind schon über 1.200 Entscheidungen publiziert.

Unter wirtschaftlichen Aspekten ist ggf. besonders kritisch, dass ein ausdrückliches Beurkundungsverbot bei Immobilientransaktionen besteht. Somit kann eine Transaktion bei fehlender oder fehlerhafter Meldung zum Transparenzregister scheitern oder sich jedenfalls erheblich verzögern.

Bestens für Sie aufgestellt:

KPMG Law begleitet das Thema Transparenzregister seit dessen Einführung im Jahr 2017 und verfügt über eine breite fachliche Expertise bei der Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten und der Abwehrberatung im Rahmen von Bußgeldverfahren.

Für weitere Informationen oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.





Kontakt

KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Arndt Rodatz

Rechtsanwalt, Steuerberater
Partner

T +49 40 360994-5081

T +49 89 5997606-1042

arodatz@kpmg-law.com



Christian Judis

Rechtsanwalt,
Geldwäschebeauftragter (TÜV)
Senior Manager

T +49 89 5997606-1028

T +49 69 95119-5060

cjudis@kpmg-law.com



Stephanie Haslinger

Rechtsanwältin
Managerin

T +49 89 5997606-1029

stephaniehaslinger@kpmg-law.com

www.kpmg-law.de

KPMG Law in den sozialen Netzwerken



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Rechtsdienstleistungen sind für bestimmte Prüfungsmandanten nicht zulässig oder können aus anderen berufsrechtlichen Gründen ausgeschlossen sein.

© 2023 KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, assoziiert mit der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.