

16. MAI 2023

Immobilienbranche: „Geldwäscheprävention ist eine Frage der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung“

- *Zwar ist Deutschland hinsichtlich der Gesetzgebung im Bereich der Geldwäscheprävention gut aufgestellt, jedoch ist die Umsetzung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben unzureichend*
- *Das Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften hat zur Folge, dass Transaktionen ab 10.000 Euro nur per Banküberweisung oder über ein Notaranderkonto abgewickelt werden dürfen*
- *Immobilienmakler sollten rechtzeitig klären, wie die Immobilie finanziert werden soll und woher das Vermögen kommt – sofern keine Plausibilisierung möglich ist, ist die Geschäftsbeziehung umgehend zu beenden und eine Verdachtsmeldung an die FIU zu erstatten*
- *Sowohl die EU als auch Deutschland planen, ihre Maßnahmen zur Geldwäscheprävention weiter zu verschärfen*

Frankfurt am Main, 16. MAI 2023 – Geldwäsche kommt in einigen Branchen vor, so auch in der Immobilienbranche. Aufgrund der hohen Investitionssummen, die im Immobiliensektor in der Regel üblich sind, steht die Branche immer wieder im Fokus, wenn es um das Einschleusen illegaler Gelder geht. Das Ende 2022 in Kraft getretene Sanktionsdurchsetzungsgesetz II bringt diverse Änderungen für das Geldwäschegesetz mit sich. Eine wesentliche Neuerung betrifft das ab dem 1. April 2023 geltende Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften. Damit wird ein Verbot von Barzahlungen, Kryptowährungen, Gold, Platin oder Edelsteinen bei Immobiliengeschäften eingeführt. Wie Deutschland im Bereich der Geldwäscheprävention aktuell dasteht und was das neue Barzahlungsverbot genau bedeutet, haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) zusammengefasst.

„Deutschland steht unter starkem internationalen Druck, im Bereich der Geldwäscheprävention und -bekämpfung mehr zu tun. Die Financial Action Task Force, der internationale Standardsetzer für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, hat im Rahmen ihrer Überprüfung Deutschlands festgestellt, dass die Gesetzgebung, also die ‚technical compliance‘, gut aufgestellt ist. Die Umsetzung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben, also die ‚effectiveness‘, ist jedoch unzureichend“, erklärt Tommas Kaplan, Chief Compliance Officer und Head of HR bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Leider verbessert der Gesetzgeber bisher nicht die Umsetzung durch die Aufsichts-, Ermittlungs- und Strafverfolgungsbehörden sowie Verpflichtete, sondern erweitert die Regelungen und gesetzlichen Vorgaben – also den Bereich, der bereits gut bewertet wird. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.“

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Gesetzliche Grundlagen zur Geldwäscheprävention

Das Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften, das zum 1. April 2023 in Kraft getreten ist, hat zur Folge, dass Immobilientransaktionen ab einem Wert von 10.000 Euro ausschließlich per Banküberweisung oder über ein Notaranderkonto abgewickelt werden dürfen. Die Regelung erstreckt sich auch auf den Erwerb von Gesellschaftsanteilen, wenn Immobilien zum Gesellschaftsvermögen gehören. „Die Kaufvertragsparteien haben gegenüber dem Notar nachzuweisen, dass der Kaufpreis in voller Höhe bargeldlos geleistet wurde. Als Nachweis kommen Zahlungsbestätigungen der an der Transaktion beteiligten Kreditinstitute des Verkäufers und Käufers in Betracht, also Kontoauszüge oder Zahlungseingangsbestätigungen der kontoführenden Bank des Verkäufers“, führt Tommas Kaplan weiter aus.

Der Notar muss die von den Kaufvertragsparteien vorgelegten Unterlagen prüfen. Erst nach positiver Schlüssigkeitsprüfung erfolgt die Eintragung ins Grundbuch. Liegt dem Notar innerhalb einer angemessenen Frist kein schlüssiger Nachweis vor und hat der Notar erfolglos zur Vorlage des Nachweises aufgefordert, muss er eine Verdachtsmeldung abgeben und die Transaktion für fünf Tage stoppen, bis die Financial Intelligence Unit (FIU) über das weitere Vorgehen entscheidet. Wenn die FIU die Eigentumsumschreibung nicht verhindert, muss der Notar die Eigentumsumschreibung vornehmen. Daher belehrt der Notar die Kaufvertragsparteien über das Barzahlungsverbot, die zivilrechtlichen Folgen und die sich daraus ergebenden Nachweispflichten.

Klärung der Vermögensherkunft durch Immobilienmakler

Aus geldwäscherechtlicher Sicht stellt ein höheres Eigenkapital eine besondere Herausforderung dar. Da Vollfinanzierungen aufgrund der aktuellen Zinsenwicklung und der niedrigeren Beleihungswerte der Banken seltener werden, rückt die Frage nach ausreichend Eigenkapital immer mehr in den Vordergrund. Daher sollte rechtzeitig geklärt werden, wie die Immobilie finanziert werden soll. Wenn beispielsweise ersichtlich ist, dass ein größerer Teil des Eigenkapitals durch eine Erbschaft nachgewiesen werden kann, so steht dem Weiterführen der Geschäftsbeziehung nichts im Wege. Es gibt jedoch auch Situationen, in denen Immobilienmakler hellhörig werden sollten.

Ein Beispiel: Ein 30-jähriger Kaufinteressent will ein Einfamilienhaus für 890.000 Euro kaufen. Er gibt an, keine Fremdfinanzierung zu benötigen, da er über 400.000 Euro auf seinem Konto und über 18 Bitcoins im Wert von über 800.000 Euro verfüge. Zu diesem Zweck legt er einen Kontoauszug eines deutschen Bankinstituts sowie einen Auszug aus seiner Krypto-Wallet vor. Eine Nachfrage beim Kunden, wie er zu diesem Vermögen gekommen sei und vor allem aus welcher Geschäftstätigkeit die 18 Bitcoins stammten, bleibt unbeantwortet. Auch ein Nachfassen bleibt unbeantwortet, so dass davon auszugehen ist, dass der Kunde keine Aufklärung wünscht. In solchen Fällen ist

die Geschäftsbeziehung seitens des Immobilienmaklers umgehend zu beenden und eine Verdachtsmeldung an die FIU zu erstatten.

Zum besonderen Engagement von VON POLL IMMOBILIEN im Bereich der Geldwäscheprävention und Compliance lässt Kaplan zudem wissen: „Wir verfolgen mehrere Ziele. Zum einen sind Geldwäscheprävention und Compliance wichtige Säulen der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung. Zum anderen ist es aufgrund der ständig wachsenden gesetzlichen Anforderungen wichtig, als Experte in den jeweiligen Gesetzgebungsverfahren zur Verfügung zu stehen. Aus diesem Grund ist VON POLL IMMOBILIEN dem Bundesverband der Geldwäschebeauftragten beigetreten. Denn nur in enger Zusammenarbeit können sinnvolle und praxistaugliche Empfehlungen wirkungsvoll an die Politik und den Gesetzgeber adressiert werden.“

Ausblick

Auf europäischer Ebene ist eine Geldwäscheverordnung geplant, die nach ihrem Inkrafttreten für alle EU-Mitgliedstaaten einheitlich gilt. Konkret heißt das, dass mit der Verordnung die geldwäscherechtlichen Pflichten für die Verpflichteten verschärft, komplexer und vor allem umfangreicher werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, neue Verpflichtete wie Bauträger, Finanzierungsvermittler und Crowdfunding-Dienstleister zu bestimmen. Letztere bieten über Online-Plattformen sogenanntes Immobilien-Crowdfunding für größere Immobilienprojekte an. Hinzu kommt, dass die Schwellenwerte für Mietmakler von 10.000 Euro auf 5.000 Euro Kaltmiete gesenkt werden und ein unionsweites Bargeldverbot ab 7.000 Euro gelten soll. Die Verpflichteten haben allerdings drei Jahre nach Inkrafttreten der Verordnung Zeit, alle Anforderungen zu erfüllen. Da die Verordnung noch im Jahr 2023 in Kraft treten soll, endet die Umsetzungsfrist 2026.

Auch arbeitet das Bundesministerium der Finanzen bereits parallel an einem Gesetzentwurf zur Errichtung einer Bundesoberbehörde zur Bekämpfung der Finanzkriminalität (BBF). In der BBF sollen drei weitere Behörden zusammengefasst werden: das Bundesfinanzkriminalamt, die FIU und eine Zentralstelle für Geldwäscheaufsicht im Nichtfinanzsektor. Ziel der Zentralstelle ist es, eine einheitliche Aufsicht im Nichtfinanzsektor zu erreichen.

„Unterm Strich machen beide genannten Vorhaben deutlich, dass sowohl die EU als auch Deutschland die Maßnahmen zur Geldwäscheprävention weiter verschärfen. Eine Herausforderung, die sich jeder Immobilienmakler stellen muss. Wer dem VON POLL IMMOBILIEN Netzwerk angehört, hat dabei den Vorteil, dass er regelmäßig informiert wird und entsprechende Umsetzungshilfen erhält“, resümiert Tommas Kaplan von VON POLL IMMOBILIEN.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.