



DICO – Stellungnahme des AK Geldwäscheprävention zur GwGMeldV-Immobilien

Autoren: Arbeitskreis Geldwäscheprävention | Stand: Oktober 2020

Mit Erlass der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien) am 20. August 2020 hat das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz von der in § 43 Abs. 6 Geldwäschegesetz (GwG) normierten Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die GwGMeldV-Immobilien ist am 1. Oktober 2020 in Kraft getreten. Die Verordnung bewirkt weitgehende Konsequenzen für das Verdachtsmeldewesen – auch über ihren eigentlichen Anwendungsbereich hinaus.

I. Regelungsgehalt der GwGMeldV-Immobilien

Die Verordnung konkretisiert Sachverhalte, die für GwG-Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 GwG – also die beratenden Berufe, wie Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, aber auch Syndikusrechtsanwälte und Syndikussteuerberater – stets meldepflichtig gegenüber der Stelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) nach § 43 Abs. 1 GwG sind. Erfasst sind Sachverhalte, die einen Verdacht auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung darstellen. Obwohl die GwGMeldV-Immobilien weder direkt noch analog auf andere Verpflichtete anwendbar ist, entfalten die normierten Tatbestände auch für alle sonstigen GwG-Verpflichteten Wirkung. Insofern wird die Verordnung auch von Güterhändlern zu beachten sein, insbesondere, wenn diese – sei es auch nur als Nebentätigkeit – im Immobiliensektor tätig sind.

Die Verdachtsmeldepflicht hinsichtlich der in der Verordnung aufgeführten Sachverhalte wird für die Verpflichteten allerdings nur dann ausgelöst, wenn sie im Rahmen von Erwerbsvorgängen nach § 1 Grunderwerbsteuergesetz auftreten.

Folgende in der Verordnung aufgeführten Sachverhalte lösen künftig eine Meldepflicht nach GwG aus:

- Bestehen eines Bezugs zu Risikostaat (s. die von der [FIU zur Verfügung gestellten Listen](#)) oder Sanktionslisten (§ 3 GwGMeldV-Immobilien),
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten (§ 4 VO GwGMeldV-Immobilien),
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung (§ 5 VO GwGMeldV-Immobilien),
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität (§ 6 VO GwGMeldV-Immobilien).

Die Meldepflicht kann allerdings entfallen, wenn Tatsachen vorliegen, die ihrerseits bestehende Verdachtsanzeichen entkräften (§ 7 GwGMeldV-Immobilien).

II. Stellungnahme

Der Verordnungserlass erfolgte überraschend schnell und ohne, dass er von Öffentlichkeit mit besonderem Interesse wahrgenommen wurde. Allerdings birgt die Verordnung erhebliche Konsequenzen für die Praxis der Geldwäscheprävention – und zwar nicht ausschließlich für die unmittelbar betroffenen Verpflichteten, die beratenden Berufe. Vielmehr hat die Verordnung auch Ausstrahlungswirkung auf andere GwG-Verpflichtete. Sie ist richtungsweisend insofern, dass die aufgeführten Sachverhalte nach Ansicht des Gesetzgebers ein besonderes Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung in sich tragen und mit hin geldwäscherechtliche Sorgfaltspflichten bzw. eine Verdachtsmeldepflicht für alle Verpflichteten nach dem GwG auslösen können.

Die Konstituierung der Meldepflichten in der Verordnung basiert auf der historischen Intention des GwG-Gesetzgebers, dass den definierten Sachverhalten stets ein hohes Risiko innewohnt. Der Gesetzgeber hat in diesem Zusammenhang ausdrücklich begründet, dass die Fallkonstellationen der Verordnung auch außerhalb des Immobiliensektors zu einer stärkeren Überprüfungsspflicht führen sollen (vgl. BT-Drs. 19/13827, S. 99):

„Im Übrigen kann aus dem Vorliegen eines durch Rechtsverordnung nach Absatz 6 vorgegebenen Sachverhalts aus dem Immobiliensektor, der zur Abgabe einer Verdachtsmeldung verpflichtet, nicht gefolgert werden, dass in vergleichbaren Fällen außerhalb des Immobiliensektors mangels ausdrücklicher Vorgabe keine Verdachtsmeldung abzugeben ist. Im Gegenteil legt dies nahe, die Abgabe einer Verdachtsmeldung genauer zu prüfen.“ Die Übernahme der Indizwirkung der Verordnung über ihren Anwendungsbereich hinaus entspricht daher dem Sinn und Zweck ihrer Entstehung.

Dass die aufgeführten Sachverhalte, die bislang in der Geldwäscheprävention eher noch als red flags anzusehen waren, nunmehr für Immobilientransaktionen in den Rang eines soliden Geldwäscheverdachts gehoben werden und in Form eines Automatismus zu melden sind, erscheint hingegen bedenklich. Inwiefern die FIU mit der entsprechend zunehmenden Anzahl an Verdachtsmeldungen durch die beratenden Berufe effektiv umgehen kann, ist zumindest ungewiss.

Kritikwürdig erscheint ferner die Konsequenz, dass für die zahlreichen Fallkonstellationen, in denen die Meldepflicht nun greift, die (ggf. bestehende) berufliche Verschwiegenheitspflicht großflächig aufgehoben wird (vgl. § 43 Abs. 2 S. 2 Alt. 2 GwG).

Zu begrüßen ist hingegen, dass die FIU mit Inkrafttreten der Verordnung eine Zusammenstellung zu [relevanten Risikostaaen](#) und [Sanktionslisten](#) bereitstellen wird (s. § 3 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien).