

Geplante Änderungen durch die GwGMeldV-Immobilien

Arne Engels
Counsel
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht,
Geldwäschebeauftragter (TÜV)

Am 25.05.2020 hat das Bundesfinanzministerium einen Entwurf zur „Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien)“ veröffentlicht¹. Es folgt damit den gesetzlichen Vorgaben zur Bestimmung von Meldepflichten für bestimmte Verpflichtete.

Erhöhtes Risiko der Geldwäsche **Nationale Risikoanalyse nimmt Immobilienmarkt in den Fokus**

Die nationale Risikoanalyse hat aufgezeigt, dass ein Großteil der inkriminierten Gelder über den Immobilienmarkt wieder in den Umlauf gebracht werden. Damit ist der Immobilienmarkt und alle an ihm Beteiligten in den besonderen Fokus der Geldwäscheprävention gerückt.

Bedeutung des Fokus

Die Bedeutung dieses Fokus ist an mehreren Stellen zu sehen: So sind neben den klassischen Aufgaben des Immobilienmaklers seit 01.01.2020 auch Vermietungen zu einer Monatsmiete von mehr als EUR 10.000,00 regelmäßig von Bedeutung für die Geldwäscheprävention. Auch Kryptowährungen sind seitdem spezifizierter geregelt. Neue Pflichten sind für diverse Marktteilnehmer entstanden.

Auch die Notare haben seit 01.01.2020 in diesen Fällen die Pflicht Beurkundungen zu verweigern, wenn die vorgeschriebenen Angaben nach dem Geldwäschegesetz nicht vorliegen (insbesondere keine Übergabe einer Dokumentation zum wirtschaftlich Berechtigten erfolgte - §

11 Abs. 5a GwG iVm § 10 Abs. 9 S. 4 GwG oder keine Meldung eines (europäischen) Transparenzregisters vorliegt - § 20 Abs. 1 S. 2, 3 GwG iVm § 10 Abs. 9 S. 4 GwG).

Regelungen der GwGMeldV **Berechtigung zum Erlass der Verordnung**

Im Rahmen des § 46 Abs. 6 GwG hat der Gesetzgeber seit dem 01.01.2020 normiert, dass das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes bestimmen kann, die von Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 stets nach Absatz 1 zu melden sind.

Verpflichtete

Verpflichtete sind Rechtsanwälte, Kammerrechtsbeistände, Patentanwälte sowie Notare, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und die in § 4 Nummer 11 des Steuerberatungsgesetzes genannten Vereine.

Eine Verpflichtung nach der vorstehenden Verordnung entsteht dann, wenn diese Verpflichteten auch am Erwerbsvorgang nach § 1 Grunderwerbsteuergesetzes (regelmäßig also eines Grundstücks) beteiligt sind.

Worin besteht die Verpflichtung?

Die Verpflichteten haben den Erwerbsvorgang und die Informationen über die Beteiligten gemäß der Vorschrift des § 43 Abs. 1 GwG (Stichwort „Verdachtsmeldung“) zu melden, wenn die in den §§ 4-7 der GwGMeldV-E geregelten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, es liegen

¹

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetz_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_VII/19_Legislaturperiode/2020-05-25-GwG-MeldV-Immobilien/1-Referentenentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (zuletzt abgerufen am 16.06.2020)

Tatsachen vor, die diese Anzeichen entkräften (§ 2 GwGMeldV-E²).

Wann bestehen grundsätzliche Meldepflichten?

Das Gesetz unterscheidet zwischen vier Sachverhalten: Meldungen wegen eines Bezugs zu Risikostaat oder Sanktionslisten (§ 4), Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten (§ 5), Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretungen (§ 6) und Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität (§ 7).

Auslöser der geplanten Meldepflichten im Einzelnen

1. Die Meldepflichten des § 4 werden immer dann ausgelöst, wenn ein Zusammenhang mit einem Risikostaat oder einer Sanktionsliste der EU oder nach dem Außenwirtschaftsgesetz besteht.
2. Die Meldepflichten nach § 6 werden immer dann ausgelöst, wenn die Bevollmächtigung nicht nachgewiesen wird (binnen zwei Monaten so § 6 Nr. 1) oder das Rechtsverhältnis der Vollmacht nicht erkennbar ist (§ 6 Nr. 3). Eine Meldepflicht bei Fälschungen der Vollmachtsurkunde (§ 6 Nr. 2) sollte bereits jetzt selbstverständlich sein.
3. Die Normen der §§ 5 und 7 sammeln sodann diverse anderen Umstände auf, die einen Verdacht auslösen sollen.

So greift § 5 dann, wenn

- fehlende Auskunfts- oder Nachweispflichten vorliegen (Abs. 1),
- Tatsachen darauf hindeuten, dass nicht richtige oder nicht vollständige Angaben im Rahmen eines Erwerbsvorgangs gemacht werden (Abs. 2),
- Treuhandschaften beteiligt sind (Abs. 3),
- Beteiligte am Erwerbsvorgang nach § 261 StGB vorbestraft sind oder ein entsprechendes Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist (Abs. 4 Nr. 1),
- entsprechende Ermittlungsverfahren vorliegen (Abs. 4 Nr. 2),
- ein Missverhältnis zwischen dem legalen Einkommen und dem Erwerbsvorgang besteht (Abs. 5),

- die Stellung eines wirtschaftlich Berechtigten über einen Drittstaat vermittelt wird (Abs. 6),
- Sachverhalte nach § 138d f. AO vorliegen (Abs. 7).

7 greift hingegen ein, wenn

- Zahlungen mit mehr als EUR 10.000,00 per Bar-mittel (Abs. 1 Nr. 1 lit. a)), per Kryptowerten (Abs. 1 Nr. 1 lit. b)) oder über ein Konto in einem anderen Drittstaat, als des Drittstaates, in dem sich der Sitz oder gewöhnliche Aufenthalt der Vertragspartei befindet (Abs. 1 Nr. 1 lit. c)) erfolgen soll,
- die Gegenleistung erheblich vom tatsächlichen Wert des Geschäftsgegenstandes abweicht und die Differenz nicht auf einer teilweisen unentgeltlichen Zuwendung beruht (Abs. 1 Nr. 2),
- die Gegenleistung vollständig oder teilweise bereits vor Abschluss des Rechtsgeschäftes bezahlt wurde und die veräußernde Person keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist (Abs. 1 Nr. 3),
- die Gegenleistung vollständig oder teilweise von oder an einen Dritten gezahlt werden soll, sofern dieser nicht Ehe- / eingetragener Lebenspartner ist, ein Verwandter ersten oder zweiten Grades, ein verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 AktG, ein im Grundbuch eingetragener Gläubiger oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist oder der Aufsicht der BaFin unterliegt (Abs. 1 Nr. 4 lit. a) – f)),
- ein Weiterverkauf zu einem erheblich anderen Preis innerhalb von drei Jahren erfolgt (Abs. 2 Nr. 1),
- ein Rückerwerb durch den vorherigen Eigentümer innerhalb von drei Jahren erfolgt, ohne dass hierfür ein nachvollziehbarer Grund besteht (Abs. 2 Nr. 2).

Folgen der Nichtmeldung

Die Berechtigung zum Erlass von Verordnungen in § 43 Abs. 6 GwG bestimmt ausdrücklich, welche Sachverhalte nach § 43 Abs.1 GwG zu melden sind. Damit liegt es nahe, dass jede Nichtmeldung als Ordnungswidrigkeit nach § 56 Abs. 1 Nr. 69 GwG behandelt werden wird.

² §§ ohne Angabe von Verordnungen oder Gesetzen beziehen sich auf den vorliegenden Entwurf.

Form der Meldung

Die Meldung wird gemäß den Vorgaben des § 45 GwG bei der FIU unter Verwendung des Systems goAML³ zu erfolgen haben, da es sich um eine Meldung nach § 43 Abs. 1 GwG handelt.

Sonstige Vorschriften

Noch ungeklärt ist, ob die Vorschriften des § 46 GwG (Durchführung von Transaktionen) und § 47 GwG (Verbot der Informationsweitergabe an die Betroffenen der Meldung) im vorliegenden Zusammenhang auch gelten. Vom Wortlaut der Vorschriften gelten diese immer bei Meldungen nach § 43 Abs. 1 GwG.

Es könnte aber schwierig werden, wenn der z.B. Notar eine Beurkundung vornimmt und dann die Meldung abgeben muss und dies im Rahmen des Prozesses der weiteren Abwicklung des Kaufvertrages und der Grundstücksübertragung nicht den Beteiligten mitteilen darf. Mit Ausnahme der in § 6 niedergelegten Meldepflichten sind alle Pflichten objektiv ermittelbar.

Ausnahmvorschrift des § 2

In wie weit die Meldungen nach der Ausnahmvorschrift des § 2 entfallen werden dürfen ist unklar. Der Wortlaut der Vorschrift spricht nur davon, dass Tatsachen vorliegen müssen, die die zur Meldung führenden Anzeichen entkräften. Nach der Verordnungsbegründung soll die Pflicht der Meldung so nach § 6 Abs. 1 dann entfallen, wenn der Vertreter, dem eine formlose Vollmacht erteilt wurde, für eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder die Erben auftritt. Weitere Beispiele sind nicht benannt. Jedenfalls ist eine entsprechend ausführliche Dokumentation zu erstellen, wenn die Ausnahmvorschrift angewendet wird.

Folgen für die Praxis

In der Praxis kann schon jetzt davon ausgegangen werden, dass die Meldepflichten in den meisten einschlägigen Fällen bestehen werden und die Ausnahmvorschrift des § 2 nur selten zur Anwendung kommen wird. Keine Meldung muss sicher nur dann erfolgen, wenn alle benannten Tatbestände nicht erfüllt sind. Hierzu werden im

Vorfeld Ermittlungen durch die Beteiligten und ihre Berater anzustellen sein.

Alle Beteiligte und Berater werden Fragebögen verwenden und sich die objektiven Themen bestätigen lassen oder an Hand der vorliegenden Verträge selbst prüfen und einordnen. Damit wird die Frage des Bestehens der Meldepflichten zeitlich im engsten Zusammenhang mit den Dienstleistungen regelmäßig ermittelt werden können. Nicht ausgeschlossen sind, wie immer bei Juristen, aber auch hier divergierende Ansichten zwischen den einzelnen Beteiligten, so dass auch dieser Punkt in die Zeitplanungen aufgenommen werden sollte.

Unser Angebot an Sie

Die Begründung des Entwurfes verspricht eine Übergangsfrist, damit sich alle Beteiligten auf die neuen Pflichten einstellen können.

Somit sollen und werden die neuen Regelungen einen erheblichen weiteren Dokumentationsbedarf auslösen und die Beteiligten werden (spätestens ab dem Stichtag) die Bereitstellung entsprechender Unterlagen verlangen. Bei der Vorbereitung und Erstellung sowie der ständigen Aktualisierung dieser Unterlagen oder sonstigen Fragen zu diesem Thema unterstützen wir Sie gerne.

Sofern Sie bei einem oder mehreren Punkten Fragen haben, stehen Ihnen die Verfasser dieses **Legal Update** gerne zur konkreten Beratung zur Verfügung.

³ <https://goaml.fiu.bund.de/Home>

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Arne Engels unter +49 221 33660-210 oder aengels@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstraße 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Alter Wall 20 – 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90