



7. September 2020 – Verordnung des BMF zu nach dem GwG meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich

Am 7. September 2020 hat das BMF eine auf § 43 Abs. 6 GwG gestützte Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (nachfolgend **Verordnung** genannt) bekannt gegeben. Die Verordnung tritt am **1. Oktober 2020** in Kraft.

Ziel der GwG-MeldV-Immobilien?

Die Verordnung konkretisiert geldwäscherechtliche Meldepflichten für bestimmte Berufsträger – insbesondere Rechtsanwälte und Notare – im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen. Ziel ist es, den erhöhten Geldwäscherisiken im Immobiliensektor entgegenzuwirken. Geldwäschepraktiken im Rahmen von Immobilientransaktionen sollen durch die erwartete Zunahme an

Verdachtsmeldungen vermehrt aufgedeckt werden.

Adressaten der GwG-MeldV-Immobilien?

Adressaten der Verordnung sind insbesondere Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, da sie wesentlich an der Planung und Durchführung von Immobilientransaktionen beteiligt sind. Das BMF geht davon aus, dass Rechtsanwälte und Notare „*besonders geeignet*“ sind, um „*für Geldwäschehandlungen in Anspruch genommen zu werden*“.

Meldepflichtige typisierte Sachverhalte

Die §§ 3 bis 6 legen Meldepflichten für bestimmte typisierte Sachverhalte fest. Die Verpflichteten sollen danach zur Abgabe einer Verdachtsmeldung verpflichtet sein, wenn

- ein Bezug zu Risikostaaen oder Sanktionslisten besteht;
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit beteiligten Personen oder wirtschaftlich Berechtigten auftreten;
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung auftreten oder
- Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität auftreten.

Bezug zu Risikostaaen oder Sanktionslisten

Eine Meldepflicht besteht nach § 3, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter in einem von der EU oder FATF als **Drittstaat mit hohem Risiko** identifizierten Staat ansässig ist oder sonst einen engen Bezug zu einem solchen Staat aufweist. Gleiches gilt, wenn ein Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto, das im Rahmen des Erwerbsvorgangs eingesetzt wird, einen engen Bezug zu einem solchen Drittstaat mit hohem Risiko aufweist. Ferner besteht eine Meldepflicht dann, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einer EG/EU- oder nationalen **Sanktionsliste** aufgeführt wird.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit beteiligten Personen oder wirtschaftlich Berechtigten

§ 4 legt bestimmte Fälle fest, in denen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit beteiligten Personen oder wirtschaftlich Berechtigten eine Meldepflicht auslösen. Dies ist bspw. der Fall, wenn

- ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter seiner geldwäscherechtlichen Mitwirkung- oder Auskunfts- und Nachweispflicht nicht nachkommt oder
- gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten wegen einer **Straftat nach § 261 StGB (Geldwäsche)** ermittelt wird oder ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder
- der Erwerbsvorgang in einem **groben Missverhältnis** zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung, die eine Verdachtsmeldepflicht begründen, sollen u. a. dann gegeben sein, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter

- eine Vollmachtsurkunde vorlegt, die unecht oder verfälscht ist oder

- aufgrund einer Vollmacht handelt, deren Grundverhältnis für den Verpflichteten nicht erkennbar ist.

Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität

§ 6 legt Meldepflichten für typisierte Sachverhalte fest, in denen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität bestehen. Dies soll bspw. der Fall sein, wenn die Gegenleistung im Rahmen einer Immobilientransaktion vollständig oder teilweise mittels Barmitteln, Kryptowerten oder über ein Bankkonto in einem Drittstaat bezahlt wurde.

Ausnahme von der Meldepflicht

Eine Ausnahme von der Meldepflicht soll schließlich nach § 7 gegeben sein, wenn Tatsachen vorliegen, die die in den typisierten Sachverhalten vorhandenen *Red Flags* entkräften, dass ein Vermögensgegenstand aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte oder, dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Markus Berndt

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Strafrecht,
Partner

T +49 211 60035-428
markus.berndt@orthkluth.com



Gereon Conrad, LL.M.

Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 211 60035-434
gereon.conrad@orthkluth.com



Dr. Bastian Mehle

Rechtsanwalt, Salary Partner

T +49 30 2060970 15
bastian.mehle@orthkluth.com



Esma Dogruel

Rechtsanwältin

T +49 211 60035-132
esma.dogruel@orthkluth.com



Joshua Dibadj
Rechtsanwalt

T +49 211 60035-134
joshua.dibadj@orthkluth.com