

Autor:	Sabine Georgi	Jahrgang:	2020
Seite:	088 bis 089	Nummer:	10
Rubrik:	VERWALTUNG & VERMARKTUNG	Auflage:	14.165 (gedruckt) ¹ 7.418 (verkauft) ¹ 13.510 (verbreitet) ¹

Mediengattung: Zeitschrift/Magazin

¹ IVW 2/2020

GELDWÄSCHEGESETZ IN DER PRAXIS

Probleme bei der Geldwäscheprävention

Seit Jahresbeginn gilt das verschärfte GWG, das Immobilienbeteiligte auch bei größeren Vermietungen in die Pflicht nimmt. Das Gesetz gibt die Theorie vor, in der Praxis tun sich aber immer noch Hürden auf. Sabine Georgi von der RICS gibt Tipps für die Umsetzung.

Nicht erst seit den letzten Medienmeldungen, insbesondere zu den Vorgängen um Wirecard oder zur organisierten Kriminalität von Clans, steht immer wieder das Problem der Geldwäsche im Fokus der Berichterstattung. Zudem fragen Zivilgesellschaft und Verbraucher verstärkt nach der Integrität in der Wirtschaft. Hochglanzbroschüren, die ein Unternehmen als sozial verantwortlichen Akteur in der Gesellschaft darstellen, reichen nicht mehr aus. Kein Unternehmen kann es sich inzwischen leisten, in diesem Bereich nicht auch wirklich zu performen. Die Wirtschaft – und mit ihr der Immobiliensektor – sind daher aufgefordert, alles in ihren Kräften Stehende beizutragen, um als verantwortungsvolle Branche zu agieren. Nicht zuletzt auch, um einen Schaden für die eigene Reputation zu verhindern.

Geldwäscheprävention darf deshalb nicht auf eine „Tick-the-Box“-Aktivität der Compliance-Abteilung reduziert sein. Als vom Grundsatz her berufsethische, dem Gemeinwohl verpflichtete Organisation hat die RICS der Branche im Januar 2019 explizit den Standard zur „Bekämpfung der Bestechung, Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung“ zur Orientierung an die Hand gegeben und fördert seither dessen Anwendung in der Praxis. Der Berufsverband möchte die Reihen schließen, sodass sich schwarze Schafe, die sich den Auflagen entziehen wollen, nicht einfach an den nächsten wenden können. In Deutschland hat die RICS darüber bereits mit dem Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und dem Immobilienverband IVD inhaltliche

Einigkeit erzielt. So weit, so gut. Natürlich wird man trotz aller Aufmerksamkeit erstmal eher nur die Spitze des Eisbergs erwischen, doch es wäre schon ein Gewinn, wenn die Branche durch ihr Engagement der Politik bestätigen könnte, dass es tatsächlich kaum Verdachtshinweise gibt. Das würde zudem die Forderung untermauern, dass auch der Staat seiner Verantwortung gerecht werden muss und nicht alle hoheitlichen Pflichten an die Branche delegieren kann. Sowohl das Finanzamt als auch die Gerichte müssen aktiv werden, wenn die organisierte Kriminalität beispielsweise Zwangsversteigerungen zur Geldwäsche nutzt. Denn insbesondere hier und im Privatverkauf liegt vermutlich das eigentliche Eldorado für Geldwäscher. Ungeachtet dessen muss die Branche sich bemühen, das zu tun, was ihr mit den zur Verfügung stehenden Mitteln gelingen kann.

Das Gesetz studieren und die eigene Vorgehensweise gut dokumentieren

Aus der Praxis von Professionals, die diese Themen sehr ernst nehmen, gibt es vermehrt Hinweise auf Probleme bei der Umsetzung und Auslegung der Präventions- und Meldevorschriften. So fordert das Gesetz etwa die Einführung eines Risikomanagementsystems – doch welche Umstände sollten beachtet werden, um einen Geldwäscheverdacht auszulösen?

Als RICS empfehlen wir eine professionelle Unterstützung beim Aufbau eines solchen Risikomanagementsystems, das beispielsweise auf den RICS-Standards basiert. Als Verband arbeiten wir etwa

mit der KPMG zusammen. Kleinere Unternehmen können sich damit behelfen, klar darzulegen, dass und in welcher Form sie sich an die gesetzgeberischen und aufsichtsrechtlichen Empfehlungen gehalten haben.

Das Geldwäschegesetz (GwG) gibt hier erste Hinweise, welche Risiken abgeprüft werden müssen und wie die Risikoeinschätzung erfolgen sollte. Dabei sind insbesondere die so genannten Kunden-, Produkt-, Dienstleistungs-, Transaktions- und Vertriebskanalrisiken sowie geografische Risiken zu nennen. In Anlage 1 des GwG nennt der Gesetzgeber dazu Anzeichen und Faktoren für ein potenziell geringeres Risiko, in Anlage 2 für ein potenziell höheres Risiko. Die dort aufgeführten Anzeichen müssen bei der Risikoanalyse und bei den konkreten Sorgfaltspflichten beachtet werden. Darüber hinaus nennt auch die nationale Risikoanalyse Fallkonstellationen, die Anwendern helfen sollen, Risiken einzuschätzen. Gute Anhaltspunkte können auch die aufsichtsrechtlichen Stellen geben, wie etwa die Übersicht „Anhaltspunkte und Warnhinweise bei Immobilientransaktionen“, die online bei den Regierungen von Niederbayern und Schleswig-Holstein zu finden ist.

Auch Notare, die die Transaktion beurkunden, müssen eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Meldung vornehmen. Dies trifft dann zu, wenn Fälle bis zur Beurkundung vordringen und wenn bei Transaktionen Immobilien und nicht Anteile an Unternehmen gekauft werden. Makler sind daher angehalten, bereits eine Überprüfung vorzunehmen, wenn eine der Kaufvertragsparteien von

der anderen den Kaufvertrag erhalten hat, eine Reservierungsvereinbarung oder ein Vorvertrag abgeschlossen wird oder eine Reservierungsgebühr gezahlt wird.

Unsicherheit besteht dagegen hinsichtlich der Meldung von Verdachtsfällen: Aufgrund ihrer gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht ist Notaren bei einem bloßen Verdacht die Meldung untersagt. Hier setzt der Gesetzgeber seit September mit der „Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich“ an und führt aus, wann eine Meldung erfolgen muss. Die Lektüre sei jedem Immobilien- Professional daher nachdrücklich empfohlen. Dort führt der Gesetzgeber aus, welche Umstände ein Risiko bedeuten, etwa wenn der Immobilienpreis erheblich vom Verkehrswert abweicht oder wenn das Objekt innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert werden soll, der erheblich vom vorherigen Preis abweicht.

Manchmal ist eine zügige Verdachtsmeldung nötig, um die Transaktion überhaupt abwickeln zu können

Zu Recht weisen Praktiker darauf hin, dass – entsprechend dem RICS-Merkblatt – die Daten der natürlichen Personen aufgenommen werden sollen, die Mitarbeiter aber mitnichten darin geschult sind, die Richtigkeit von Aus-

weispapieren zu überprüfen. Überdies stellt sich die Frage, wie mit Zweifelsfällen umzugehen ist, wenn beispielsweise ein recht junger Kunde angibt, dass das Vermögen ausreicht, um die Immobilie ohne Finanzierung zu erwerben. In solchen Fällen sollte umgehend eine Meldung erfolgen, denn die Transaktion darf erst durchgeführt werden, nachdem sie gemeldet wurde. Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen ist bei einer Geldwäscheverdachtsanzeige gehalten, binnen drei Werktagen zu reagieren und gegebenenfalls eine Untersagung auszusprechen. Unterm Strich bleibt festzuhalten, dass für Immobilienunternehmen also die Entwicklung eines Risikomanagementsystems ebenso wichtig ist wie die Schulung der Mitarbeiter und die sorgfältige Dokumentation der Umsetzung. Die RICS und andere Verbände, die sich der Problematik widmen, stehen zum Austausch bereit, um weitere Fragestellungen aus der Praxis gemeinsam aufzuarbeiten – und um eine sinnvolle Balance zwischen gesetzlicher Notwendigkeit und Machbarkeit im praktischen Alltag zu finden.

Sabine Georgi, Country Managerin RICS Deutschland

LINK-TIPPS ZUM THEMA

www.rics.org/de

(unter > Standards setzen > Standards of conduct > Bribery, corruption, money

laundering...) „Bekämpfung der Bestechung, Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung“, pdf mit Leitfaden und Checkliste

www.gesetze-im-internet.de/gwg_2017

Gesetzestext zum Geldwäschegesetz (GWG)

www.zoll.de

Jahresbericht 2019 der Financial Intelligence Unit

www.icg-institut.de

(unter > Compliance und Zertifizierung) Leitfaden zur Geldwäschrprävention in der Immobilienwirtschaft

EINE ERSTE BILANZ

1.266 Verdachtsmeldungen im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften wurden im Jahr 2019 gemacht. Das geht aus dem kürzlich veröffentlichten Jahresbericht der Financial Intelligence Unit (FIU), der Anti-Geldwäsche-Einheit des Bundes, hervor. Fünf Prozent der Hinweise kamen dabei aus dem Nichtfinanzsektor, zu dem auch Makler, Notare und Rechtsanwälte zählen. Der überwiegende Teil wurde von Kreditinstituten gemeldet. Diese Daten beschreiben den Stand vor der erneuten GWG-Verschärfung, zeigen aber schon, wie die FIU feststellt, dass die zunehmende Sensibilisierung dem Thema hilft. So stieg 2019 etwa die Zahl der Hinweise durch Makler deutlich (siehe Grafik).

Wörter:

1088