

Geldwäsche im Immobiliensektor

Während der Finanzsektor aufgrund der hohen Beträge besonders anfällig ist, für Geldwäschewecke missbraucht zu werden und deswegen stark reguliert wird, sind andere Sektoren der Wirtschaft eher unvorbereitet, dieser Gefahr zu begegnen. Insbesondere der Immobiliensektor scheint nicht gewappnet zu sein und ist ein attraktives Ziel für Geldwäscher. Der Gesetzgeber hat darum die Meldepflichten für Immobilienmakler, Notare und Anwälte ein bisschen konkretisiert, was sich zum Teil in einer erhöhten Anzahl von Verdachtsmeldungen niedergeschlagen hat.



Immobiliensektor: Trotz Meldepflichten weiterhin attraktives Ziel für Geldwäscher.

Vor allem Bargeld stellt im Zusammenhang mit Immobilien eine Geldwäschefahr dar. Das System der Unterverbriefungen sieht vor, dass beim Kauf einer Immobilie der offizielle Kaufpreis niedrig gehalten und die Differenz zum effektiven Veräußerungspreis mit Bargeld beglichen wird. Diese Vorgehensweise erlaubt es, etwaige Grunderwerbs- und Gewinnsteuern zu verringern oder zu umgehen. Die Anfälligkeit für Geldwäsche besteht darin, dass viele ahnungslose Verkäufer, vom steuerlichen Vorteil umgarnt, sich leicht von dieser Vorgehensweise überzeugen lassen, ohne sich der Tatsache bewusst zu sein, dass sie dem Geldwäscher einen Dienst erweisen. Zudem unterstehen

Immobilienbesitzer keiner Meldepflicht wie im Finanzsektor.

Eine Immobilie eignet sich auch deshalb als Geldwäscheanlage, weil Sanierungsarbeiten die Möglichkeit bieten, legales Geld zu generieren. Einerseits kann eine sanierte Immobilie durch die Wertsteigerung zu einem erhöhten Preis veräußert werden. Zum anderen besteht die Möglichkeit, einen Teil der Sanierungsarbeiten mit Bargeld zu bezahlen, was wiederum im steuerlichen Interesse der Handwerker liegt. In einem weiteren Schritt kann die Immobilie vermietet werden, wodurch ein zusätzlicher legaler Geldstrom geöffnet wird.

Selbst die Intervention eines Notars im Rahmen

der öffentlichen Beurkundung stellt für den Geldwäscher keine erhebliche Hürde dar, da aufgrund des Berufsgeheimnisses und der kaufmännischen Interessen aller Beteiligten ein Anreiz besteht, sich in Diskretion zu üben. Ferner erhöht der Einsatz von Strohleuten den Verschleierungsgrad, denn im Grundbuch steht der Name eines unabhängigen Dritten und nicht jener des Geldwäschers.

Der Gesetzgeber hat die Gefahr der Geldwäsche im Immobiliensektor erkannt und entsprechende Maßnahmen ergriffen. Nun müssen auch Immobilienmakler gewisse Sorgfaltspflichten erfüllen, sofern sie am Verkauf einer besonders wertvollen Immobilie beteiligt sind oder diese vermieten.

In der Vergangenheit mussten Anwälte und Notare eine Verdachtsmeldung nur bei konkreter Kenntnis von Geldwäscherhandlungen in Betracht ziehen. Deutschland hat diese Schwachstelle teilweise behoben, indem Anwälte und Notare nun verpflichtet werden, bereits dann die Behörden zu informieren, wenn gewisse für Geldwäsche typische Merkmale (Rote Flaggen) im Kontext einer Immobilientransaktion auftauchen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Kaufpreis ganz oder teilweise vor Abschluss des Rechtsgeschäfts bezahlt wurde und dieser 10.000 EUR übersteigt.

Ein Verdachtsmoment besteht ebenfalls, wenn die Immobilie nach nur kurzer Zeit zu einem Preis weiterveräußert wird, der deutlich vom vorherigen Preis abweicht. Zudem muss beispielsweise ein Notar hellhörig werden, sobald Dritte den gesamten Preis bezahlen, da dies darauf schließen lässt, dass der offizielle Käufer lediglich als Strohhalm fungiert. Letztlich ist eine Meldung erforderlich, wenn der Kauf durch Bargeld getätigt wurde. Des Weiteren müssen seit 2019 juristische Personen, die in Deutschland Immobilien erwerben, die wirtschaftlich berechnete Person im Transparenzregister eintragen.

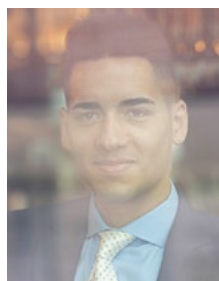
Dennoch sind Geldwäschemeldungen aus diesem Sektor eher selten. Es gibt jedoch eine positive Entwicklung, was Notare anbelangt. Laut **Jahresbericht 2021 der Financial Intelligence Unit (FIU)** stieg die Anzahl der Verdachtsmeldungen von Notaren im Jahr 2021 auf 1.510. Im Jahr 2019 waren es lediglich 15. Verdachtsmeldungen von Rechtsanwältinnen bleiben hingegen eine Seltenheit. 2019 kam es zu 19 Meldungen; 2021 waren es 57.

Es scheint jedoch, dass die bisherigen Maßnahmen die Gefahr der Geldwäsche im Immobiliensektor nicht zu bannen vermögen. Geldwäscher haben unter den Notaren und Anwälten ihre Anlaufstellen, bei denen sie sicher sind, dass keine Meldung an die Behörden erfolgt. Was das Transparenzregister anbelangt, kann nur festgestellt werden, dass Kriminelle ohnehin mit Einsatz von Strohleuten, die Eigentumsverhältnisse bis zur Unkenntlichkeit verzerren. Fähige Geldwäscher werden daher von diesen Geldwäschepreventionsmaßnahmen im Immobiliensektor kaum beeindruckt sein.

Dr. Dr. Fabian Teichmann
und Pablo-Eduardo Schnell



Dr. Dr. Fabian Teichmann, LL.M., ist Rechtsanwalt und Notar in der Schweiz und leitet Beratungsgesellschaften in England, Liechtenstein und Dubai. Schwerpunkt seiner wissenschaftlichen Arbeit ist das Wirtschaftsstrafrecht, insbesondere Korruption, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.



Pablo-Eduardo Schnell hat an der Universität Genf Rechtswissenschaften studiert und ist als juristischer Mitarbeiter bei der Teichmann International (Schweiz) AG in Zürich tätig.