



MIPIM-SPECIAL

## DAS NEUE GELDWÄSCHEGESETZ UND SEINE AUSWIRKUNGEN AUF DEN FINANZ- UND IMMOBILIENSEKTOR

Gerade einmal zweieinhalb Jahre nach der letzten Novellierung hat der deutsche Gesetzgeber das Geldwäschegesetz (GwG) mit Wirkung zum 1. Januar 2020 erneut angepasst. Für die Compliance-Abteilungen im Finanz-, aber auch Nichtfinanzbereich gehen damit teils substanzielle Änderungen beziehungsweise Verschärfungen einher. Das gilt nicht zuletzt für die Immobilienwirtschaft, die ob ihrer hohen Transaktionsvolumina bekanntlich immer wieder von Geldwäschern missbraucht wird. Die Autoren stellen im folgenden Beitrag die wichtigsten Neuerungen vor. Der erhöhte bürokratische Aufwand sei nicht zu leugnen, an der Einhaltung der GwG-Vorschriften führe letztlich aber kein Weg vorbei, insbesondere mit Blick auf das Thema „Vertrauensbildung“.

Red.

Das neue Geldwäschegesetz (GwG) ist in Umsetzung der 5. EU-Geldwäscherichtlinie zum 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Mit der GwG-Novelle wurden die geldwäscherechtlichen Anforderungen für die Finanzbranche insgesamt als auch für die Immobilienbranche als eine Fokusbranche der Regulierung weiter verschärft. Betroffen sind insbesondere Finanzunternehmen, die in Immobilientransaktionen eingebunden sind.

### FIU: „extreme Anfälligkeit“ für dubiose Geschäfte

Vor allem im Immobiliensektor besteht weiterhin ein hohes Geldwäscherisiko. So geht die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (sogenannte Financial

Intelligence Unit, FIU) von einer „extremen Anfälligkeit“ des Immobiliensektors für dubiose Geschäfte aus und nennt als Gründe insbesondere die hohen Transaktionsvolumina sowie die abschätzbare Wertstabilität von Anlagen. Statistiken der FIU zeigen, dass in der Vergangenheit trotz des hohen Geldwäscherisikos im Immobiliensektor verhältnismäßig wenige Verdachtsmeldungen erstattet wurden.

Auch vor dem Hintergrund dieses Missverhältnisses ist die Verschärfung des Geldwäschegesetzes zu begrüßen, wenn gleich die daraus resultierenden Pflichten mit einer Erhöhung des administrativen Aufwands für Verpflichtete einhergehen. Im Folgenden werden einige der wichtigsten Neuerungen dargestellt.

### Legaldefinition von Finanzunternehmen

Bisweilen war es für Verpflichtete, Kunden und Aufsichtsbehörden gleichermaßen schwierig zu bestimmen, ob ein an einem Geschäft beteiligtes Unternehmen ein Finanzunternehmen im Sinne des GwG war. Diese Unsicherheit hat der Gesetzgeber mit der Einführung einer Legaldefinition des Finanzunternehmens gemäß § 1 Absatz 24 GwG beseitigt.

Allerdings bestehen trotz der Legaldefinition weiterhin Unsicherheiten. Nach § 1 Absatz 24 GwG sind Finanzunternehmen zum Beispiel solche Unternehmen, deren Haupttätigkeit darin besteht,

- (i) Beteiligungen zu halten, zu erwerben oder zu veräußern (§ 1 Absatz 24 Nummer 1 GwG),
- (ii) Finanzanlagenvermittler nach § 34 f Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung

- (GewO) und Honorar-Finanzanlagenberater nach § 34h Absatz 1 Satz 1 der GewO zu sein, es sei denn die Vermittlung oder Beratung bezieht sich ausschließlich auf Anlagen, die von Verpflichteten nach diesem Gesetz vertrieben oder emittiert werden (§ 1 Absatz 24 Nummer 4 GwG), oder
- (iii) Darlehen zwischen Kreditinstituten zu vermitteln (Geldmaklergeschäfte) (§ 1 Absatz 24 Nummer 6 GwG).

Während die Fallgruppen (i) und (iii) unproblematisch zu bestimmen sein dürften, stellt sich bei Fallgruppe (ii) die Frage, ob ein Finanzanlagevermittler selbst zum Verpflichteten im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 6 GwG wird, wenn er Anteile an Alternative Investment Funds (AIF) vermittelt.

### Unklare Regelung zu Finanzanlagevermittlern

Durch die Ausnahme („es sei denn die Vermittlung oder Beratung bezieht sich ausschließlich auf Anlagen, die von Verpflichteten nach diesem Gesetz vertrieben oder emittiert werden“) will der Gesetzgeber vermeiden, dass sowohl Anbieter und Vermittler gleichermaßen für dieselbe Anlage verpflichtet werden. Dies leuchtet ein. Denn wenn ein an der Finanztransaktion beteiligtes Unternehmen bereits den geldwäscherechtlichen Verpflichtungen unterfällt, muss nicht noch ein zweiter Verpflichteter dieselben auf Geldwäscherprävention gerichteten Maßnahmen zum Beispiel zur Identifizierung von Geschäftspartnern durchführen.

Während Finanzanlagevermittler nicht selbst zu Verpflichteten werden, wenn sie ausschließlich AIF-Anteile von Kapitalverwaltungsgesellschaften nach § 17 Absatz 1 KAGB und im Inland gelegenen Zweigniederlassungen von EU-Verwaltungsgesellschaften vermitteln (siehe § 2 Absatz 1 Nummer 9 GwG, der die beiden letztgenannten Gesellschaften eindeutig in den Kreis der Verpflichteten aufnimmt), bleibt unklar, ob dies auch bei der Vermittlung von AIF-Anteilen von nicht in Deutschland niedergelassenen EU-Verwaltungsgesellschaften gilt (diese sind nämlich nicht im § 2 Absatz 1 Nummer 9 GwG genannt).

DER AUTOR

### ALEXANDER LEHNEN

Partner,  
Arnecke Sibeth Dabelstein  
Rechtsanwälte Steuer-  
berater Partnergesell-  
schaft mbB, München



DER AUTOR

### DR. PETER TRÖSSER

Salary Partner,  
Arnecke Sibeth Dabelstein  
Rechtsanwälte Steuer-  
berater Partnergesell-  
schaft mbB,  
Frankfurt am Main



Da die Befreiungsmöglichkeit des § 1 Absatz 24 Nummer 4 GwG auch den bloßen Vertrieb durch Verpflichtete genügen lässt, dürften Finanzanlagenvermittler jedenfalls auch dann nicht unter das GwG fallen, wenn eine Vertriebsvereinbarung über AIF-Anteile von nicht in Deutschland niedergelassenen EU-Verwaltungsgesellschaften mit einem anderen Verpflichteten im Sinne des GwG besteht.

### Verstärkte Sorgfaltspflichten im Immobiliensektor

Darüber hinaus sieht das novellierte GwG auch verstärkte Sorgfaltspflichten im Immobiliensektor vor, die im Folgenden beleuchtet werden. Neben Kapitalverwaltungsgesellschaften, Asset Managern und Projektentwicklern müssen nunmehr auch Immobilienmakler die geldwäscherechtlichen Verpflichtungen einhalten (zum Beispiel Kundenidentifizierung), wenn sie Pacht- oder Mietverträge über Grundstücke oder Räumlichkeiten mit einer monatlichen Miete von 10 000 Euro oder mehr vermitteln (§§ 1 Absatz 11, 2 Absatz 1 Nummer 14, 10 Absatz 6 Nummer 2 GwG). Vorher galt dies für Immobilienmakler nur bei der Vermittlung von Kaufverträgen.

Ab sofort sind grundsätzlich auch ausländische Gesellschaften zur Eintragung ihrer wirtschaftlich Berechtigten in das deutsche Transparenzregister verpflichtet, wenn sie sich zum Erwerb einer in Deutschland gelegenen Immobilie verpflichten (§ 20 Absatz 1 Satz 2 GwG). Unklar ist bisweilen, ob eine Eintragungspflicht nur bei Grundstückskaufverträgen oder auch beim Erwerb von Anteilen (Share Deal) an einer Objektgesellschaft besteht, die ihrerseits eine oder mehrere Immobilien hält.

Aus Gründen der effektiven Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten dürfte auch letztere Fallgruppe erfasst sein, nicht zuletzt auch deshalb, weil Share Deals in Deutschland den wirtschaftlich bedeutendsten Teil der Immobilientransaktionen unter Beteiligung ausländischer Investoren ausmachen und damit ein erhöhtes Geldwäscherisiko mit sich bringen.

Öffentlichen Versteigerungen von Immobilien wird auch ein erhöhtes Geldwäsche-Anfälligkeitsrisiko zugeschrieben. Das novellierte GwG sieht daher vor, dass auch Gerichte, Behörden sowie Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts bei der Durchführung von öffentlichen Versteigerungen von Immobilien die in den Abschnitten 3, 5 und 6 des GwG genann-

ten Identifizierungs- und Meldepflichten sowie die Pflicht zur Zusammenarbeit mit der FIU treffen, soweit Transaktionen mit Barzahlungen über mindestens 10 000 Euro getätigt werden.

Verpflichtete werden einem erweiterten Katalog verstärkter Sorgfaltspflichten unterworfen. Zu den wichtigsten und sicherlich spürbarsten Neuerungen in diesem Zusammenhang gehört, dass nunmehr auch dann verstärkte Sorgfaltspflichten eingehalten werden müssen, wenn an einer Immobilientransaktion ein Vertragspartner aus einem Drittstaat mit erhöhtem Geldwäscherisiko lediglich „beteiligt“ ist (während vor der GwG-Novelle der Vertragspartner in einem solchen Drittstaat niedergelassen sein musste).

### Neue Vorschriften zu Drittstaat-Investoren

Mit anderen Worten: Es genügt, wenn ein nicht in einem Drittstaat mit erhöhtem Risiko niedergelassener ausländischer Investor für eine Immobilientransaktion Mittel beziehungsweise Vermögenswerte verwendet, die in einem Drittstaat mit erhöhtem Risiko angelegt sind (zum Beispiel wird der Kaufpreis von einem Bankkonto einer in Dubai ansässigen Bank überwiesen).

Zu den verstärkten Sorgfaltspflichten zählen in dem beschriebenen Fall etwa eine intensivere Befragung des Vertragspartners zum (i) Unternehmensgegenstand des Vertragspartners, (ii) Herkunft des Vermögens des Vertragspartners und (iii) Zweck der Immobilientransaktion.

Wie schon bei den vergangenen Gesetzesnovellen bringt auch die jüngste GwG-Novelle verschärfte Sanktionen mit sich. Es finden sich mehr Einzeltatbestände im Bußgeldkatalog des § 56 GwG, was unmittelbare Folge der Erweiterung der verstärkten Sorgfaltspflichten ist.

### Einhaltung schafft Vertrauen in die Branche

Der Umstand, dass schon ein Jahr nach der großen GwG-Reform im Jahre 2017 die 5. EU-Geldwäscherichtlinie erlassen und nunmehr in nationales Recht umgesetzt wurde, verdeutlicht die hohe Relevanz der Geldwäschebekämpfung in Deutschland und den übrigen EU-Mitgliedstaaten.

Für verpflichtete Unternehmen aus dem Finanz- und Immobiliensektor bedeutet dies selbstverständlich einen erhöhten büro-

katischen Aufwand, insbesondere bei der Implementierung eines geldwäscherechtlichen Complyancesystems (sogenanntes „Risikomanagementsystem“).

Viele der Unternehmen halten die Geldwäscheprävention immer noch für ein „störendes“ System, das eher blockiert als voranbringt. So besteht etwa die Befürchtung, dass infolge der teils sehr (zeit-)intensiven Identifizierung des Vertragspartners interessante Immobilientransaktionen verzögert oder gar verhindert werden.

Dies könnte jedoch langfristig „zu kurz gedacht“ sein. Denn die Einhaltung der GwG-Vorschriften schafft Vertrauen in die Finanz- und Immobilienwirtschaft und damit letztlich in das gesetzestreue Unternehmen selbst.

Wenngleich die Behörden aktuell überlastet scheinen, ist zudem damit zu rechnen, dass die Aufsichtsbehörden im Zuge der Verschärfung der Geldwäschebekämpfung hart durchgreifen und bei Pflichtverstößen hohe Bußgelder verhängen werden – insbesondere im Immobiliensektor. ■

**Wachsen Sie durch Qualität.**

Zertifizierung von Immobiliengutachtern  
für die Finanzwirtschaft.



[www.hypzert.de](http://www.hypzert.de) **HypZert**

**Zertifizierung auf höchstem Niveau**

Als unabhängige und unparteiische Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifizieren wir Immobiliengutachter nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024 und sichern damit ein Höchstmaß an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

**Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft.**