

IMMOBILIENFINANZIERER UND IHRE ROLLE BEI DER BEKÄMPFUNG UND PRÄVENTION VON GELDWÄSCHE

Die Verhinderung und Bekämpfung der Geldwäsche in Deutschland, die für die Stabilität des Wirtschaftsstandortes Deutschland von zentraler Bedeutung ist, bleibt auch 2022 ein wichtiges Thema. Nach Überzeugung der Autorinnen muss es das Anliegen aller Marktteilnehmer und insbesondere der nach dem Geldwäschegesetz Verpflichteten sein, Hochrisikobereiche der Finanzkriminalität zu erkennen und ihnen im Zusammenwirken mit den Behörden wirksam entgegenzutreten. Ihr nachfolgender Beitrag macht vor allem auf die Problematik von Geldwäsche im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierungen aufmerksam. Anschließend erläutern sie, was bei der Abgabe einer Verdachtsmeldung an die Financial Intelligence Unit (FIU) zu beachten ist.

Red.

Unter Geldwäsche versteht man im Allgemeinen die Herkunft illegal erwirtschafteter Gelder oder geldwerter Gegenstände zu verschleiern und die Einschleusung dieser Gelder in den legalen Wirtschaftskreislauf.¹⁾ Das „Verschleiern“ des kriminellen Ursprungs macht dabei den Dreh- und Angelpunkt der Geldwäsche aus.

Diverse begünstigende Faktoren

Für den deutschen Immobiliensektor wird das Risiko für Geldwäsche in Veröffentlichungen, insbesondere in der Nationalen Risikoanalyse,²⁾ als „hoch“ eingeschätzt. Der Immobiliensektor ist für Geldwäscher aus selbigen Gründen attraktiv wie für Investoren: Die Anlagesicherheit, das niedrige Zinsniveau und die erheblichen Wertsteigerungen sorgen seit Jahren für einen regelrechten „Immobilienboom“. Als Faktoren, die die Geldwäsche durch Immobilien in Deutschland besonders begünstigen, werden im Allgemeinen das Fehlen eines zentralen, elektronischen Grundbuchs, ein geringes Risikobewusstsein einzelner Marktteilnehmer, die Möglichkeit von Bartransaktionen im Immobilienbereich sowie die fehlende Bargeldobergrenze und die Vielfalt der Finanzierungsstrukturen angesehen, die es ermöglichen, den tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten einer Transaktion hinter komplexen Strukturen zu verschleiern.

DIE AUTORIN

CHRISTINE LUSTIG

Analystin, Financial Intelligence Unit, Köln

DIE AUTORIN

DR. MARLENE KELLENDORFER

Fachgebietsleiterin, Financial Intelligence Unit, Köln

Um ein vollständigeres Bild der Geldwäschebekämpfung und des -risikos im Immobiliensektor zu erhalten, muss jedoch berücksichtigt werden, dass gerade im Bankensektor das Level der gesetzlichen Regulierung, die Qualität der Risikomanagementsysteme sowie das Bewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mittlerweile durchweg ein hohes Niveau erreicht haben, sodass entsprechende Sachverhalte sehr häufig identifiziert werden können. Dies wird gestützt durch die Erfahrungen der FIU, auf die im Fortgang des Beitrags näher eingegangen wird.

Den Verpflichteten nach § 2 GwG (Geldwäschegesetz), zu deren Kreis insbesondere die Immobilienfinanzierer, aber auch die Immobilienmakler zählen, kommt eine Schlüsselrolle bei der Bekämpfung und Prävention von Geldwäsche zu. Daher bleibt es wichtig, das Bewusstsein aufseiten der Verpflichteten für entsprechende Sachverhalte weiterhin zu schärfen. Auch erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollten nicht nur bei komplexen Konstellationen – zum Beispiel über Zweckgesellschaften oder bei der Finanzierung von Portfolios für Großinvestoren in Ballungsräumen – Auffälligkeiten hinterfragen, sondern auch der vermeintlich banale Kauf eines Einfamilienhauses im ländlichen Raum ist durchaus ein Zielobjekt für professionelle Geldwäscher.

Außerdem sollten sie sich auch hier nicht scheuen, bei nicht nachvollziehbaren Angaben zusätzliche Dokumente oder weitergehende Erläuterungen beim Kunden oder der Kundin anzufordern. Erfahrungsgemäß ist weniger eine einzelne Auffälligkeit für die Abgabe einer Geldwäscheverdachtsmeldung ausschlaggebend als vielmehr das Zusammentreffen mehrerer Auffälligkeiten und Fehlen von Informationen oder mangelnde Plausibilitäten. Die Kreditwürdigkeitsprü-

fung nach § 18 KWG (Kreditwesengesetz), die dem Abschluss einer Immobilienfinanzierung vorausgeht, trägt ebenfalls dazu bei, die vorliegenden „Know-your-Customer (KYC)“-Informationen zu plausibilisieren, anzureichern und entsprechende Auffälligkeiten festzustellen.

Gerade in letzter Zeit traten darüber hinaus gesetzliche Änderungen in Kraft, die der Verbesserung der Transparenz dienen und damit das „Verschleiern“ inkriminierter Gelder erschweren sollen, wie zum Beispiel der Umbau des Transparenzregisters zum Vollregister. Mit der zum 1. August 2021 in Kraft getretenen Gesetzesänderung sind nunmehr auch bei ausländischen Gesellschaften die wirtschaftlich Berechtigten einzutragen, wenn ihnen eine Immobilie in Deutschland nicht direkt gehört, sie aber an einer Gesellschaft beteiligt sind, die über Grundbesitz in Deutschland verfügt.

Gesetzgeber sorgt für mehr Transparenz

Allerdings besteht auch hier die Eintragungspflicht erst, wenn die natürlichen Personen unmittelbar oder mittelbar über mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile/Stimmrechte verfügen. Insofern bestehen weiterhin Gestaltungsspielräume, fiktive wirtschaftlich Berechtigte zu hinterlegen, die die Möglichkeit bieten, den tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten zu verschleiern.

Auch die Anpassung des Grunderwerbsteuergesetzes, um die Gelegenheiten für steuerbegünstigte Share Deals zu verschärfen (Herabsetzung der Anteilsgrenze von 95 auf 90 Prozent und Verlängerung der Haltefristen) machen Share Deals und damit häufig einhergehende Verschleierungen von wirtschaftlich Berechtigten unattraktiver. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die im Grundbuch eingetragene Eigentümergesellschaft, was dazu führt, dass die Eigentümerstrukturen letztlich nicht dem Grundbuch entnommen werden können, sondern umfangreiche Recherchen voraussetzen.

Ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Transparenz soll durch die anhängige Reform des Personengesellschaftsrechts und die in diesem Zusammenhang vorgesehene



Einführung eines Gesellschaftsregisters für Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) erbracht werden. Darüber hinaus dürfte auch jetzt schon die Anpassung der Auslegungs- und Anwendungshinweise der BaFin³⁾ dahingehend, dass auch für Bar-einzahlungen auf Konten bestehender Kundenbeziehungen, die 10000 Euro überschreiten, die Herkunft der Vermögenswerte nachzuweisen ist, zur Risikoreduzierung beitragen.

Übersicht konkreter Anhaltspunkte für Geldwäsche

Nachstehend erfolgt eine Darstellung über wichtige mögliche Anhaltspunkte für Geldwäsche. Diese ist nicht als abschließend anzusehen, vielmehr handelt es sich um Sachverhalte, die der FIU relativ häufig gemeldet werden und in diesem Zusammenhang besondere Relevanz für Immobilienfinanzierungen aufweisen.

(1) Bezüge zu Sanktionslisten und Risikoländern: Konstellationen, die Offshore-Gesellschaften umfassen, werden unter Umständen von politisch exponierten Personen (PEP) aus Risikoländern beziehungsweise sanktionierten Staaten für Anlagen außerhalb ihres Landes genutzt. Die Wahl einer überkomplexen Finanzierungsstruktur kann letztlich zum Beispiel dazu dienen, die tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten der Transaktion zu verschleiern oder Sanktionen zu unterlaufen. Hier sollte entsprechende Aufmerksamkeit geboten sein.

(2) Verletzung der Mitwirkungs- und Offenlegungspflichten nach dem Geldwäschegesetz: In einigen Fällen werden gesetzlich erforderliche Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorgelegt. Es erfolgen Ausreden vonseiten des Kunden oder der Kundin, warum bestimmte Informationen nicht ausgehändigt werden können oder es stellt sich heraus, dass Informationen im Widerspruch zu solchen stehen, die sich aus öffentlichen Quellen entnehmen lassen.

Berufung auf Diskretion ist nichtig

Gerade auch im Zusammenhang mit Trusts oder Stiftungen wird vonseiten der Gesprächspartner oft auf ein „Diskretionsbedürfnis“ verwiesen, dem jedoch die in § 11 Absatz 6 GwG normierten Vorgaben entgegengehalten werden können. Als problematisch können sich hierbei aufgrund der nur eingeschränkten Offenlegungspflichten die Konstruktionen erweisen, die die Rechtsform der GbR einbeziehen. Dies gilt

insbesondere bei Einbeziehung einer Vielzahl von GbR. Bis zur Reform des Personengesellschaftsrechts sollte daher die bisher geübte Praxis der Vorlage entsprechender GbR-Verträge, die oft die einzige Möglichkeit bietet Gesellschaftsverhältnisse zu überprüfen, konsequent fortgeführt werden.

(3) Involvierung einer Vielzahl von Beteiligten: Die Einschaltung von vielen unterschiedlichen Parteien, deren genaue Rolle sich nicht nachvollziehbar aus der Transaktion ergibt, sollte ebenfalls stets für erhöhte Aufmerksamkeit beim Verpflichteten sorgen. Personen oder Unternehmen, die unter anderem häufig bei Bauträgergeschäften oder größeren Sanierungsprojekten einbezogen werden und bei denen es sich um „Vermittler“, „Berater“ oder „Consultants“ beziehungsweise entsprechende Gesellschaften handelt, können möglicherweise vorgeschoben werden, um über zwischengeschaltete Parteien inkriminierte Gelder einzuschleusen.

Dasselbe gilt für Treuhandkonstruktionen, deren Sinnhaftigkeit sich nicht erschließt, oder für Personen, die als Stellvertreter auftreten, aber wenig Hintergrundwissen zu der beabsichtigten Transaktion haben. Entsprechende Zahlungen können im Verwendungszweck als „Bauberatung“, „Provision“ oder auch „Vermittlungsgebühr“ benannt werden, um die ursprünglich inkriminierte Herkunft der Gelder zu verbergen. Ebenso sollte an das Erfordernis zur „Know your Distributor (KYD)“-Due Diligence und an die regelmäßige Überprüfung solcher – oft langjähriger – Geschäftspartner gedacht werden.

(4) Diskrepanz zwischen den wirtschaftlichen Verhältnissen des Kreditnehmers und der angestrebten Finanzierung: Dies ist sicherlich eine der Auffälligkeiten, die bei erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern direkt „alle Alarmglocken klingeln lässt“. In einigen Fällen erscheint der Zweck des Immobilienerwerbs vielleicht unklar oder Art und Zustand der Immobilie beziehungsweise die Zusammensetzung des Portfolios scheinen für die Käuferin/den Käufer keine große Rolle zu spielen. Hier kann es sich zum Beispiel um Strohpersonen handeln.

In diesem Zusammenhang spielt auch regelmäßig die Frage nach der Herkunft der Eigenmittel und/oder Sicherheiten eine Rolle. Bargeldzahlungen, die Begleichung von Darlehensraten oder die Stellung von Sicherheiten durch Dritte, plötzliche Mittelzuflüsse aus Erbschaften, Spekulationsgewinnen oder auch die Bereitstellung von privaten

Darlehen durch Dritte sollten Anlass für weitere Nachforschungen sein. Art und Authentizität des Eigenmittelnachweises (zum Beispiel ob es sich gegebenenfalls um vorübergehend unterhaltene Guthaben handelt, die durch Saldenbestätigung nachgewiesen werden und nach Kreditbewilligung wieder abverfügt werden) sollten hier genau hinterfragt und sorgfältig geprüft werden.

(5) Kauf und Verkauf des Objektes innerhalb kurzer Zeit zu einem deutlich abweichenden Preis: Das Verkaufen eines Objektes innerhalb kurzer Zeit zu einem deutlich abweichenden Preis, ohne dass ein plausibler Wertzuwachs – beispielsweise durch Erschließung oder Sanierung – vorliegt, bedarf ebenfalls der Klärung. Selbst wenn die zum Teil immensen Preissteigerungen der vergangenen Jahre am Immobilienmarkt die Abgrenzung zwischen nachfrageinduzierten Preiszuwächsen und geldwäscheeinduzierten Sachverhalten erschwert, sollten insbesondere beim Vorliegen der oben genannten Auffälligkeiten auch hier zusätzliche Prüfungen dahingehend vorgenommen werden, inwieweit die Finanzierung und das Objekt tatsächlich den Verhältnissen des Darlehensgebers angemessen sind und die Angaben zum Zustand und Wert des Objektes einer vertieften Prüfung standhalten.

(6) Aufbauen von Druck durch den Kunden: Die Aussage eines Kunden/einer Kundin, das Geschäft bei zu langer Entscheidungszeit bei der Konkurrenz abzuschließen sowie das Vorbringen von Drohungen oder aggressives Verhalten vonseiten der auftretenden Personen sind ebenfalls als Auffälligkeit anzusehen, die gegebenenfalls zu der Abgabe einer Meldung führen sollte.

Unverzügliche Abgabe von Verdachtsmeldungen an die FIU

Sofern ein Verpflichteter Kenntnis von verdächtigen Sachverhalten erlangt, ist er nach § 43 Absatz 1 GwG verpflichtet, unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Verzögern,⁴⁾ eine Verdachtsmeldung an die FIU abzugeben. Die Verdachtsmeldung hat nach § 45 Absatz 1 GwG elektronisch über das „goAML Web Portal“ (<https://goaml.fiu.bund.de/Home>) zu erfolgen.⁵⁾ Hierzu ist eine vorherige Registrierung erforderlich.

Die Registrierung eröffnet zudem den Zugang zum geschützten Bereich der FIU, in dem den Verpflichteten weiterführende Informationen und Hilfestellungen zur Erfüllung ihrer geldwäscherechtlichen Pflichten zur Verfügung stehen. Hierzu zählen etwa die Typologiepapiere zum Immobiliensektor

oder das umfangreiche Whitepaper der Anti-Financial-Crime Alliance „Aktuelle Erkenntnisse zur Ausprägung der Geldwäsche im Immobiliensektor“ und die dazugehörige Anlage „Business Cases“.

Im Jahr 2020 erreichten die FIU 144.005 Verdachtsmeldungen von Verpflichteten, wobei die Anzahl der Meldungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 25 Prozent stieg. Circa 2.800 dieser Meldungen wurden vonseiten der Verpflichteten mit dem Indikator „Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Immobilien“ versehen. Die Anzahl dieser Verdachtsmeldungen hat sich im Vergleich zu 2019 mehr als verdoppelt. Rund 36 Prozent hiervon entfielen auf die Kreditinstitute, die ohnehin mit nahezu 90 Prozent den größten Anteil des Meldeaufkommens darstellen.⁶⁾

Kontinuierlicher Anstieg der Meldungszahlen

Der kontinuierliche Anstieg der Meldungszahlen, der sich auch im Jahr 2021 weiter fortgesetzt hat, ist sehr zu begrüßen, da jeder einzelne Informationsbaustein es der FIU ermöglicht, umfangreiche Zusammenhänge mit Geldwäschenetzwerken herzustellen und so die „Verschleierung“ des Geldweges aufzudecken. Zudem ist das fortlaufende Wachstum der Meldungszahlen ein wichtiges Zeichen für eine stetig zunehmende Sensibilisierung der Verpflichteten.

Für eine effiziente und schnelle Bearbeitung der Verdachtsmeldungen ist es erforderlich, dass die FIU von den Verpflichteten qualitativ hochwertige Verdachtsmeldungen erhält. Eine via „goAML“ übermittelte Meldung gilt als umso besser und damit verwertbarer, je aussagekräftiger der verdächtige Sachverhalt dargestellt wird. Im Idealfall weist sie drei Elemente auf: (1) einen kurzen Überblick (2) allgemeine Informationen zu beteiligten Personen/Organisationen sowie (3) eine detaillierte Sachverhaltsdarstellung.

Die Sachverhaltsdarstellung sollte so ausführlich und detailliert wie möglich gestaltet werden, denn diese stellt das wesentliche Instrument für die Analyse der FIU dar. Hilfreich hierbei ist, sich an den „W-Fragen“ zu orientieren:

- Wer? (alle relevanten Personen, inklusive Funktion und alle relevanten beteiligten Organisationen)
- Wann? (Zeitpunkt der Transaktion, Zeitpunkt der auffälligen Handlung/Beginn

der Geschäftsbeziehung beziehungsweise Geschäftsabwicklung)

- Was? (Art der Transaktion/Gegenstand der Transaktion)
- Welcher/s? (Konto und Gegenkonto, Betrag und Transaktionsvolumen)
- Warum? (Warum ist der Sachverhalt aufgefallen? Welche strafbare Handlung wird vermutet?)
- Wie? (Wie ist der Status quo? Hintergrundinformationen zur Kundenbeziehung)

Verpflichtete erhalten in angemessener Zeit Rückmeldung

Für die weitere Einordnung und Analyse der FIU ist es besonders hilfreich, wenn ihr neben der Verdachtsmeldung – soweit verfügbar – möglichst viele für den vorliegenden Sachverhalt relevante Anlagen übermittelt werden. Solche Anlagen können etwa Kaufverträge oder Vertragsentwürfe, Legitimationsunterlagen, Kontoeröffnungsunterlagen, Umsatzübersichten oder eine Dokumentation zum wirtschaftlich Berechtigten sein.

Sofern die abgegebene Verdachtsmeldung von der FIU als relevant eingeordnet wurde – beispielsweise weil die Meldung einem Risikoschwerpunkt⁷⁾ zuzuordnen war – übernimmt sie diesen in die vertiefte Analyse. Über das Abgabeverhalten sowie die Relevanz seiner Meldungen erhält der Verpflichtete in angemessener Zeit eine Rückmeldung (vergleiche § 41 Absatz 2 Satz 1 GwG). Auf diese Weise kann der Verpflichtete sein internes Risikomanagement und damit letztlich sein Meldeverhalten optimieren.

Abschließend sei mit Blick auf das in § 47 Absatz 1 GwG niedergelegte „Tipping-Off-Verbot“ darauf hingewiesen, dass ein Verpflichteter den Vertragspartner, den Auftraggeber der Transaktion und sonstige Dritte nicht von

- der beabsichtigten oder erstatteten Meldung nach § 43 Absatz 1 GwG,
- einem Ermittlungsverfahren, das aufgrund einer Meldung nach § 43 Absatz 1 eingeleitet worden ist, und
- einem Auskunftsverlangen nach § 30 Absatz 3 Satz 1

in Kenntnis setzen darf. Das Verbot gilt jedoch insbesondere nicht für eine Infor-

mationsweitergabe an staatliche Stellen (§ 47 Absatz 2 Nummer 1 GwG).

Fußnoten

- 1) Vgl. hierfür näher <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/sicherheit/kriminalitaetsbekaempfung-und-gefahrenabwehr/geldwaesche/geldwaesche-node.html> [zuletzt abgerufen: 21. Januar 2022] und Fischer, StGB, 67. Auflage 2020, § 261 Randnummer 32 ff.
- 2) BMF, Erste Nationale Risikoanalyse: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse_2018-2019.html.
- 3) BaFin, Auslegungs- und Anwendungshinweise Besonderer Teil: Kreditinstitute, Auslegungs- und Anwendungshinweise gemäß § 51 Absatz 8 GwG, Juni 2021: https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2021/meldung_2021_06_08_AuA_Kreditinstitute.html?sessionId=8C388A587906F56DA87EA9EBC021B866.1_cid503?nn=7849058 [zuletzt abgerufen am 24. Januar 2022].
- 4) OLG Frankfurt, Beschluss vom 10. April 2018 – 2 Ss-Owi 1059/17, WM 2019, 586; BaFin, Auslegungs- und Anwendungshinweise zum GwG, 2020, Seite 74.
- 5) Nur bei Störungen der elektronischen Datenübermittlung und beim Vorliegen unbilliger Härten ist eine Übermittlung per Telefax zulässig (vgl. § 45 Absatz 1 und 2 GwG).
- 6) Die Zahlen beziehen sich auf 2020.
- 7) Nähere Informationen zu den Risikoschwerpunkten: Eckpunkt Papier „Operative Risikoschwerpunkte der FIU im Rahmen der Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung“ (abrufbar im internen Bereich der FIU nach erfolgter Registrierung) sowie FIU, Jahresbericht 2020, Seite 35 ff. ■■■■

IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg



Ihr Vorsprung im
Transaktionsgeschäft

REAL ESTATE TRANSACTION MANAGEMENT

Berufsbegleitend studieren:

ab 4. Mai 2022 (14 Studientage)

Frankfurt/Kloster Eberbach

www.irebs-immobilienakademie.de/tream