

Keine unangemessenen Meldepflichten im Immobiliensektor

Entwurf der BMF-Verordnung muss deutlich
entschlackt werden

Komplexität der Verordnung reduzieren

Das Deutsche Aktieninstitut vertritt die Interessen der Güterhändler im Bereich der Geldwäscheprävention. Gerne kommentieren wir aus dieser Sichtweise den BMF-Entwurf der „Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien“ (GwGMeldV-Immobilien-E), die in großen Teilen zu komplex und unangemessen ist. Negative Folgen u.a. auf Immobilientransaktionen als fester Bestandteil von Unternehmensübernahmen, die nicht nur für große Unternehmen, sondern auch für den Mittelstand im Rahmen der Unternehmensnachfolge relevant sind, wären das Resultat.

§ 4 Abs. GwGMeldV-Immobilien-E

Die rein abstrakten Kriterien unter § 4 Abs. 1 und 2 sind alleine nicht geeignet, um einen möglichen Hinweis auf einen Verdachtsfall auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung zu geben. Außerdem sind sie zu weit gefasst. So ist zwar i.d.R. die Wohnanschrift bekannt, die aber keine Auskunft über die Ansässigkeit liefert. Erschwerend kommt hinzu, dass die Hinweise in der Begründung der Verordnung, was ein „enger Bezug“ zu den in § 4 Abs. 1 genannten Ländern darstellen soll, in der Praxis für den Verpflichteten schwer nachvollziehbar sind. Dazu gehören bspw. Informationen über regelmäßiger Aufenthalte der am Erwerbsvorgang Beteiligten bzw. deren Familienangehörige oder nahestehende Personen. Daher sollte § 4 Abs. 1 und 2 gestrichen werden. Hinsichtlich möglicher „Auffälligkeiten“, die dann ggf. gemeldet werden müssen, sollte ausschließlich auf die Risikofaktoren in §§ 5 bis 7 abgestellt werden.

Die Pflicht zur Prüfung von Sanktionslisten in § 4 Abs. 3 entbehrt einer Grundlage im GwG. Problematisch ist sie außerdem für Syndikusanwälte, deren Vertragspartner ausschließlich das Unternehmen ist.

Eine Liste der in § 4 Abs. 1 und 2 genannten Länder ist bereits jetzt im Internet öffentlich über die in den beiden Absätzen genannten Quellen verfügbar. Eine Pflicht zur Bereitstellung dieser Daten für die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) erscheint daher obsolet. Wenn aber doch ist klarzustellen, dass die FIU nicht nur die Daten der FATF, sondern alle relevanten Informationen bereitstellt.

§§ 5 bis 7 GwGMeldV-Immobilien-E

Die Liste der konkreten Anhaltspunkte unter §§ 5 bis 7 GwGMeldV-Immobilien-E ist sehr umfangreich und ergänzt damit (zu) detailliert die Risikofaktoren, die bereits in den Anlagen zum GwG formuliert wurden. Alleine die Prüfung dieser langen Liste an Risikofaktoren, die oftmals unbestimmt sind, ist sehr aufwändig und würde Immobilientransaktionen unangemessen erschweren. Die Kosten für die Interpretation der Prüferfordernisse und die darauffolgende Informationsbeschaffung wären enorm.

Daher muss die Zahl der Risikofaktoren auf die Fälle minimiert werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Bezug zur Geldwäsche bzw. Terrorismusfinanzierung haben. Basis hierfür sollten nicht theoretisch konstruierte Fallkonstellationen sein, sondern die konkreten Hinweise, die sich aus der nationalen Risikoanalyse für den Bereich Immobiliensektor gegeben haben.

Inwiefern der enorme Prüfaufwand vermindert werden kann, in dem keine Meldung gemäß § 2 GwGMeldV-Immobilien-E („Ausnahmen von der Meldepflicht“) erfolgt, ist nicht abschließend klar. Wir lesen die Gesetzesbegründung für § 2 GwGMeldV-Immobilien-E so, dass die umfangreiche Prüfung der Risikofaktoren gemäß §§ 5 bis 7 GwGMeldV-Immobilien-E („Ausnahmen von der Meldepflicht“) unterbleiben kann, wenn im Rahmen der Gesamttransaktion keinerlei Hinweise auf einen meldepflichtigen Tatbestand gemäß § 43 Abs. 1 GwG vorliegen. Dies sollte klargestellt werden.

Außerdem ist das Zusammenspiel zwischen dem § 43 Abs. 2 GwG und der Meldepflicht der GwGMeldV-Immobilien-E unklar. Es muss klargestellt werden, dass die Verpflichteten zu keiner Meldung verpflichtet sind, wenn sich der meldepflichtige Sachverhalt auf Informationen bezieht, die sie im Rahmen von Tätigkeiten der Rechtsberatung oder Prozessvertretung erhalten haben.

Unklar ist schließlich die Rolle der Syndikusanwälte und deren spezielle Sorgfaltspflichten nach § 10 Abs. 8a GwG im Bereich der Geldwäsche.

Kontakt

Dr. Norbert Kuhn
Leiter Unternehmensfinanzierung
Deutsches Aktieninstitut e.V.
Senckenberganlage 28
60325 Frankfurt am Main
Telefon + 49 69 92915-20
Fax + 49 69 92915-12
kuhn@dai.de
www.dai.de