

Wie Register illegale Geldflüsse sichtbar machen

Geldwäsche. Die Beteiligten an Immobiliengeschäften haben Richtlinien einzuhalten, um den Verdacht von Geldwäsche und Terrorfinanzierung zu vermeiden. Kernstück sind Meldepflichten zu Registern. Diese sind zur lückenlosen Aufdeckung potenziell illegaler Geldflüsse und Akteure verlinkt.

Behörden ein möglichst umfassendes Gesamtbild zu ermöglichen (siehe Infokasten „Regeln konkretisiert“ auf dieser Seite).

Die Geldwäscherichtlinie. 1991 wurde die Richtlinie EU-weit eingeführt. Die Regeln der vierten Auflage wurden 2017 im Geldwäschegesetz (GwG) umgesetzt und verfeinert. Unter anderem Immobilienmakler und Notare unterliegen verschärften Sorgfalts- und Meldevorschriften. Notare übermitteln beispielsweise Verdachtsfälle an die beim Zoll angesiedelte Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (Financial Intelligence Unit, FIU).

Die vorgeschriebene Identifizierung und weitere Überprüfung von Geschäftspartnern erfolgt zum einen anhand von Geldwäsche- und Informationsdatenbanken. Zum anderen geben Sanktionslisten Auskunft, ob Menschen und Einrichtungen auf einer schwarzen Liste stehen. Politisch exponierte Personen wie hochrangige Politiker, Diplomaten und ihre Angehörigen sowie ihnen nahestehenden Personen sind ebenfalls festzustellen und besonders zu überprüfen.

Über das GwG wurde außerdem das Transparenzregister als zentrales Element zum Aufspüren illegaler Zahlungsströme im Immobilienbereich etabliert.

Das Transparenzregister. An das Register müssen etwa Gesellschaften und Stiftungen standardmäßig Name, Staatsangehörigkeit sowie Art und Umfang des Interesses ihrer sogenannten wirtschaftlich Berechtigten melden. Bei dieser Gruppe handelt es sich um jede natürliche Person, die mehr als 25% der Kapital- oder Stimmanteile hält. Damit sollen Behörden Eigentümer- und Kontrollstrukturen besser durchschauen können. „Alle eingetragenen Gesellschaften, Trusts und Stiftungen sind registrierungs- und meldepflichtig“, sagt Feiler. Das gilt nicht nur für sämtliche inländischen Unternehmen, sondern auch für ausländische Rechtseinheiten mit unmittelbarem oder auch nur mittelbarem Immobilienbesitz in Deutschland oder mit Erwerbabsichten.

Die wirtschaftlich Berechtigten müssen die Rechtseinheiten recherchieren. „Die Eigentümer-Kette muss bis zur einzelnen natürlichen Person zurückverfolgt werden“, erläutert Feiler. Außerdem sind die Anteile aufzuschlüsseln und Kontrolleinflüsse zu berücksichtigen.

Zuständig für das Transparenzregister ist das Bundesverwaltungsamt; geführt wird es

beim Bundesanzeiger. Die Frist zur Mitteilung von Altfällen, rückwirkend bis Oktober 2017, endete im Juni 2023. Seither ist jeder wirtschaftlich Berechtigte mitzuteilen.

Feiler zufolge kontrolliert das Transparenzregister die Übermittlungen. Und die Grundbuchämter sind gehalten, Immobilieninformationen automatisch dem Transparenzregister zu melden.

„Aus den Verflechtungen gibt es kein Entkommen“

Unternehmen droht bei Regelverstößen ein Bußgeld bis in den Millionenbereich hinein. Zudem publiziert das Bundesverwaltungsamt die Namen sanktionierter Institutionen auf seiner Internetseite. Ein Blick auf die Liste offenbart für das vierte Quartal 2024 bestandskräftige Bußgeldentscheide gegen mindestens 15 Immobilien- und Bauunternehmen. Die Versäumnisse lauten entweder auf „leichtfertige“ oder „vorsätzliche Nicht-Mitteilung der/des wirtschaftlich Berechtigten“. Zur Bußgeldhöhe gibt es keine Angaben.

Eine weitere Auflage verbietet es Notaren, Übertragungen ohne Registerertrag zu beur-

kunden. Dies soll als zusätzliche Bremse gegen illegale Zahlungsströme wirken. Perspektivisch steht die EU-weite Vernetzung der Transparenzregister an. Dann wären Einträge Feiler zufolge überall in der EU noch einfacher abrufbar.

Das Gesellschaftsregister. Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) sind beliebt in der Immobilienbranche. Sie sind einfach zu gründen und verursachen wenig Verwaltungsaufwand. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht macht eine GbR zudem attraktiv, dass Anteile teils Grunderwerbsteuerfrei übertragbar sind. Zudem bestand bis vor kurzem keine Pflicht zur Eintragung ins Transparenzregister.

Dieses potenzielle Geldwäsche-Schlupfloch schließt das eingeführte Gesellschaftsregister. Es fungiert als Link zum Transparenzregister. „Will eine GbR Immobilien einer im Transparenzregister aufgeführten Gesellschaft erwerben, muss sie selbst im Gesellschaftsregister stehen“, erläutert Feiler. Ohne Eintrag scheidet der Deal. „Das Grundbuchamt blockt die Eigentumsübertragung.“ Gleiches gilt für den Verkauf von Immobilien durch nicht im Gesellschaftsregister gelistete GbR.

Stehen GbR einmal im Register, knüpft daran sofort die Pflicht zur Mitteilung der

wirtschaftlich Berechtigten ans Transparenzregister an. Beide tauschen ihre Daten automatisiert aus, damit möglichst niemand den Steuerbehörden und der FIU durchrutscht.

Sanktionsdurchsetzungsgesetz II. Abgesehen davon, dass diese Norm Bargeschäfte, Zahlungen in Kryptowährungen, Gold und Juwelen bei Immobiliengeschäften verbietet, müssen sich Notare die legale Begleichung der Gegenleistung nachweisen lassen. Zur Kontrolle der an der Transaktion Beteiligten haben Notare zudem ins Transparenzregister mit seinen Immobilieninformationen zu gucken. Bei Unklarheiten ist Verdächtiges zu melden und die Beurkundung zu verweigern.

„Aus der Verflechtung der Register und Vorschriften gibt es kein Entkommen. Transparenz ist der größte Feind der Geldwäsche“, fasst Feiler die Bemühungen des Gesetzgebers zusammen. Um Sanktionen zu vermeiden, brauchen Immobilienunternehmen geeignete interne Strukturen. Das Mindeste sei der Zugang zu Informationsdatenbanken, um wirtschaftlich Berechtigte rudimentär abzufragen, meint Feiler. Der Aufwand sei verglichen mit dem drohenden Bußgeld gering. An KVG bestehen höhere Compliance-Anforderungen. **Monika Hillemacher**

Mit einem Netz an Vorschriften will der Gesetzgeber Geldwäsche unterbinden. Die Immobilienbranche steht besonders im Fokus. Transaktionen und Unternehmen unterliegen speziellen Meldevorgaben, die mit Registereinträgen einhergehen. Ziel seien sowohl Geldwäscheprävention als auch der Schutz der Branche und der Verpflichteten, von kriminellen Strukturen missbraucht zu werden, sagt Rechtsanwalt und Compliance-Experte Harald Feiler von GSK Stockholm.

Die wesentlichen Instrumente behördlicher Aufsicht heißen Geldwäscherichtlinie, Transparenzregister und Gesellschaftsregister. Sie greifen Puzzleteile vergleichbar ineinander und werden stetig verfeinert, um den

Regeln konkretisiert

Seit 17. Februar 2025 gelten für Notare, Anwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer geänderte Vorgaben für Geldwäsche-Verdachtsmeldungen im Immobiliensektor. Einige Regeln wurden präzisiert. Zwei neue Meldegründe kommen hinzu: Transaktionen sind auch dann zu melden, wenn die Gegenleistung ohne erkennbaren Grund später als ein Jahr nach dem Antrag auf Eintragung ins Grundbuch erbracht werden soll oder wenn Erwerber ihre Nachweispflicht hinsichtlich der unbar gemachten Gegenleistung gegenüber dem Notar nicht erfüllen. **Monika Hillemacher**