



Geldwäsche: Risikofaktor für die Immobilienbranche

Der wirksame Schutz der Immobilienwirtschaft vor potentiellen Geldwäsche-Vorwürfen ist eine anspruchsvolle Aufgabe

Laut einer Studie der Universität Halle sind Immobilien in Sachen Geldwäsche ein Hoch-Risiko-Segment. Immobiliengeschäfte werden besonders gern und häufig zur Geldwäsche genutzt. Die Möglichkeiten zur Geldwäsche in der Immobilienbranche sind sehr vielseitig. Nach der Studie gehört die Immobilienbranche zum sogenannten Nichtfinanzsektor, dem insgesamt 28.000 Verdachtsfälle pro Jahr zugerechnet werden. Dies entspreche einem Volumen von 30 Mrd. Euro.

November 2016, Prof. Dr. Peter Fissenewert

Prävention: Den bösen Schein vermeiden

Immer mehr Immobilienunternehmen bekennen sich zum Thema Compliance und sagen der Geldwäsche den Kampf an. Dieses klare Bekenntnis ist nicht nur ein deutlicher Wettbewerbs- und Imagevorteil für die Unternehmen. Ausländische Investoren verlangen nach klaren Strukturen, wenn die Geschäftsbeziehung aufrechterhalten bleiben soll. Scheinbar stellt sich die Branche völlig neu auf und wer nicht mitmacht, gerät in den potentiellen Verdacht der Geldwäsche. Das könnte nachteilig sein. Einer der Aspekte von Compliance ist es ja, bereits den sogenannten „bösen Schein“ zu vermeiden.

Der Vorwurf der Geldwäsche kann den Ruf eines Immobilienunternehmens komplett und sehr schnell ruinieren. Das betrifft nicht nur den Verlust langjähriger Kunden, sondern erhebliche Geldbußen bis zu 1 Mio. Euro und sogar Haftstrafen.

Das Geldwäschegesetz gilt auch für Immobilienunternehmen

Allgemein bekannt ist, dass sowohl Immobilienmakler als die an Immobilientransaktionen beteiligten Rechtsanwälte und Notare Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG) haben. Mitunter übersehen wird, dass diese Pflichten auch die Immobilienhändler treffen und damit also jedes Unternehmen der Immobilienwirtschaft, das Immobilien nicht nur verwaltet, sondern auch kauft oder verkauft. Dies gilt sowohl für private als auch öffentliche Unternehmen, unabhängig von Größe oder Umsatzhöhe. Es ist nicht erforderlich, dass „im großen Stil“ z.B. Wohnungen verkauft werden. Ausreichend ist, dass der Handel mit Immobilien zum Geschäftsfeld des jeweiligen Unternehmens gehört.

Al Capone hat die Geldwäsche erfunden

Der Begriff „Geldwäsche“ stammt aus den 1920er Jahren, als der berüchtigte Gangsterboss Al Capone seine aus kriminellen Machenschaften stammenden Gelder in Waschsalons investierte, um so deren wahre Herkunft zu verschleiern. Damit prägte er gleichzeitig den Begriff der Geldwäsche.

Unter Geldwäsche versteht man das Einschleusen illegal erwirtschafteten Geldes (bzw. illegal erwirtschafteter Vermögenswerte) in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf. Da das zu „waschende“ Geld aus illegalen Tätigkeiten wie Korruption, Raub, Erpressung, Drogenhandel, Waffenhandel oder Steuerhinterziehung stammt, soll dessen Herkunft verschleiert werden. Die Bekämpfung der oft sehr lukrativen Geldwäsche wird als wichtiges Element im Kampf gegen die organisierte Kriminalität auch in Verbindung mit Terrorismusfinanzierung betrachtet.

Der Erwerb von Immobilien ist eine Möglichkeit, die Herkunft des Geldes zu verschleiern bzw. zu „gewaschen“.

Die Vereinten Nationen (UN) unterscheiden bei der Geldwäsche die folgenden 3 Schritte:

1. Placement (Platzierung): Rechtswidrig angeeignete Geldbeträge müssen wieder in den legalen Finanz- oder Wirtschaftskreislauf eingespeist werden, damit Strafverfolgungs- oder Steuerbehörden keinen Verdacht schöpfen. Dies erfolgt durch das sogenannte Smurfing: Der ursprünglich hohe Geldbetrag aus illegalen Geschäften wird in mehrere kleinere Beträge aufgeteilt.
2. Layering (Verteilung): Nun sollen durch verschiedene Transaktionen, wie Auslandszahlung, Scheingeschäfte oder Nutzung von Offshore-Banken, die Spuren verwischt werden.
3. Integration: Das „gewaschene Geld“ fließt nun in den legalen Wirtschaftskreislauf zurück, als sei es im Zuge einer rechtmäßigen geschäftlichen Tätigkeit eingenommen worden.

Grundsätzlich ist eine Realisation aller Phasen der Geldwäsche im Immobiliensektor denkbar. So besteht in der ersten Phase die Möglichkeit über Erwerb, Erstellung oder Vermietung von Immobilien „belastete“ Vermögenswerte in den Finanzkreislauf einzubringen. So können etwa in diesem Rahmen Dienstleistungen, Nutzungsentgelte oder Immobilien selbst bar oder auf Basis fingierter Grundgeschäfte bezahlt werden.

In der zweiten Phase ist die Verschleierung der Herkunft der Gelder aus den Vortaten insbesondere über die Ausnutzung von intransparenten Unternehmens- und Finanzierungsstrukturen bzw. intransparenten Märkten sowie über Eigentumsübertragungen im Zusammenhang mit Manipulation des Objektwertes denkbar.

Dies geschieht entweder durch das „Waschen der Kautions“ nach einer kurzen Anmietung und Rücküberweisung und damit „Waschen“ der Kautions oder dadurch, dass der Käufer einen niedrigeren Kaufpreis in den notariellen Kaufvertrag eintragen will, als vereinbart. Den Differenzbetrag soll der Verkäufer in bar erhalten. So werden Notargebühren oder die Grunderwerbsteuer gesenkt. Der Verkäufer kann sich solchen Fällen allerdings der Steuerhinterziehung, eventuell auch der Beihilfe zur Geldwäsche strafbar machen.

Die „gewaschenen“ Gelder können in einem dritten Schritt für die erneute (schein legale) Investition in Immobilien angelegt werden.

In einigen Fällen muss ein Geldwäschebeauftragter eingesetzt werden, welcher „... der Ansprechpartner für die Strafverfolgungsbehörden, das Bundeskriminalamt – Zentralstelle für Verdachtsmeldungen – und die nach § 16 Abs. 2 zuständige Behörde ist ...“ (GwG § 9 Abs. 2 Nr. 1). Bei Nichterfüllung der Sorgfaltspflichten droht dem Unternehmen eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro.

Empfehlung zum Schutz von Immobilien-Unternehmen vor Geldwäsche

Jedes Unternehmen muss selbst dafür sorgen, dass es nicht zur Geldwäsche missbraucht wird. Innerhalb des Betriebes müssen deshalb Richtlinien zur Einhaltung gesetzlicher Pflichten kommuniziert werden. Dies ist ein typischer Compliance-Vorgang. Hierunter fallen:

Sorgfaltspflichten

- Identifizierungspflicht bei Barbeträgen ab 15.000 Euro
- Speicherung dieser Daten für 5 Jahre
- Meldepflicht von Verdachtsfällen auf Geldwäsche
- Schulung der Mitarbeiter über Geldwäsche und Betrugshandlungen

Um Unternehmen in der Immobilienbranche eine erste Hilfestellung für die Sensibilisierung von Mitarbeitern zu geben, empfehlen wir die Nutzung unserer Checkliste für Mitarbeiter zum Thema Geldwäsche.

Schulungscheckliste für Mitarbeiter zum Thema Geldwäsche

	Ja	Nein
Kennen Sie oder/und Ihre Mitarbeiter die Anforderungen des Geldwäschegesetzes für Ihr Unternehmen?		
Beherrschen Ihre Mitarbeiter den Spagat zwischen gesetzeskonformem Verhalten und wirtschaftlichem Verhalten, das nicht geschäftsschädigend wirkt?		
Kennen Ihre Mitarbeiter die gängigen Methoden der Geldwäsche in der Immobilienwirtschaft?		
Kennen Ihre Mitarbeiter weitere Methoden, die mit Geldwäsche in Verbindung stehen?		
Wissen Ihre Mitarbeiter, wann man sich der Beihilfe zur Geldwäsche strafbar macht?		
Wissen Ihre Mitarbeiter, wie man die Daten eines Kunden im Sinne des Gesetzgebers ausreichend speichert?		
Wissen Ihre Mitarbeiter, welche Daten dies sind und wie lange man sie speichern muss?		
Wissen Ihre Mitarbeiter, ob der Kunde einer Kopie seines Personalausweises zustimmen muss?		
Wenn Sie nicht alle Fragen eindeutig mit ja beantworten können, unterliegt Ihr Unternehmen einem erheblichen Risiko.		

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Peter Fissenewert

E-Mail: fissenewert@buse.de | Tel: +49 30 327942 0

Web Version: <https://buse.de/insights/geldwaesche-risikofaktor-fuer-die-immobilienbranche/>