

Neue Meldepflichten im Immobiliensektor

Immobilientransaktionen sicher durchführen
bei Einhaltung des Geldwäschegesetzes (GwG)

Der Immobiliensektor ist seit der Nationalen Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aufgrund seines hohen Risikos in den Fokus der Kontrollbehörden gerückt. KPMG bietet Ihnen beratende Unterstützung, um Anforderungen des Gesetzgebers effektiv und kostengünstig zu erfüllen und Bußgelder und Strafverfahren zu vermeiden.

Die Herausforderung

Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) ist am 1. Oktober 2020 in Kraft getreten. Ziel der Verordnung ist die weitere Verstärkung der Geldwäscheprävention im Immobiliensektor, sowie die nachhaltige Stärkung des Verdachtsmeldewesens samt größerer Rechtssicherheit. Betroffen sind insbesondere die in § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG genannten rechtsberatenden Berufsgruppen, z.B. Notare, Steuerberater und Rechtsanwälte.

In der Rechtsverordnung wurden die Meldepflichten für diese Berufe entsprechend angepasst. Vier Sachverhalte im Rahmen von Immobilientransaktionen führen nun zu einer unmittelbaren Meldepflicht gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU):

- Bezug zu Risikostaat oder Sanktionslisten, bspw. bei einer Bankverbindung in einem Risikostaat
- Auffälligkeiten in Bezug auf den wirtschaftlich Berechtigten oder auf weitere beteiligte Personen, wie das Vorliegen eines Missverhältnisses zwischen Vermögen und Einkommen

- Auffälligkeiten in Bezug auf die Stellvertretung, wie ein Fälschungsverdacht der vorliegenden Dokumente oder eine in einem Risikoland ausgestellte Vollmacht
- Auffälligkeiten in Bezug auf den Kaufpreis oder die Zahlungsmodalität, bspw. bei gewünschter Barzahlung des Kaufpreises

Neben den aufgeführten Beispielen zu den jeweiligen Sachverhalten, gibt es zahlreiche weitere Fälle, die eine Meldepflicht induzieren. Von dieser kann lediglich dann abgesehen werden, wenn eindeutige Tatsachen vorliegen, dass keine Anzeichen für potenzielle Geldwäsche bestehen. Auch in diesem Fall ist eine ausführliche und lückenlose Dokumentation zwingend erforderlich. Der Gesetzgeber hebt hervor, dass Verpflichtete gemäß § 43 Absatz 6 GwG nicht dafür verantwortlich gemacht werden können, wenn eine Meldung erstattet wurde, obwohl kein meldepflichtiger Sachverhalt vorlag. Ausgenommen davon sind unwahre Meldungen, die vorsätzlich oder grob fahrlässig erstattet wurden.

Die neue Meldepflichtverordnung betrifft jedoch nicht nur rechtsberatende Berufe, sondern hat auch mittelbar Auswirkungen auf den Berufsalltag weiterer Verpflichteter des GwG. Ein Beispiel sind die in § 2 Absatz 1 Nummer 14 GwG genannten Immobilienmakler. Durch Inkrafttreten der Verordnung werden vermehrt Verdachtsmeldungen für ihre Kunden bei der FIU durch rechtsberatende Berufsgruppen eingehen. Sollte einer ihrer Kunden tatsächlich der Geldwäsche schuldig sein und erfolgte durch den Makler selbst vorab keine Verdachtsmeldung im Rahmen des § 43 GwG an die Ermittlungsbehörde, könnte dies negative Auswirkungen haben, wie eine strafrechtliche Verfolgung, Bußgeldzahlungen oder erhebliche Reputationsschäden. Um sich nachhaltig gegen diese Risiken abzusichern, ist es zwingend erforderlich, den gesamten Know Your Customer-Prozess (KYC) rechtskonform durchzuführen und entsprechend zu dokumentieren.

Unsere Leistung

Wir unterstützen Sie mit unserer langjährigen Erfahrung und Expertise im Bereich der Geldwäscheprüfung dabei, Ihren Berufsalltag so umzugestalten, dass zukünftig regulatorische Risiken mithilfe möglichst geringer operativer Anpassungen nachhaltig vermieden werden können.

Unser Leistungsspektrum besteht aus einer Vielzahl individuell auf Sie zugeschnittener Dienstleistungen:

- Fachliche Unterstützung bei der fristgerechten Meldung von Verdachtsfällen an die FIU
- Fachgerechte Bearbeitung von Verdachtsmeldungen und damit einhergehend Minimierung bestehender regulatorischer Risiken
- Regelkonforme Identifizierung von Vertragspartnern (KYC-Prüfung)
- Identifizierung Ihrer Pflichten und gleichzeitige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen abgestimmt auf Ihr konkretes Geschäftsmodell
- Feststellung der unternehmensspezifischen Risiken
- Schulungen und Trainings für Ihre Mitarbeiter zu neuen gesetzlichen Anforderungen, wie der GwGMeldV-Immobilien
- Erstellung von Arbeitsanweisungen, um durch eine schriftlich fixierte Ordnung eine im Unternehmen einheitliche, regelkonforme Arbeitsweise zu ermöglichen
- Entwicklung von Strategien zur Anpassung bei zukünftigen regulatorischen Anforderungserneuerungen
- Überprüfung ob potenzielle Auslagerungsmöglichkeiten in Bezug auf den Prozess der Geldwäscheprüfung bestehen

Ihr Mehrwert

- Effektive und effiziente Prozesse, die Backlogs bei Verdachtsmeldungen verhindern
- Aufbau von Expertise und fachspezifischem Know-how in Ihrem Unternehmen, bspw. zu der elektronischen Plattform der FIU für Verdachtsmeldungen („goAML“)
- Prävention von Verstößen zur Vermeidung von Strafzahlungen, Berufsverboten und persönlicher Haftung
- Nachhaltige Absicherung vor Risiken für Ihr Unternehmen und Ihre Mitarbeiter
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Kosten und Risiken

Bestens für Sie aufgestellt

Wir sind spezialisiert auf die Beratung und Unterstützung in allen Feldern rund um das Thema Anti-Financial Crime. Ein breites Spektrum an interdisziplinärer Expertise und Erfahrung durch Projekte u.a. im Bereich der rechtsberatenden Berufe und Immobilienmakler, zeichnen uns zudem aus. Hiermit sind wir in der Lage, mit Ihnen gemeinsam zukunftsorientierte Beratungsansätze zu entwickeln, die auf Ihre Geschäftsmodelle und Bedürfnisse zugeschnitten sind. Dabei profitieren Sie als Kunde vom gesamten Branchen-Know-how von KPMG und bei Bedarf von der KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH.

Für weitere Informationen oder Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.

Kontakt

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Barbara Scheben

Partner, Head of Forensic
T +49 69 9587-3737
M +49 174 3078970
bscheben@kpmg.com

Michael Peters

Partner, Anti-Financial Crime
T +49 69 9587-3635
M +49 174 3000355
michaelpeters@kpmg.com

www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2021 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.