

Rechtsverordnung zu Meldepflichten im Immobilienbereich tritt am 01.10.2020 in Kraft

Das Bundesministerium der Finanzen kann nach § 43 Abs. 6 GwG durch Rechtsverordnung Sachverhalte nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) bestimmen, die unter anderem auch von Steuerberatern stets, d. h. unabhängig davon, ob die Informationen aus einer Rechts- bzw. Steuerberatung oder Prozessvertretung stammen, zu melden sind.

Aufgrund dieser Ermächtigung hat das Bundesministerium der Finanzen die „Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien)“ vom 20. August 2020 (BGBl. I S. 1965) erlassen. Die Verordnung, die am 1. Oktober 2020 in Kraft treten wird, bestimmt in §§ 3 bis 6 Sachverhalte, bei denen der Verordnungsgeber bei typisierender Betrachtung von dem Bestehen eines Geldwäscherdachtsfalls ausgeht und daher eine Verdachtsmeldepflicht nach § 43 Abs. 1 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 und 6 GwG ausgelöst wird. Nach der Verordnungsbegründung handelt es sich bei diesen typisierten Sachverhalten um solche Fallkonstellationen, die nach der Erfahrung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) und den Erkenntnissen insbesondere aus der nationalen Risikoanalyse besonders geldwäscherelevant sind und die im Regelfall die Verdachtsschwelle nach § 43 Abs. 1 GwG erreichen.

Der Umfang der im Hinblick auf die Meldepflicht einzuholenden Informationen richtet sich nach den im Geldwäschegesetz geregelten Sorgfaltspflichten (vgl. § 10 Abs. 1 GwG). Wenn im Rahmen der Erfüllung dieser Sorgfaltspflichten (z. B. Identifizierungspflichten, Pflicht zur Überwachung der Geschäftsbeziehung) Tatsachen festgestellt werden, aus denen sich ergibt, dass einer der in §§ 3 bis 6 der Verordnung geregelten Sachverhalte vorliegt, wird dadurch die Meldepflicht nach der Rechtsverordnung begründet. § 1 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien stellt jedoch klar, dass sich darüber hinaus für den Verpflichteten aufgrund der Rechtsverordnung keine eigenständigen Pflichten zur Ermittlung von Tatsachen ergeben, die eine Meldepflicht begründen können.

Die Vielgestaltigkeit geldwäscherelevanter Fallgestaltungen bringt es mit sich, dass im konkreten Einzelfall der bei typisierender Betrachtung anzunehmende Geldwäschezusammenhang durch hinzutretende Tatsachen entkräftet werden kann. Daher besteht gemäß § 7 GwGMeldV-Immobilien keine Meldepflicht, wenn Tatsachen vorliegen, die die typisierte Annahme eines Zusammenhangs zur Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Einzelfall entkräften.

Eine Meldepflicht nach der GwGMeldV-Immobilien besteht nur, wenn es sich um einen Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG handelt. Erfasst werden daher nur Erwerbsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Aufgrund der Erstreckung auf sämtliche Erwerbsvorgänge nach § 1 GrEStG gilt die Meldepflicht allerdings nicht nur bei dem Kauf einer Immobilie bzw. direkter Übertragung dinglicher Rechte, sondern beispielsweise auch in Fällen des Immobilienerwerbs über die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen.

Der Verordnungstext und die amtliche Verordnungsbegründung können auf unserer Website in der Rubrik "**Berufsrecht/Geldwäsche**" abgerufen werden.

