

Eidgenössisches Departement des Innern
Eidgenössisches Finanzdepartement EFD

per E-Mail an: vernehmlassungen@sif.admin.ch

Bern, 30. November 2023

Vernehmlassungsantwort zum «Bundesgesetz über die Transparenz juristischer Personen und die Identifikation der wirtschaftlich berechtigten Personen (Gesetz über die Transparenz juristischer Personen; TJPG)»

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zum oben genannten Bundesgesetz Stellung zu nehmen.

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der grossen privaten, professionellen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien. Gerne äussern wir uns zu oben genannter Sache, da allfällige Änderungen für VIS-Mitglieder relevant sind.

Allgemeine Vorbemerkungen

Im Kampf gegen organisierte Kriminalität und Korruption und im Interesse eines sauberen und den täglichen Bedürfnissen entsprechenden Immobilienmarktes, hat gerade die Immobilienbranche selbst ein klares Interesse an entsprechenden Regeln und Bestimmungen, die sie nicht behindern, sondern schützen sollen. Dem Ruf der Branche, besonders anfällig auf Geldwäscherei zu sein, soll zudem aktiv entgegengewirkt werden: Vernünftige und praxistaugliche Regeln stellen einen entsprechenden Rahmen dar. Der VIS unterstützt das bundesrätliche Ziel, die Integrität des Schweizer Finanzplatzes und Wirtschaftsstandorts zu schützen. Der Verband unterstützt den Grundsatz, Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, welcher mittels des Handels von Immobilien stattfindet, zu unterbinden.

Zusammenfassung

Vorentwurf des Bundesgesetzes über die Transparenz von juristischen Personen (TJPG)

1. Der Titel des Gesetzesentwurfs ist irreführend. Auf den Begriff «Transparenz» ist zu verzichten.
2. Dezentrale Konzepte, namentlich eine Angliederung an die Handelsregisterämter, sind näher zu prüfen.
3. Der Kreis der Zugriffsberechtigten ist zu begrenzen.
4. Verletzungen der Geheimhaltungsvorschriften sind mit Strafe zu belegen.
5. Der Mechanismus beim Kauf von Grundstücken durch ausländische Gesellschaften ist zu überprüfen.
6. Eine flächendeckende Registerpflicht ist nicht zielführend und wird abgelehnt.

Teilrevision des Geldwäschereigesetzes (GwG)

1. Die Sorgfaltspflichten der verschiedenen Beteiligten sind zu koordinieren und Doppelspurigkeiten zu vermeiden.
2. Die unter das rev-GwG fallenden Tätigkeiten sind klarer und anhand der Praxis von nicht erfassten Tätigkeiten abzugrenzen.
3. Die Senkung des Schwellenwerts für Sorgfaltspflichten auf null ist nachvollziehbar. Aspekte der Vollzugseffizienz sind gleichwohl im Auge zu behalten.
4. Der Umfang der vereinfachten oder erhöhten Sorgfaltspflicht ist gleichzeitig mit dem Gesetzesentwurf zu konkretisieren.

Vorentwurf des Bundesgesetzes über die Transparenz von juristischen Personen (TJPG)

Die im Titel aufgeführte Transparenz ist gar nicht das Ziel des TJPG, welches geschaffen werden soll, um den Behörden Informationen über die wirtschaftlich Berechtigten zu verschaffen. Der irreführende Titel ist deshalb entsprechend anzupassen und zu versachlichen: Z.B. «Bundesgesetz über das Register von juristischen Personen».

Kreis der Zugriffsberechtigten. Der Bundesrat hat den Kreis der Zugriffsberechtigten sehr weit gefasst, weist aber nicht in jedem Fall nachvollziehbar aus, welches berechnete Interesse die vorgeschlagenen Zugriffsberechtigten hätten und welches konkret ihr Beitrag zur Bekämpfung der Geldwäscherei wäre (dies betrifft Steuerbehörden von Bund, Kantonen und Gemeinden (Abs. 1 Bst. g), das Bundesamt für Statistik (Bst. i), Verwaltungseinheiten des Bundes, der Kantone und der Gemeinden (Abs. 2 Bst. d)). Der Kreis der Zugriffsberechtigten ist zu überprüfen und zu begrenzen. Insbesondere ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb Anwälte, Berater und Finanzintermediäre uneingeschränkter Online-Zugriff erhalten sollten (Art. 28 Abs. 3 TJPG). Der Online-Zugriff ist deshalb durch ein Konzept zu ersetzen, welches Einsicht auf begründeten Antrag ermöglicht.

Datenschutz und Strafbestimmungen. Zur Gewährleistung des Datenschutzes sind im TJPG Strafbestimmungen für Verletzungen der Geheimhaltung vorzusehen, oder es ist auf die

Strafbestimmungen des Datenschutzgesetzes zu verweisen. Ein Risiko für Verletzungen der Geheimhaltung bestünde namentlich durch den grossen Kreis der Zugriffsberechtigten gem. Art. 28 Abs. 3 TJPG.

Kauf von Grundstücken durch ausländische Gesellschaften. Art. 2 Abs. 2 Bst. c TJPG ist nicht praxistauglich ausgestaltet. Die Überprüfung, ob die Angaben über die wirtschaftlich Berechtigten ausländischer Gesellschaften, die Eigentümer eines Grundstücks in der Schweiz sind oder den Erwerb eines Grundstücks planen, korrekt sind, wird mit der Revision des GwG Beratern überantwortet – obschon diese Überprüfung höchst aufwändig und mitunter kaum möglich ist. Diese Forderung ist grundsätzlich zu überprüfen, nachvollziehbarer zu begründen und eine allfällige Pflicht müsste praxistauglich und bewältigbar ausgestaltet werden – andernfalls ist die Massnahme gänzlich zu streichen. Der Mechanismus ist zu überprüfen und im Bericht bzw. in der Botschaft im Interesse der Rechtssicherheit umfassender zu umschreiben.

Regulierungskosten und Aufwand eines zentralen Registers. Der erläuternde Bericht beschränkt sich auf höchst summarische Angaben und Schätzungen eines allerdings hohen finanziellen und personellen Aufwandes. Ein derart hoher Zuwachs lässt sich verwaltungsseitig nicht begründen, zumal die Wahrscheinlichkeit, tatsächlich verwertbare Ergebnisse zu erzielen, sehr gering ist. Auch wird damit der internationale Grundsatz, in diesen Fragen risikobasiert zu handeln, verletzt.

Teilrevision des Geldwäschereigesetzes (GwG)

Koordination der «Gatekeeper». Im erläuternden Bericht ist an mehreren Stellen von der Gatekeeper-Funktion der neu dem rev-GwG unterstellten Tätigkeit die Rede. Offen bleibt jedoch, wie allfällig mehrere unterstellte Beteiligte ihre Sorgfalts- und Meldepflichten untereinander koordinieren oder ob nach den Vorstellungen des Gesetzgebers jeder Beteiligte für sich alleine sämtliche Sorgfaltspflichten erfüllen und dokumentieren muss. Letzteres hätte entlang des Prozesses erheblichen Mehraufwand durch Doppelspurigkeiten zur Folge. Für die betroffenen Personen und Unternehmen wäre es nicht nachvollziehbar, entlang des Prozesses einer unterstellten Handlung mehrfach die gleichen Informationen beibringen zu müssen. Auch würde eine solche Doppelspurigkeit punkto Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung keinen Mehrwert bringen. Entlang des Prozesses einer dem rev-GwG unterstellten Handlung sollten sich nachgelagerte Beteiligte auf die Erkenntnisse der vorgelagerten Beteiligten (im Fall des Immobilienhandels beispielsweise Finanzintermediäre und Anwälte) abstützen können. Dazu sind ihnen per Gesetz die relevanten Erkenntnisse der vorgelagerten Beteiligten zur Kenntnis zu bringen oder zumindest zugänglich zu machen. Ihre Sorgfaltspflicht bestünde dann einzig darin, das Vorhandensein der erforderlichen Unterlagen sicherzustellen, diese soweit nötig zu ergänzen sowie gegebenenfalls Meldung zu erstatten.

Kreis und Abgrenzung der Tätigkeiten (Art. 2 Abs. 3bis rev-GwG). Art. 3bis rev-GwG folgt richtigerweise dem risikobasierten Ansatz der FATF-Empfehlung 1 und klammert bestimmte Kategorien von juristischen Personen aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes aus., d.h. juristische Personen, deren Anteile vollständig oder teilweise börsenkotiert sind (Bst. a), sind

ausgenommen. Diese Ausnahme steht im Einklang mit dem geltenden Recht (vgl. Art. 697j Abs. 3 OR), der EU-Geldwäscherichtlinie. Richtigerweise ist auch die Vermittlung von Grundstücken («Immobilienhandel») ausgenommen soweit mit dieser Vermittlung keine Rechts- oder buchhalterische Beratung verbunden ist.

Beteiligung am Verkauf oder Kauf eines Grundstücks (Art. 2 Abs. 3bis Bst. a rev-GwG.). Der erläuternde Bericht ist widersprüchlich, wenn an der einen Stelle «insbesondere (...) die Abfassung von Rechtsakten im Zusammenhang mit der Transaktion (z.B. Formulierung eines Grundstückkaufvertrags...)» (Seite 117 unten), an anderer Stelle «Dies gilt für jede Mitwirkung am Verkauf oder Kauf eines Grundstücks...» (Seite 118 Mitte) als dem rev-GwG unterstellte Tätigkeit erwähnt wird. «Jede Mitwirkung» geht weit über die Tätigkeit des Anwalts, Notars oder Finanzintermediärs hinaus und wird in dieser weit gefassten Auslegung abgelehnt.

Senkung des Schwellenwerts für den Immobilienhandel (Art. 8a Abs. 4bis rev-GwG). Bargeldzahlungen über CHF 100'000 sind unüblich – und gelten potenziell als verdächtig. Beim Umsetzen relativ hoher Geldsummen besteht die Gefahr, für Geldwäscherei missbraucht zu werden. Der Immobiliensektor interessiert deshalb (potenzielle) Geldwäscher. Die Senkung des Schwellenwerts für die Sorgfaltspflicht von derzeit 100'000 CHF auf null ist nachvollziehbar. Zwar blieben Bargeldzahlungen nach GwG weiterhin möglich, wären aber für Immobilienhändler mit Sorgfaltspflichten verbunden. Der VIS betont grundsätzlich: Wer als Händler – auch für Immobiliengeschäfte – mehr als CHF 100'000 in bar entgegennimmt, muss sich richtigerweise vorinformieren und Hintergrund und Zweck des Geschäfts kennen, um die Verschiebung von Vermögenswerten aus einem qualifizierten deliktischen Verhalten ausschliessen zu können.

Sorgfaltspflicht - Verordnungsstufe (Art. 8c Abs. 2 rev-GwG). Mit der vorliegenden Revision räumt sich der Bundesrat im Bereich der Verordnung zum Gesetz mitunter im Bereich der auferlegten Sorgfaltspflichten grossen Spielraum ein. Umfang, Natur und Details der Verordnungsregelungen sind deshalb im Bericht zur Vernehmlassung und anschliessend in der Botschaft zum Gesetz auszuführen und zu begründen; die Verordnung muss anschliessend Gegenstand einer öffentlichen Vernehmlassung sein.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Argumente und Überlegungen. Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Beat Walti
Präsident VIS
Nationalrat



Bettina Mutter
Geschäftsführerin VIS