

# Geldwäscherei und Immobilien

## Ausgangslage

Tätigkeiten im Immobiliensektor sind von den Bestimmungen des Geldwäschereigesetzes (GwG) mitbetroffen, namentlich im Immobilienhandel und bei der Liegen-

schaftsverwaltung. Die Immobilienbranche als solche ist dem Geldwäschereigesetz jedoch nicht unterstellt.

## Analyse

### *Geldwäschereigesetz*

Das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene revidierte Geldwäschereigesetz sowie die dazu gehörige Verordnung regeln einige Fragen neu. Was Transaktionen in der Immobilienbranche angeht, gelten folgende neue Regeln:

Nicht nur Finanzintermediäre (Banken u. a.) unterstehen dem GwG, sondern ebenfalls Händler. Das Gesetz definiert diese als «natürliche und juristische Personen, die gewerblich mit Gütern handeln und dabei Bargeld entgegennehmen.» Erfasst werden der gewerbliche Handel und dabei die Entgegennahme von Bargeld von über CHF 100'000.

Der Immobilienunternehmer untersteht den im GwG definierten Sorgfaltspflichten, wenn er eine Immobilie veräussert und dabei eine Barzahlung von über CHF 100'000 entgegen nimmt:

- a Er muss den Vertragspartner mittels Identitätskarte oder Pass identifizieren und eine Kopie derselben zu den Akten des Verkaufs legen.
- b Ist der Verkaufspartner eine Gesellschaft / ein Unternehmen, ist die «wirtschaftlich berechtigte Person» zu ermitteln; andernfalls ist die dem obersten Kontrollorgan der Gesellschaft vorstehende Person zu bezeichnen (vgl. Aktienrecht).
- c Vor dem Verkauf muss ein Prozess definiert werden, der es gestattet, das Geldwäscherei-Risiko einzuschätzen.
- d Vorher ist ebenfalls eine Revisionsstelle zu beauftragen, welche den Verkauf überprüfen muss.

Alle diese Sorgfaltspflichten entfallen für einen Immobilienverkäufer, wenn ein Finanzintermediär die Transaktion abwickelt.

## Position des Verbandes

Bargeldzahlungen über CHF 100'000 sind unüblich - und gelten denn auch aus Sicht der Geldwäscherei potenziell als verdächtig. Zu Recht lehnte das Parlament den Vorschlag des Bundesrates ab, diese gänzlich zu verbieten. Deshalb ist die nun getroffene Regelung, wonach für (Immobilien)Händler erhöhte Sorgfaltspflichten gelten, sinnvoll: Wer als Händler – auch für Immobiliengeschäfte – mehr als CHF 100'000 in bar entgegen nimmt, muss sich richtigerweise vorinformieren und Hintergrund und Zweck des Geschäfts kennen, um Vermögenswerte aus einem Verbrechen oder qualifizierten Steuervergehen ausschliessen zu können.

Es ist hingegen richtig, dass der Immobilienhandel in der Schweiz nicht insgesamt dem Geldwäschereigesetz (GwG) unterstellt ist – dies käme einem Generalverdacht gleich. Dem GwG ist nur die Finanzintermediation unterstellt.

## Fazit

Beim Umsetzen relativ hoher Geldsummen besteht die Gefahr, für Geldwäscherei missbraucht zu werden. Der Immobiliensektor interessiert deshalb (potenzielle) Geldwäscher. 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, welche sie nicht behindern, sondern schützen soll. Dem Ruf der Branche, besonders anfällig auf Geldwäscherei zu sein, soll zudem aktiv entgegengewirkt werden: Moderate und praxistaugliche Regeln stellen einen entsprechenden Rahmen dar. Der faktische Kontext, dass Wohnen als Grundbedürfnis alle betrifft und deshalb mitunter emotional diskutiert wird, unterstreicht die Richtigkeit einer angemessenen Regulierung. Das gilt gerade auch dort, wo hohe Immobilienpreise auf grosse Nachfrage – und sehr tiefe Zinsen – treffen.