

Geldwäscherei und Immobilien

Ausgangslage

Tätigkeiten im Immobiliensektor sind von den Bestimmungen des Geldwäschereigesetzes (GwG) mitbetroffen, namentlich im Immobilienhandel und bei der Liegenschaftsverwaltung. Die Immobilienbranche als solche ist dem Geldwäschereigesetz jedoch nicht unterstellt.

Am 01. Januar 2016 trat das revidierte Geldwäschereigesetz in Kraft. Insbesondere für Transaktionen im Immobilienbereich gelten seitdem neue Regeln. Dem GwG unterstellt sind Finanzintermediäre und Händler. Dabei regelt das GwG die Entgegennahme von Bargeldsummen über CHF 100'000. Ein Immobilienunternehmen untersteht diesem Gesetz, wenn es bei der Veräusserung

einer Immobilie eine Barzahlung von über CHF 100'000 entgegennimmt. Wird die Transaktion über einen Finanzintermediär abgewickelt, entfällt für das Immobilienunternehmen die entsprechende Sorgfaltspflicht. Die geltende Regelung, wonach für (Immobilien)Händler erhöhte Sorgfaltspflichten gelten, ist sinnvoll:

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 Vermögenswerte aus einem Verbrechen oder qualifizierten Steuervergehen ausschliessen zu können.

Analyse

ndlr.: geplante Vernehmlassung: Gesetz über die Transparenz von juristischen Personen und die Identifikation der wirtschaftlich Berechtigten

Bargeldzahlungen über CHF 100'000 sind unüblich – und gelten potenziell als verdächtig.

Derzeit arbeitet das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) eine Vorlage aus, welche die Einführung von Sorgfaltspflichten für Notarinnen und Notare beinhaltet, wenn es um die Vorbereitung oder Durchführung von Transaktionen im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Immobilien geht. Im Rahmen der Gesetzesvorlage

zur erhöhten Transparenz und erleichterten Identifikation der wirtschaftlich Berechtigten soll ein Register zur Identifikation der wirtschaftlich Berechtigten von juristischen Personen eingeführt werden. Eine weitere mögliche Änderung betrifft die Senkung der Schwelle für Barzahlungen, die beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie Sorgfaltspflichten auslösen können. Diese Vorschläge sollen voraussichtlich im August 2023 in die Vernehmlassung gehen.

Position des Verbandes

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

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, die sie nicht behindern, sondern schützen soll. Dem Ruf der Branche, besonders anfällig auf Geldwäscherei zu sein, soll zudem aktiv entgegen gewirkt werden: Moderate und praxistaugliche Regeln stellen einen entsprechenden Rahmen dar.