

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich

(Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien)

A. Problem und Ziel

Nach § 43 Absatz 6 des Geldwäschegesetzes (GwG), der durch das am 1. Januar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie (BGBl. I 2019 S. 2602) aufgenommen wurde, kann das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz durch Rechtsverordnung Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 Grunderwerbsteuergesetz bestimmen, bei deren Vorliegen Meldepflichten nach § 43 Absatz 1 GwG für Verpflichtete nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG bestehen. Die vorliegende Rechtsverordnung dient diesem Ziel.

B. Lösung

Mit der Rechtsverordnung werden die rechtlichen Grundlagen für die mit dem Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie in § 43 Absatz 2 Satz 2 2. Alternative GwG vorgesehene Meldepflicht für Verpflichtete nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG geschaffen. Die Meldepflicht nach § 43 Absatz 2 Satz 2 2. Alternative GwG setzt die Bestimmung typologischer Sachverhalte durch eine Rechtsverordnung nach § 43 Absatz 6 GwG voraus.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Für den Bund (Zollverwaltung und ITZ Bund) ergeben sich durch die Rechtsverordnung in den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten im Einzelplan 08 sowohl einmalige als auch laufende zusätzliche Ausgaben in Höhe von insgesamt 10,8 Mio. EUR.

Im Haushaltsjahr des Inkrafttretens ergeben sich Ausgaben in Höhe von insgesamt 2,1 Mio. EUR.

In den Folgejahren ergeben sich pro Jahr Ausgaben in Höhe von rd. 2,9 Mio. EUR.

Es ergibt sich ein zusätzlicher Personalbedarf von insgesamt 16 AK.

Der Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln soll finanziell und stellenmäßig im Einzelplan 08 ausgeglichen werden.

Mit den Meldepflichten der Rechtsverordnung wird das Verdachtsmeldewesen erheblich gestärkt. Die Regelungen tragen zu einer Erhöhung der Sicherstellungszahlen inkriminierter Gelder durch die zuständigen Behörden (insbesondere der gemeinsamen Finanzermittlungsgruppen Zoll/Polizei) im Rahmen dort geführter Ermittlungsverfahren bei.

Sichergestellte Vermögenswerte, deren Einziehung oder Verfall durch das Gericht anzuordnen ist, fließen den Ländern zu. Die Höhe der zu erwartenden Einnahmen ist nicht quantifizierbar, da die Anzahl künftiger Sicherstellungsverfahren und die Höhe der betroffenen Vermögenswerte nicht prognostiziert werden kann.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch die Änderung dieser Informationspflicht entsteht schätzungsweise ein geringfügiger zusätzlicher wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 28.528,50 EUR. Bei der Abschätzung der Neubelastung wurde von jährlich 3.000 Meldungen pro Jahr ausgegangen.

Geldbußen aus der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wegen Verletzung von Meldepflichten fließen in die Kassen der nach § 50 Nummern 3, 4, 6 und 7 GwG aufsichtsführenden Kammern als Verwaltungsbehörden. Durch eingenommene Bußgelder ist eine Minderung des Erfüllungsaufwands zu erwarten. Dieser ist der Höhe nach nicht quantifizierbar, da keine Zahl künftiger Verstöße prognostiziert werden kann.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Durch die Änderung dieser Informationspflicht entsteht bei den Notaren schätzungsweise ein zusätzlicher wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 66.566,50 EUR. Bei der Abschätzung der Neubelastung wurde von jährlich 7.000 Meldungen ausgegangen.

Für die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen entsteht durch diese Verordnung ein wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 1,0 Mio. EUR durch die Bearbeitung und Analyse der Verdachtsmeldungen, die von den Verpflichteten aufgrund dieser Rechtsverordnung abgegeben werden.

Fortlaufende Sachkosten entstehen für die Inanspruchnahme externer Unterstützung im Bereich IT-Entwicklung in Höhe von 440.000 EUR.

Beim ITZ Bund entsteht ein wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von insgesamt 621.190 EUR und ein einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 150.000 EUR.

F. Weitere Kosten

Keine.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich

(Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien)

Vom ...

Auf Grund des § 43 Absatz 6 des Geldwäschegesetzes, der durch Artikel 1 Nummer 33 Buchstabe d des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) eingefügt worden ist, verordnet das Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz:

§ 1

Regelungsbereich

Diese Verordnung bestimmt in §§ 4 bis 7 Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 Grunderwerbsteuergesetz, die von Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 des Geldwäschegesetzes stets nach § 43 Absatz 1 des Geldwäschegesetzes zu melden sind.

§ 2

Ausnahme von der Meldepflicht

Liegen Tatsachen vor, die die bei den in §§ 4 bis 7 bestimmten Sachverhalten vorhandenen Anzeichen entkräften, dass ein Vermögensgegenstand aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte, oder dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht, so ist der entsprechende Sachverhalt nicht zu melden.

§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Rechtsverordnung sind

1. Verpflichteter: Verpflichteter nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 des Geldwäschegesetzes;
2. am Erwerbsvorgang Beteiligte: Der Vertragspartner des Verpflichteten, die Vertragsparteien des Erwerbsvorgangs nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes sowie die für diese auftretenden Personen;
3. wirtschaftlich Berechtigte: Wirtschaftlich Berechtigte nach § 3 des Geldwäschegesetzes;

4. Dritte: Jede Person, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter noch wirtschaftlich Berechtigter ist;
5. Geschäftsgegenstand: Das Grundstück oder die Gesellschaftsanteile, auf das oder die sich der Erwerbsvorgang nach § 1 GrEStG bezieht;
6. Drittstaat: Drittstaat nach § 1 Absatz 17 des Geldwäschegesetzes.

§ 4

Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaen oder Sanktionslisten

(1) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter ansässig ist in oder einen gleichermaßen engen Bezug aufweist zu

1. einem von der Europäischen Kommission nach Artikel 9 der Richtlinie (EU) 2015/849 ermittelten Drittstaat mit hohem Risiko, der im Anhang der Delegierten Verordnung (EU) 2016/1675 der Europäischen Kommission vom 14. Juli 2016 in der jeweils geltenden Fassung aufgeführt ist, oder
2. einem sonstigen Staat, der in den jeweils aktuellen Informationsberichten "High-Risk Jurisdictions subject to a Call for Action" und "Jurisdictions under Increased Monitoring" der Financial Action Task Force¹ als Staat mit strategischen Mängeln eingestuft wird.

(2) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto, das im Rahmen des Rechtsgeschäfts eingesetzt werden soll, einen engen Bezug zu einem in Absatz 1 genannten Land aufweist.

(3) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einer der folgenden Quellen aufgeführt ist:

1. In einem Anhang zu einem unmittelbar geltenden Rechtsakt der Europäischen Gemeinschaften oder der Europäischen Union, der der Durchführung einer vom Rat der Europäischen Union im Bereich der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik beschlossenen wirtschaftlichen Sanktionsmaßnahme dient, oder
2. in einer im Bundesanzeiger veröffentlichten Allgemeinverfügung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie nach § 6 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 1 Nummer 2 und 3 und Absatz 2 Nummer 3 des Außenwirtschaftsgesetzes.

(4) Die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen stellt den Verpflichteten die Angaben zu den nach Absatz 1 Nummer 2 zu berücksichtigenden Staaten über ihre Internetseite in jeweils aktueller Fassung mit deutscher Übersetzung zur Verfügung.

1 <https://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions>

§ 5

Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten

(1) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter seine Auskunfts- und Nachweispflicht nach § 11 Absatz 6 Satz 3 und 4 GwG nicht erfüllt hat.

(2) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass wissentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben zur Identität eines am Erwerbsvorgang Beteiligten oder eines wirtschaftlich Berechtigten gemacht worden sind.

(3) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass

1. der Geschäftsgegenstand treuhänderisch gehalten wird oder gehalten werden soll oder
2. ein Treuhandverhältnis anlässlich des Rechtsgeschäfts beendet wurde

und das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

(4) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn

1. wegen einer rechtswidrigen Tat nach § 261 StGB gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten ermittelt wird, deswegen gegen ihn ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder er deswegen innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt wurde und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann oder
2. gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wegen einer rechtswidrigen Tat im Sinne des § 261 Absatz 1 Satz 2 StGB ermittelt wird, deswegen gegen ihn ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder er deswegen innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt wurde und ein Zusammenhang zwischen dem Tatertrag oder dem Tatprodukt der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Meldepflicht besteht nicht, wenn der Verpflichtete den an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder den wirtschaftlich Berechtigten im Rahmen des Ermittlungs- oder Strafverfahrens anwaltlich vertreten hat oder der Verpflichtete an der Vertretung im Ermittlungs- oder Strafverfahren mitwirkende Person im Sinne von § 203 StGB ist.

(5) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Erwerbsvorgang in einem groben Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht.

(6) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat vermittelt wird, der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist und die Zwischenschaltung der Gesellschaft keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

(7) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Erwerbsvorgang mit einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung im Sinne des § 138d Absatz 2 der Abgabenordnung in Zusammenhang steht, die ein Kennzeichen im Sinne des § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 der Abgabenordnung aufweist, und der Verpflichtete als Intermediär nach § 138d Absatz 1 der Abgabenordnung mitteilungspflichtig ist.

§ 6

Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung

Der Verpflichtete hat zu melden, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter

1. aufgrund einer mündlichen oder sonstigen formlosen Vollmacht handelt und die angekündigte schriftliche Vollmachtsbestätigung nicht innerhalb von zwei Monaten vorgelegt wird,
2. als Bevollmächtigter eine unechte oder verfälschte Vollmachtsurkunde vorlegt oder
3. als Bevollmächtigter handelt und für den Verpflichteten nicht erkennbar ist, auf welches Rechtsverhältnis die Vollmacht zurückzuführen ist.

§ 7

Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität

(1) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn die Gegenleistung

1. vollständig oder teilweise wie folgt bezahlt wird oder bezahlt werden soll:
 - a) Mittels Barmitteln im Sinne des Artikels 2 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2018/1672 der Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2018 über die Überwachung von Barmitteln, die in die Union oder aus der Union verbracht werden, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1889/2005 (ABl. L 284 vom 12.11.2018, S. 6) oder gleichgestellten Zahlungsmitteln im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 4 des Zollverwaltungsgesetzes, sofern der Betrag mehr als 10 000 Euro beträgt,
 - b) mittels Kryptowerten im Sinne des § 1 Absatz 11 Satz 4 und 5 des Kreditwesengesetzes, oder
 - c) über ein Bankkonto in einem Drittstaat, wenn sich der Sitz, der Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt der Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, nicht in diesem Drittstaat befindet,
2. erheblich von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes abweicht und die Differenz nicht auf einer teilweise unentgeltlichen Zuwendung beruht,
3. vollständig oder teilweise bereits vor Abschluss des Rechtsgeschäftes gezahlt wurde oder gezahlt werden soll, sofern der bezahlte oder noch zu bezahlende Betrag mehr als 10 000 Euro beträgt und die veräußernde Person keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, oder
4. vollständig oder teilweise von einem oder an einen Dritten gezahlt wurde oder werden soll, es sei denn, der Dritte
 - a) ist der Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner,
 - b) ist ein Verwandter ersten Grades, dessen Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner,

- c) ist ein Verwandter zweiten Grades, dessen Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner,
- d) ist ein verbundenes Unternehmen im Sinne von § 15 des Aktiengesetzes,
- e) ist ein im Grundbuch eingetragener und abzulösender Gläubiger oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder
- f) unterliegt der Aufsicht der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 50 Nummer 1 und 2 des Geldwäschegesetzes.

Bei Nutzung von Anderkonten gilt die Regelung des Absatzes 3.

(2) Der Verpflichtete hat zu melden, wenn der Geschäftsgegenstand,

1. innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert werden soll, der erheblich von dem vorherigen Preis abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht, oder
2. innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb wieder an den vorherigen Eigentümer oder einen vorherigen Anteilsinhaber veräußert wird, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Für die Fristbestimmung nach Satz 1 ist maßgeblich für den Erwerb der Zeitpunkt des dinglichen Rechtserwerbs und für die Veräußerung der Zeitpunkt des Abschlusses des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts. Zu melden ist, wenn die Zahlung über ein Anderkonto erfolgen soll, ohne dass ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht. Satz 1 gilt nicht für Anderkonten des Notars.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt zum ... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Zur Begründung dieser Rechtsverordnung wird auf das Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, insbesondere auf die Ausführungen zu § 43 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 6 GwG verwiesen.

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Der Immobiliensektor ist aus der Nationalen Risikoanalyse, die im Herbst 2019 veröffentlicht wurde, als einer der wesentlichen Bereiche hervorgegangen, in denen erhöhte Geldwäscherisiken festzustellen sind. Im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie (BGBl. I S. 2602) wurde diesen Risiken im Immobiliensektor gesetzgeberisch in verschiedener Hinsicht Rechnung getragen. Wesentlicher Bestandteil ist die Anpassung der Meldepflichten für rechtsberatende Berufe bei Immobilientransaktionen. Vertreter der betroffenen Berufsstände wie Notare, Rechtsanwälte und Steuerberater sind an der Planung und Durchführung von Immobilientransaktionen regelmäßig maßgeblich beteiligt. Aufgrund ihrer detaillierten Einbeziehung in die Planung und Durchführung der Transaktionen wie auch ihres Fachwissens kommt Vertretern der rechtsberatenden Berufe eine zentrale Rolle zu und sind sie zugleich besonders geeignet, für Geldwäschehandlungen in Anspruch genommen zu werden. Bei Notaren und Rechtsanwälten kann zudem die Gefahr des Missbrauchs oder der Ausnutzung ihrer besonderen Stellung als hoheitliche Amtsträger (Notare) bzw. als Organe der Rechtspflege (Rechtsanwälte) bestehen, wobei diese Stellung zugleich mit einer besonderen Vertrauensstellung einhergeht. Die Meldepflicht im Rahmen von Immobilientransaktionen ermöglicht es, Geldwäschepraktiken im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der rechtsberatenden Berufe schneller und umfassender zu erkennen und aufzudecken.

Zugleich sehen die jeweiligen berufsrechtlichen Regelungen weitreichende Verschwiegenheitspflichten hinsichtlich der die Beratungsvorgänge betreffenden Informationen vor (vgl. u.a. § 18 Absatz 1 BNotO, § 43a Absatz 2 BRAO, § 57 Absatz 1 StBerG, § 57b Absatz 1 WPO). Die Verschwiegenheitspflicht ist hierbei Ausfluss des Allgemeinen Persönlichkeitsrechtes des Mandanten oder am Erwerbsvorgang Beteiligten (Artikel 1 in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 GG), der in Bezug auf einen Erwerbsvorgang rechtliche Beratung in Anspruch nimmt. Der Eingriff der Meldepflichten in diese verfassungsrechtlich garantierten Rechte erfolgt auf Grundlage der Ermächtigung des § 43 Absatz 6 GwG und dient dem Ziel, rechtsberatende Berufe vor der Inanspruchnahme zu Zwecken der Geldwäsche zu schützen. Die Rechtsverordnung dient der konkreten Bestimmung des Umfangs der Meldepflicht durch Definition einzelner Meldesachverhalte. Die Regelung konkreter Meldesachverhalte ermöglicht den Verpflichteten eine klare Abgrenzung, wann sie eine Meldepflicht gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen trifft und in welchen Fällen die Pflicht zur Verschwiegenheit bestehen bleibt. Die Rechtsverordnung trägt damit zu einer rechtssicheren, verbesserten Anwendung der Meldepflicht bei.

Sollten die Verpflichteten eine Meldung erstatten, obwohl kein meldepflichtiger Sachverhalt vorlag, können sie unter den Voraussetzungen des § 48 Absatz 1 GwG hierfür nicht verantwortlich gemacht werden. Auch in denjenigen Fällen, in denen der Verpflichtete nach § 43 Absatz 2 Satz 2 GwG zur Abgabe der Verdachtsmeldung verpflichtet bleibt, kommt im Ergebnis die Verdachtsmeldepflicht nach § 43 Absatz 1 GwG zum Tragen. Damit greift auch in den Fällen, in denen Verpflichtete einen Sachverhalt aufgrund dieser Verordnung melden, zugunsten des meldenden Verpflichteten die Regelung des § 48 Absatz 1 GwG. Die Freistellung von jeglicher Verantwortlichkeit ist umfassend zu verstehen. Ausgeschlossen

sind damit neben einer zivilrechtlichen insbesondere auch eine straf- oder dienstrechtliche Verantwortlichkeit, solange die Meldung nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig erstattet wurde.

Die Vorgaben der Rechtsverordnung lassen ein zukünftig wesentlich höheres Meldeaufkommen der rechtsberatenden Berufe sowie eine stärkere Sensibilisierung der Angehörigen der rechtsberatenden Berufe für Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erwarten.

Somit trägt die Rechtsverordnung auch dem Umstand Rechnung, dass die Anzahl der von den rechtsberatenden Berufen abgegebenen Meldungen aufgrund der hohen gesetzlichen Hürden bislang sehr gering war und die erforderliche Aufhellung von Geldwäschemethoden im Immobiliensektor nur durch eine Stärkung des Meldeverhaltens auch im Bereich der rechtsberatenden Berufe zu erzielen ist.

Unabhängig von den in der Rechtsverordnung festgelegten meldepflichtigen Sachverhalten bleibt die generelle Meldepflicht nach § 43 Absatz 1 GwG unter Berücksichtigung des § 43 Absatz 2 GwG stets bestehen.

I. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Rechtsverordnung bestimmt typologisierte Sachverhalte, die bei der Begehung von Geldwäsche auftreten oder bei denen ein Zusammenhang zu Geldwäsche naheliegt. Diese Sachverhalte konkretisieren für die nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG Verpflichteten, in welchen Fällen sie im Rahmen von Immobilientransaktionen eine Meldepflicht gegenüber der Zentralstelle für Finanztransaktionen trifft.

Die Rechtsverordnung knüpft hierbei an verschiedene Umstände an, in deren Zusammenhang Geldwäschemethoden nach bisherigen Erfahrungen und Erkenntnissen auftreten oder eine Rolle spielen. Stark international vorgeprägt sind die Risikoeinstufungen mit Bezug zu einzelnen Staaten, die im Bereich der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung als Risikostaat eingestuft werden. Die Ansässigkeit eines an der Transaktion Beteiligten oder ein anderweitiger enger Bezug zu einem Risikostaat sind Anhaltspunkt für Geldwäscherisiken und lösen daher die Meldepflicht aus (§ 4). Weitere Umstände, an die die Rechtsverordnung bei der Bestimmung meldepflichtiger Sachverhalte anknüpft, sind Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den Beteiligten und der Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten. Die Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten und die Mitwirkung der Beteiligten sind von wesentlicher Bedeutung für die Verhinderung von Geldwäsche. Auffälligkeiten, die im Zusammenhang mit den Beteiligten (über § 4 hinaus) oder der Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten auf ein Geldwäscherisiko schließen lassen, sind Grundlage der Meldepflichten in § 5. Die in § 5 geregelten Sachverhalte tragen hierbei auch der Tatsache Rechnung, dass im Zusammenhang mit der Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten einer Transaktion Treuhandverhältnisse und komplexe gesellschaftsrechtliche Konstrukte bzw. Steuergestaltungen eine besondere Rolle spielen. Auch Stellvertretungsverhältnisse sind geeignet, die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten zu erschweren, und lösen unter bestimmten Voraussetzungen eine Meldepflicht aus (§ 6).

Bargeld birgt aufgrund seiner Anonymität das Risiko, die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten zu erschweren, und ist daher mit Blick auf Geldwäscherisiken stets besonders relevant. Dasselbe gilt für Kryptowährungen, die im Unterschied zur „Papierspur“ des Zahlungsverkehrs über Banken ein gewisses Maß an Anonymität bieten. § 7 bestimmt Sachverhalte, bei denen die Meldepflicht in Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Zahlungsvorgang der Transaktion begründet ist.

II. Alternativen

Keine. Die Rechtsverordnung schafft die rechtlichen Grundlagen für die mit dem Gesetz zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie in § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative GwG vorgesehene Meldepflicht. Die Meldepflicht setzt die Regelung typologischer Sachverhalte durch eine Rechtsverordnung nach § 43 Absatz 6 GwG voraus. Mit der Rechtsverordnung übt das Bundesministerium der Finanzen die in § 43 Absatz 6 GwG vorgesehene Ermächtigung aus.

III. Regelungskompetenz

Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 43 Absatz 6 GwG.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Rechtsverordnung ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar. Es ist den Mitgliedstaaten der Europäischen Union nach den Vorgaben der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie unbenommen, über die Richtlinie hinausgehende nationale Meldepflichten gesetzlich zu regeln.

V. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Rechtsverordnung trägt durch die Bestimmung konkreter Meldepflichten zur rechtssicheren Anwendung der Verdachtsmeldepflicht nach § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative GwG bei. Regelungen zur Form der Meldung sind im Rahmen einer eigenständigen Rechtsverordnung nach § 45 Absatz 4 GwG vorgesehen.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Rechtsverordnung verbessert im Rahmen von Immobilientransaktionen die Transparenz über wirtschaftlich Berechtigte, konkretisiert die Verdachtsmeldepflicht freier Berufe im Immobiliensektor, trägt zur Sensibilisierung für Geldwäschepraktiken im Immobiliensektor bei, stärkt die Aufgabenwahrnehmung der FIU und wird erwartungsgemäß durch ein erhöhtes Meldeaufkommen der rechtsberatenden Berufe zur Bekämpfung von Geldwäsche im Immobiliensektor beitragen.

Mit diesen und weiteren Maßnahmen fördert die Rechtsverordnung die nachhaltige Entwicklung in wirtschaftlicher und sozialer Dimension (Leitprinzip 2), insbesondere durch die Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und die Unterbindung der Verwendung von durch illegale Aktivitäten erworbene Mittel und damit der Unterwanderung des legalen Wirtschaftskreislaufs. Die Rechtsverordnung stärkt somit auch friedliche und inklusive Gesellschaften einschließlich leistungsfähiger Institutionen (SDG 16) und insbesondere auch die Verhinderung und Bekämpfung von Kriminalität (Indikator 16.1) in ihren komplexeren Erscheinungsformen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Für den Bund (Zollverwaltung und ITZ Bund) ergeben sich durch die Rechtsverordnung in den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten im Einzelplan 08 sowohl einmalige als auch laufende zusätzliche Ausgaben in Höhe von insgesamt 10,8 Mio. EUR.

Der Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln soll finanziell und stellenmäßig im Einzelplan 08 ausgeglichen werden.

Im Einzelnen:

Zollverwaltung:

Von den Gesamtausgaben entfallen auf die Zollverwaltung insgesamt rd. 8 Mio. EUR.

Aufgrund der durch diese Rechtsverordnung vorgegebenen neuen Aufgaben fallen für zusätzlich erforderliches Personal (14 AK; insbesondere für strategische und operative Analysen sowie den Kontakt mit den Verpflichteten) in den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten in der Zollverwaltung Personalausgaben von insgesamt 4,8 Mio. EUR und Sachausgaben (aus der Sachkostenpauschale) in Höhe von insgesamt 1,4 Mio. EUR an.

Zusätzlich fallen für externe IT-Unterstützungsleistungen im Entwicklungsbereich jährlich Sachausgaben in Höhe von 440.000 EUR (insgesamt 1,8 Mio. EUR) an.

ITZ-Bund:

Von den Gesamtausgaben entfallen auf das ITZ-Bund insgesamt 2,9 Mio. EUR.

Im Jahr des Inkrafttretens fallen für die Anschaffung von 3 Servern einmalig insgesamt 150.000,00 EUR an.

Für zusätzlich erforderliches Personal (2 AK) fallen in den ersten vier Jahren nach Inkrafttreten Personalausgaben von insgesamt rund 679.000,00 EUR und Sachausgaben (aus der Sachkostenpauschale) in Höhe von insgesamt rund 203.000,00 EUR an.

Für die laufende Pflege und Wartung fallen jährlich 30.000,00 EUR und für externe IT-Unterstützungsleistungen fallen ebenfalls jährlich 440.000,00 EUR an.

Sichergestellte Vermögenswerte, deren Einziehung oder Verfall durch das Gericht anzuordnen ist, fließen den Ländern zu. Die Höhe der zu erwartenden Einnahmen ist nicht quantifizierbar, da die Anzahl künftiger Sicherstellungsverfahren und die Höhe der betroffenen Vermögenswerte nicht prognostiziert werden kann.

4. Erfüllungsaufwand

4.1 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft:

Durch die mit dieser Rechtsverordnung eingeführten Informationspflichten entsteht schätzungsweise ein geringfügiger zusätzlicher wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 28.528,50 EUR. Bei der Abschätzung der Neubelastung wurde von jährlich 3.000 Meldungen pro Jahr ausgegangen.

Geldbußen aus der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wegen Verletzung von Meldepflichten fließen in die Kassen der nach § 50 Nummern 3, 4, 6 und 7 GwG aufsichtsführenden Kammern als Verwaltungsbehörden. Durch eingenummene Bußgelder ist eine Minderung des Erfüllungsaufwands zu erwarten. Dieser ist der Höhe nach nicht quantifizierbar, da keine Zahl künftiger Verstöße prognostiziert werden kann.

4.2. Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Durch die mit der Rechtsverordnung eingeführten Informationspflichten entsteht bei den Notaren schätzungsweise ein zusätzlicher wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 66.566,50 EUR. Bei der Abschätzung der Neubelastung wurde von jährlich 7.000 Meldungen ausgegangen

Für die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen entsteht durch diese Verordnung ein wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von 1,0 Mio. EUR durch die Bearbeitung und Analyse der Verdachtsmeldungen, die von den Verpflichteten aufgrund dieser Rechtsverordnung abgegeben werden.

Fortlaufende Sachkosten entstehen für die Inanspruchnahme externer Unterstützung im Bereich IT-Entwicklung in Höhe von 440.000,00 EUR.

Beim ITZ Bund entsteht ein wiederkehrender Erfüllungsaufwand in Höhe von insgesamt 621.190 EUR und ein einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 150.000 EUR.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Die Regelungen tragen dazu bei, die deutsche Wirtschaft und insbesondere Vertreter der rechtsberatenden Berufe davor zu schützen, für Zwecke der Geldwäsche in Anspruch genommen zu werden.

Aus gleichstellungspolitischer Sicht sind die Regelungen neutral.

VI. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der Rechtsverordnung kommt nicht in Betracht. Die Regelungen sollen angesichts der mit der Rechtsverordnung adressierten besonderen Geldwäscherisiken im Immobilien-sektor dauerhaft Bestand haben und nicht befristet werden. Der Bundestag hat im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie eine Evaluierung der Rechtsverordnung unter Berücksichtigung der Entwicklung des Meldeaufkommens angefordert (Ausschussbericht vom 14.11.2019, BT-Drs. 19/15196, S. 9). Die Durchführung der Evaluation setzt voraus, dass hinreichend Erfahrungen aus der Anwendung der Regelungen der Rechtsverordnung vorliegen. Die Evaluierung der Rechtsverordnung im Hinblick auf die Zielerreichung und die Entwicklung des Erfüllungsaufwands soll vor diesem Hintergrund bis [] durchgeführt werden.

B. Besonderer Teil

Zu § 1:

Die Verordnung legt entsprechend der Verordnungsermächtigung des § 43 Abs. 6 GwG Sachverhalte fest, die von Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG stets nach § 43 Absatz 1 GwG zu melden sind. Die Meldung hat, wie sich aus § 43 Abs. 1 GwG ergibt, bei Vorliegen der in §§ 4 bis 7 genannten Sachverhalte unverzüglich zu erfolgen.

Der Umfang der im Hinblick auf die Meldepflicht einzuholenden Informationen richtet sich nach den nach dem GwG und anderen Gesetzen bestehenden Sorgfaltspflichten. Darüber hinaus ergeben sich für den Verpflichteten aufgrund dieser Rechtsverordnung keine eigenständigen Pflichten zur Ermittlung von Tatsachen, die eine Meldepflicht begründen können.

Auf die Geltung von § 48 GwG und § 56 Absatz 1 Nr. 59 GwG wird hingewiesen.

Zu § 2:

Die Regelungen der §§ 4 bis 7 konkretisieren die Meldeverpflichtung aus § 43 Absatz 1, indem aufgrund der Ermächtigung des § 43 Absatz 6 GwG typisierte Sachverhalte als meldepflichtig bestimmt werden. Hierbei werden aus der Vielzahl denkbarer Transaktionsgestaltungen, bei denen Tatsachen auf einen Zusammenhang mit Geldwäsche hindeuten, Sachverhalte herausgegriffen, die nach der Erfahrung der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen und Erkenntnissen insbesondere aus der Nationalen Risikoanalyse besonders geldwäscherelevant sind und die in dieser typisierten Form die Meldeschwelle des § 43 Absatz 1 GwG erreichen. Diese Typologien bilden naturgemäß nicht das Gesamtbild einer konkreten Transaktion und möglicher geldwäscherelevanter Tatsachen im Einzelfall ab, begründen im Regelfall für den betreffenden Sachverhalt aber eine Meldepflicht nach § 43 Absatz 1 Nummer 1 GwG.

Die Vielgestaltigkeit geldwäscherelevanter Fallgestaltungen bringt es mit sich, dass im konkreten Einzelfall der bei Vorliegen einer Typologie anzunehmende Geldwäschezusammenhang durch hinzutretende Tatsachen entkräftet werden kann. Dem trägt die Regelung des § 2 Rechnung, indem keine Pflicht zur Meldung eines Sachverhaltes der §§ 4 bis 7 an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen besteht, wenn Tatsachen vorliegen, die die Annahme eines Zusammenhangs zu Geldwäsche im Sinne des § 43 Absatz 1 Nummer 1 GwG im Einzelfall entkräften.

So kann beispielsweise die Meldepflicht nach § 6 Nummer 1 dann nach § 2 entfallen, wenn der Vertreter, dem eine formlose Vollmacht erteilt wurde, für eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder die Erben auftritt.

Sieht der Verpflichtete nach § 2 von der Abgabe einer Verdachtsmeldung ab, so sind die Gründe im Rahmen der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten nach § 8 Absatz 1 Nummer 4 GwG vom Verpflichteten zu dokumentieren.

Zu § 3:

§ 3 definiert die Begriffe des Verpflichteten, des am Erwerbsvorgang Beteiligten, des wirtschaftlich Berechtigten, des Dritten, des Geschäftsgegenstandes sowie des Drittstaates im Sinne der Rechtsverordnung. Diese Begriffe werden deckungsgleich mit den Begriffen im Sinne des Geldwäschegesetzes verwendet, so dass auf die Definitionen des Geldwäschegesetzes verwiesen werden kann.

Der Begriff des Beteiligten umfasst natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie Rechtsgestaltungen im Sinne des § 21 Absatz 1 GwG.

Zu § 4:

§ 4 bestimmt Sachverhalte als meldepflichtig, wenn das Rechtsgeschäft einen hinreichend engen Bezug zu einem Land aufweist, das von der Europäischen Kommission oder der Financial Action Task Force (FATF) als Risikoland eingestuft oder eine beteiligte Person auf der Sanktionsliste der Europäischen Union geführt wird.

Zu Absatz 1:

Bei Ansässigkeit eines an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder eines wirtschaftlich Berechtigten in einem Risikostaat nach Nummer 1 oder 2 besteht eine Meldepflicht nach Absatz 1. Daneben sind auch Sachverhalte meldepflichtig, bei denen ein gleichermaßen enger Bezug zu einem in Nummer 1 oder 2 genannten Risikostaat besteht.

Ob der Bezug gleichermaßen eng ist, beurteilt sich anhand einer Gesamtschau der bestehenden Anknüpfungspunkte zu einem Risikostaat. Der gleichermaßen enge Bezug setzt typischerweise ein kumulatives Vorliegen mehrerer Anknüpfungspunkte an einen Risikostaat voraus.

Mögliche Anknüpfungspunkte können hierbei die Staatsangehörigkeit eines Risikostaates und regelmäßige oder häufige Aufenthalte eines am Erwerbsvorgang Beteiligten, eines wirtschaftlich Berechtigten, eines Anteilsinhabers, der mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält oder mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert, oder eines Mitglieds der Geschäftsleitung in einem Risikostaat sein. Ein möglicher Anknüpfungspunkt kann auch sein, dass ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter einen Familienangehörigen (§ 1 Absatz 13 GwG) oder eine bekanntermaßen nahestehende Person (§ 1 Absatz 14 GwG) in einem Risikostaat nach Nr. 1 oder 2 hat und sich regelmäßig in diesem Risikostaat aufhält. Ein enger Bezug kann auch anzunehmen sein, wenn ein am Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einem Risikostaat nach Nr. 1 oder 2 unmittelbar oder mittelbar wirtschaftlich aktiv ist oder geschäftliche Beziehungen dorthin unterhält und sich regelmäßig in diesem Staat aufhält.

Zu Absatz 2:

Nach Absatz 2 besteht eine Meldepflicht, wenn die Transaktion über den Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto einen Bezug zu einem Risikostaat aufweist. Ein Bankkonto weist in der Regel einen Bezug zu einem Risikostaat auf, wenn die kontoführende Bank in einem Risikostaat ansässig ist. Dies umfasst das Bankkonto, von dem die Kaufpreiszahlung erfolgt wie auch das Bankkonto, auf das der Kaufpreis gezahlt wird. Hierbei kann es sich auch um das zur Finanzierung genutzte Bankkonto handeln. Geht also beispielsweise ein Darlehensbetrag zur Finanzierung eines Immobilienkaufes von einem Konto in einem Risikostaat auf das Treuhandkonto eines Notars ein, so ist ein enger Bezug zu bejahen.

Ein enger Bezug des Geschäftsgegenstandes im Sinne des § 4 Nummer 4 zu einem Risikostaat ist bei asset deals regelmäßig aufgrund dessen Belegenheit auf deutschem Territorium ausgeschlossen. Im Rahmen von share deals ist ein enger Bezug des Geschäftsgegenstandes zu einem Risikostaat insbesondere anzunehmen, wenn ein Anteilsinhaber, der mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält oder mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert, oder ein Mitglied der Geschäftsleitung in einem Risikostaat ansässig ist.

Zu Absatz 3:

Nach Absatz 3 besteht eine Meldepflicht, wenn ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter in einem Anhang zu einem im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften oder der Europäischen Union veröffentlichten unmittelbar geltenden Rechtsakt, der der Durchführung einer vom Rat der Europäischen Union im Bereich der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik beschlossenen wirtschaftlichen Sanktionsmaßnahme dient, aufgeführt ist. Diese Personen werden zusammengefasst in der „European Union Consolidated Financial Sanctions List“ (<https://data.europa.eu/eu-odp/de/data/dataset/consolidated-list-of-persons-groups-and-entities-subject-to-eu-financial-sanctions/resource/3a1d5dd6-244e-4118-82d3-db3be0554112>) aufgeführt. Eine Suche in dieser Liste ist über die vom Land Nordrhein-Westfalen betriebene Internetseite www.finanz-sanktionsliste.de möglich. Die gleiche Meldepflicht besteht auch für Personen, die bereits von den Vereinten Nationen gelistet wurden und vor einer Umsetzung auf EU-Ebene durch eine nationale Umsetzungsmaßnahme im Wege einer im Bundesanzeiger veröffentlichten Allgemeinverfügung erfasst sind.

Zu § 5:

Die Identifizierung der Beteiligten und die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten ist wesentlicher Bestandteil der Geldwäscheprävention und -bekämpfung. Insbesondere wenn

Anhaltspunkte für eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten vorliegen, so ist von einem möglichen Zusammenhang mit Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung auszugehen.

Zu Absatz 1:

Die Meldepflicht zielt insbesondere auf Fallgestaltungen, in denen aufgrund des begrenzten persönlichen Anwendungsbereichs der Meldepflicht zum Transparenzregister keine Erkenntnisse zum wirtschaftlich Berechtigten vorliegen. Nur juristische Personen mit Sitz in Deutschland, in Deutschland eingetragene Personengesellschaften sowie Trustees und in bestimmten Fällen auch Treuhänder sind dazu verpflichtet, den wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister zu melden (vgl. § 20 Absatz 1 Satz 1, § 21 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 GwG). Ist ein Beteiligter des Erwerbsvorgangs hiervon nicht erfasst - beispielsweise ein Treuhänder, der nicht § 21 Absatz 2 GwG unterfällt oder bei Vorliegen einer verdeckten Stellvertretung -, so läuft in diesen Fällen die Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten ohne Mitwirkung des Beteiligten ins Leere. Juristische Personen und Personengesellschaften sind mit Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie seit dem 1. Januar 2020 zur Eintragung in das Transparenzregister verpflichtet, wenn sie sich verpflichten, Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie zu erwerben, § 20 Absatz 1 Satz 2 GwG. Tritt auf Veräußererseite eine juristische Person oder Personengesellschaft mit Sitz im Ausland auf, ergeben sich insoweit auch weiterhin keine Angaben aus dem Transparenzregister. Verweigert der Beteiligte in den vorgenannten Fällen, in denen das Transparenzregister keine Auskunft gibt, die Information, ob ein Dritter der wirtschaftlich Berechtigte ist, oder die Preisgabe der Identität des wirtschaftlich Berechtigten, so deutet dies auf die Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten hin.

Zu Absatz 2:

Deuten Tatsachen darauf hin, dass wesentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten gemacht wurden, so ist eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten zu besorgen. Dies ist insbesondere bei sog. Strohmanggeschäften der Fall. Unzutreffende oder unvollständige Angaben zur Identität des am Erwerbsvorgang Beteiligten deuten ebenfalls auf eine Verschleierung hin.

Anhaltspunkte für ein Strohmanggeschäft können sich hierbei auch aus unklaren oder auffälligen Vollmachtsverhältnissen ergeben. Auf ein Strohmangverhältnis kann beispielsweise hindeuten, wenn ein Bevollmächtigter aufgrund einer zumindest bezüglich Immobilientransaktionen weitgehend unbeschränkten Vollmacht handelt und die Vollmacht älter als zehn Jahre ist, die Vollmacht nicht in der Europäischen Union ausgestellt wurde oder die vertretene Person ihren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt nicht im Inland oder in der Europäischen Union hat.

Unvollständige Angaben können auch anzunehmen sein, wenn eine über eine Treuhandenschaft vermittelte wirtschaftliche Berechtigung nicht offengelegt und dem Verpflichteten erst später bekannt wird. Dies kann Fälle betreffen, in denen die Treuhandenschaft beispielsweise erst aus weiteren Unterlagen, anhand von Erkenntnissen aus dem Transparenzregisters oder erst anhand der Bilanzierung bzw. Auffälligkeiten aufgrund einer nicht korrekten Bilanzierung des Treuguts erkennbar wird.

Zu Absatz 3:

Geldwäscherrelevant können auch solche Rechtsgeschäfte sein, die nicht mit einem Wechsel des wirtschaftlich Berechtigten einhergehen. Besonderes Augenmerk liegt daher auf treuhänderischen Rechtsgestaltungen, die ein erhöhtes Risiko der Geldwäsche bergen. Die rechtsgeschäftliche Begründung einer Treuhandenschaft zielt in vielen Fällen darauf ab, dass die Personen, die wirtschaftliche Interessen am Rechtsgeschäft haben, bewusst nicht in

Erscheinung treten. Hierdurch können die wahren wirtschaftlichen Beteiligungsverhältnisse verdeckt werden.

Eine Meldepflicht besteht allerdings nur, wenn das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zwecken hat. Insoweit ist es nicht ausreichend, dass das Treuhandverhältnis in rechtmäßiger Weise ausgestaltet ist. Das Treuhandverhältnis muss auch einen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck haben. Ist kein solcher Zweck offensichtlich, steht zu befürchten, dass das Treuhandverhältnis der Geldwäsche dient.

Ein offensichtlicher wirtschaftlicher oder sonstiger rechtmäßiger Zweck kann insbesondere zu verneinen sein, wenn eine Treuhandschaft ohne schlüssige Begründung vereinbart werden soll, z.B. über Anwerbung durch E-Mails aus dem Ausland (klassisches Strohmanngeschäft), wenn bei einem Treuhandverhältnis das Kapital vom Treuhänder selbst eingebracht wird, oder wenn Treuhandschaften verkettet werden bzw. die Akteure häufig wechseln.

Zu Absatz 4:

Laufende strafrechtliche Ermittlungen gegen eine an der Transaktion beteiligte Person oder einen wirtschaftlich Berechtigten aufgrund einer möglichen Beteiligung an einer Tat nach § 261 StGB oder einer Vortat der Geldwäsche nach § 261 Absatz 1 Satz 2 StGB oder eine entsprechende Verurteilung während der letzten fünf Jahre führen zu einer Meldepflicht, da zu besorgen ist, dass inkriminierte Gelder in den Wirtschaftskreislauf integriert werden sollen und somit ein Zusammenhang mit Geldwäsche bestehen könnte.

Insoweit ist erforderlich, dass ein Zusammenhang zwischen der Tat, aufgrund derer Ermittlungen wegen Geldwäsche geführt werden oder es zu einer Verurteilung wegen Geldwäsche kam, und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann. Beziehen sich die Ermittlungen bzw. die Verurteilung auf eine Vortat der Geldwäsche nach § 261 Absatz 1 Satz 2 StGB, so ist erforderlich, dass ein Zusammenhang zwischen dem Tatertrag oder dem Tatprodukt der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann.

Hat der Verpflichtete den an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder den wirtschaftlich Berechtigten im Rahmen des Ermittlungs- oder Strafverfahren anwaltlich vertreten, oder ist der Verpflichtete eine an der Vertretung im Ermittlungs- oder Strafverfahren mitwirkende Person im Sinne von § 203 StGB, so lässt dies die Meldepflicht entfallen.

Zu Absatz 5:

Im Fall des groben Missverhältnisses zwischen den Einkommens- und Vermögensverhältnissen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigtem und der von ihm zu erbringenden Leistung ist in der Regel die Mittelherkunft unklar, sodass hier ein Zusammenhang mit Geldwäsche bestehen kann.

Ein grobes Missverhältnis ist üblicherweise anzunehmen, wenn die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Veräußerers, des Erwerbers oder des wirtschaftlich Berechtigten erhebliche Zweifel ergeben, dass der Erwerber oder der wirtschaftlich Berechtigte im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des Erwerbs verfügt oder der Veräußerer im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des vorhergehenden Erwerbs verfügt hat. Dem Verpflichteten muss sich die Frage nach der Herkunft der Mittel aufdrängen. Ein grobes Missverhältnis ist in diesen Fällen insbesondere dann anzunehmen, wenn das eingesetzte Vermögen erkennbar nicht aus eigener beruflicher bzw. geschäftlicher Tätigkeit oder Erbschaft oder einer bekannten Finanzierung herrührt. Dies kann zum Beispiel bei Sozialleistungsbezug oder Geringverdienern der Fall sein. Ein geringfügiges Missverhältnis ist unbeachtlich.

Der Verpflichtete hat Informationen über die Geschäftstätigkeit eines Veräußerers, eines Erwerbers oder eines wirtschaftlich Berechtigten oder über die Herkunft der Vermögenswerte, die er im Rahmen der Überwachungspflicht nach § 10 Absatz 1 Nummer 5 GwG abhängig vom konkreten Risiko gegebenenfalls beschaffen und bewerten musste (vgl. Zentes/Glaab/Sonnenberg, Geldwäschegesetz, 2018, § 10 Rn. 54; Herzog-Figura, Geldwäschegesetz, 3. Auflage 2018, Rn. 30), bei der Prüfung nach Absatz 5 zu berücksichtigen.

Zu Absatz 6:

Handelt es sich bei einem am Erwerbsvorgang Beteiligten nicht um eine natürliche Person, so hat der Verpflichtete im Rahmen der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten die Pflicht, die Eigentums- und Kontrollstruktur des Vertragspartners mit angemessenen Mitteln in Erfahrung zu bringen, § 10 Absatz 1 Nummer 2 2. Halbsatz des Geldwäschegesetzes. Gemäß § 11 Absatz 5a GwG hat der Vertragspartner dem Notar eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur in Textform vorzulegen, damit der Notar die Identität des wirtschaftlich Berechtigten auf Schlüssigkeit überprüfen kann. Geldwäscherisiken sind insbesondere dann anzunehmen, wenn die Kette zum wirtschaftlich Berechtigten in der Eigentums- und Kontrollstruktur des am Erwerbsvorgang Beteiligten über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat zum wirtschaftlich Berechtigten führt und der wirtschaftlich Berechtigte nicht zugleich in diesem Drittstaat ansässig ist. Zur Definition des Drittstaats wird auf § 1 Absatz 17 GwG verwiesen.

Bezüglich der Vermittlung der Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über einen Drittstaat genügt es, wenn die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter über mehrere Gesellschaften vermittelt wird, nur eine der Gesellschaften ihren Sitz in einem Drittstaat hat und der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist. Die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter muss also nicht ausschließlich über eine Gesellschaft mit Sitz im Drittstaat vermittelt werden. Keine Meldepflicht besteht hingegen, wenn die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter auch ohne die Kette über die Gesellschaft mit Sitz im Drittstaat begründet ist. Für die Meldepflicht nach Absatz 6 ist es unerheblich, in welchem Staat der Vertragspartner seinen Sitz hat; es kommt allein auf den Sitz der Gesellschaft innerhalb der Eigentums- und Kontrollstruktur des Vertragspartners an. Es ist daher unerheblich, wenn der Vertragspartner seinen Sitz in einem Drittstaat hat und der wirtschaftlich Berechtigte nicht in diesem Drittstaat ansässig ist. Zu prüfen ist aber, ob eine Meldepflicht nach den übrigen Regelungen besteht, insbesondere nach § 4.

Die Meldepflicht setzt zudem voraus, dass die Zwischenschaltung der Gesellschaft keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

Zu Absatz 7:

Nach Absatz 7 besteht bei Erwerbsvorgängen nach § 1 des Grunderwerbssteuergesetzes eine Meldepflicht, wenn der Erwerbsvorgang mit einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung im Sinne des § 138 d Absatz 2 der Abgabenordnung in Zusammenhang steht, die ein Kennzeichen im Sinne des § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 der Abgabenordnung aufweist.

Grenzüberschreitende Steuergestaltungen, die ein Kennzeichen nach § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f der Abgabenordnung aufweisen, zielen darauf ab, Schwächen in Verfahren der Finanzinstitute auszunutzen oder diese Verfahren auszuhöhlen. Betroffen sind Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht bezüglich des gemeinsamen Meldestandards, die die Einbeziehung solcher Steuerhoheitsgebiete in die grenzüberschreitende Steuergestaltung mit einschließt, die über ungeeignete bzw. schwache Regelungen über die Durchsetzung von Regelungen für die Durchführung von Vorschriften gegen die Geldwäsche oder mit schwachen Transparenzanforderungen für juristische Personen oder Rechtsvereinbarungen ausgestattet sind (vgl. Gesetzesbegründung zu § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f AO, BT-Drs. 19/14685, S. 39). Derartige Steuergestaltungen lassen

zugleich eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten des Erwerbsvorgangs und ein Risiko der Geldwäsche besorgen.

Grenzüberschreitende Steuergestaltungen, die ein Kennzeichen nach § 138e Absatz 2 Nummer 3 der Abgabenordnung aufweisen, zielen auf die Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten durch Zwischenschaltung rechtlicher Eigentümer oder wirtschaftlich Berechtigter mit Einbeziehung verschiedener Personen, Rechtsvereinbarungen oder Strukturen (vgl. Gesetzesbegründung zu § 138e Absatz 2 Nummer 3 AO, BT-Drs. 19/14685, S. 39). Auch in diesen Fällen ist aufgrund der gewählten grenzüberschreitenden Steuergestaltung eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten und ein Zusammenhang zu Geldwäschehandlungen zu besorgen.

In den genannten Fällen ist neben der Pflicht zur Mitteilung der Steuergestaltung nach § 138d Absatz 1 AO an das Bundeszentralamt für Steuern die Abgabe einer Meldung an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen erforderlich. Eine Ermächtigung der FIU, die betreffenden Daten beim BZSt abzurufen, wäre nicht zweckdienlich und würde die Verpflichteten mit Blick auf den bürokratischen Aufwand im Ergebnis nicht entlasten. Die für die Analyse des Sachverhalts durch die FIU erforderlichen Daten sind im elektronischen Meldeformat der FIU hinterlegt und weichen von den an das BZSt zu übermittelnden Angaben ab. Auch bei Übermittlung der Daten seitens des BZSt an die FIU wäre daher stets eine weitergehende Auskunft der Verpflichteten gegenüber der FIU erforderlich, so dass hierin keine Aufwandsentlastung bei den Verpflichteten läge. Eigenständiger Prüfaufwand des Verpflichteten, ob eine Meldepflicht nach § 3 Absatz 7 besteht, ergibt sich gegenüber den Regelungen der Abgabenordnung darüber hinaus nicht. Eine Meldepflicht besteht stets dann, wenn eine Mitteilungspflicht nach § 138d AO besteht, da eine mitteilungspflichtige Steuergestaltung mit einem Kennzeichen nach § 138e Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 der Abgabenordnung vorliegt.

Zu § 6:

Im Rahmen der Stellvertretung können auffällige, in § 6 Nummer 1 bis 4 benannte Konstellationen auftreten, die auf eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten hindeuten und daher im Zusammenhang mit Geldwäsche stehen können.

Zu Nummer 1:

Auch Immobilienrechtsgeschäfte können aufgrund formlos erteilter Vollmacht vorgenommen werden. Diese wird jedoch regelmäßig im Nachgang schriftlich bestätigt. Wird diese schriftliche Bestätigung der Vollmacht verzögert, so rechtfertigt dies den Verdacht einer Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten.

Zu Nummer 2:

Nach Nummer 2 besteht eine Meldepflicht, wenn eine unechte oder verfälschte Vollmachtsurkunde vorgelegt wird. Die Begriffe der Urkunde, der Fälschung und der Echtheit entsprechen denen des § 267 StGB. Eine Meldepflicht besteht sowohl bei Gebrauch einer unechten als auch einer verfälschten Vollmachtsurkunde.

Zu Nummer 3:

Nach Nummer 3 sind Sachverhalte meldepflichtig, wenn ein Beteiligter aufgrund einer Vollmacht handelt und unklar ist, welches Rechtsverhältnis dieser Vollmacht zugrunde liegt. Gewöhnlich ist bekannt, aufgrund welches Rechtsverhältnisses die Vollmacht erteilt wurde. Dies kann zum Beispiel eine Mandatierung, ein Dienstvertrag (Geschäftsführervertrag) oder ein Arbeitsverhältnis (z. B. bei einem Syndikusanwalt) sein. Ist jedoch unklar, aufgrund welches Rechtsverhältnisses die Vollmacht erteilt wurde, so deutet dies auf eine Verschleierung hin.

Zu § 7:

Zu Absatz 1:

Zu Nummer 1. lit. a) und lit. b):

Im Fall der Kaufpreiszahlung mittels Barzahlung in nicht unerheblicher Höhe oder mittels Kryptowerten ist die Mittelherkunft in der Regel unklar, sodass dies auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten kann.

Zu Nummer 1 lit. c):

Geldwäscherelevant kann auch eine Kaufpreiszahlung über das Ausland sein. Hintergrund der Regelung ist, dass zum Zwecke der Geldwäsche vielfach Konten bei einer ausländischen Bank geführt werden. Hierdurch soll die im Vergleich zu anderen Ländern teilweise strengere Aufsicht im Inland umgangen werden.

Der Auslandsbezug der Kaufpreiszahlung kann sich auch aus buchhalterischen Daten ergeben, die beim Verpflichteten geführt werden. Dies umfasst Buchungsbelege, die der Verpflichtete nach den Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD, Bundesministerium der Finanzen, 28.11.2019, IV A 4-S 0316/19/10003:001, FMNR520000019) führt.

Zu Nummer 2:

Eine erhebliche Über- oder Unterbewertung einer Immobilie kann grundsätzlich ein Anhaltspunkt für Geldwäsche sein. Eine erhebliche Abweichung von dem tatsächlichen Verkehrswert ist zu bejahen, wenn eine nicht nur geringfügige Unter- oder Überbewertung des Kaufgegenstandes vorliegt. Eine erhebliche Abweichung ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn der Kaufpreis mindestens 25 % über dem Verkehrswert liegt. Die erhebliche Abweichung ist für den Verpflichteten nach § 1 Absatz 2 erkennbar, wenn ihm entweder im Rahmen der Transaktion konkrete Angaben zum Verkehrswert der Immobilie vorliegen oder die Abweichung von dem tatsächlichen Verkehrswert offenkundig ist.

Zu Nummer 3:

Eine dem Abschluss des Rechtsgeschäfts zeitlich vorgelagerte Zahlung ist auffällig, da zu besorgen ist, dass das Rechtsgeschäft als vermeintlicher Rechtsgrund für die bereits vorgenommene Finanztransaktion dienen soll, die anderenfalls nicht plausibel begründet werden kann.

Zu Nummer 4:

Die Zahlung von einem oder an einen Dritten ist grundsätzlich auffällig und kann auf Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung hindeuten. Sofern also erkennbar ist, dass ein nicht unmittelbar oder mittelbar am Rechtsgeschäft Beteiligter die Kaufpreiszahlung vollständig oder teilweise übernimmt, ist dies zu melden. Insbesondere bei Immobilienkäufen ist es denkbar, dass der Verpflichtete vom Käufer bzw. Verkäufer oder in anderer Weise davon erfährt, dass das Geld für die Immobilie vollständig oder teilweise von einem Dritten beglichen worden ist. Dies kann auch aus buchhalterischen Daten hervorgehen, die beim Verpflichteten geführt werden (vgl. hierzu im Einzelnen die Begründung zu Absatz 1 lit. c). Zur angemessenen Eingrenzung des Anwendungsbereichs sind Verwandte ersten und zweiten Grades sowie deren Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner ausgenommen. Ferner sind solche Dritte ausgenommen, die der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bzw. der zuständigen Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen unterliegen sowie verbundene Unternehmen im Sinne des § 15 AktG. Eine tatbestandmäßige

Zahlung eines Dritten liegt demnach nicht vor, wenn der Kaufpreis vollständig oder teilweise von (1) dem den Kauf finanzierenden Kreditinstitut oder (2) von einem Konzernunternehmen des Erwerbers gezahlt wird.

Zu Absatz 2:

Angesichts der entstehenden Transaktionskosten ist eine zeitnahe Weiterveräußerung regelmäßig nicht wirtschaftlich. Vor diesem Hintergrund liegt bei kurz aufeinander folgenden Veräußerungen die Annahme nahe, dass das Rechtsgeschäft als Rechtfertigung einer Finanztransaktion dient, die vorrangig den Zweck der Verschleierung der Herkunft der Mittel hat (layering).

Zu Nummer 1:

Ein erhebliches und nicht plausibilisiertes Abweichen vom vorherigen Kaufpreis stellt eine weitere Auffälligkeit dar, die das wirtschaftliche Handeln eines der Beteiligten am Erwerbsvorgang weiter in Frage stellt, sodass hier ein Zusammenhang mit Geldwäsche bestehen könnte. Eine erhebliche Abweichung ist gegeben, wenn der Kaufpreis mehr als geringfügig von dem vorherigen Kaufpreis abweicht. Eine Erheblichkeit ist beispielsweise anzunehmen, wenn Anteile an einem Gesellschaftsvermögen zwei Jahre nach Erwerb zu einem Kaufpreis weiterveräußert werden, der den vorherigen Kaufpreis um einen niedrigen zweistelligen Prozentsatz übersteigt, ohne dass die Differenz in der allgemeinen Preisentwicklung, einer wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Veränderung der Anteile oder einer teilweisen unentgeltlichen Zuwendung begründet ist. Eine erhebliche Kaufpreisdifferenz ist auch zu bejahen, wenn der Notar nach § 4 BeurkG von unerlaubten oder unredlichen Zwecken ausgehen muss. Eine Unredlichkeit liegt in diesem Zusammenhang umso näher, je massiver die Kaufpreissteigerungen sind und je kurzfristiger An- und Verkauf aufeinander folgen (BGH (III. Zivilsenat), Urteil vom 05.12.2019 - BGH Aktenzeichen III ZR 112/18, beck online (abgerufen am 14.02.2020), Rn. 15)). Hierbei ist zu berücksichtigen, ob die Kaufpreissteigerungen erklärlich sind oder es nachvollziehbare oder sachliche Gründe gibt (ebd.).

Hinsichtlich der Gründe, die eine innerhalb eines kurzen Zeitraums erfolgende Weiterveräußerung rechtfertigen und die Meldepflicht entfallen lassen, kann sich der Verpflichtete grundsätzlich auf die Angaben des Vertragspartners verlassen, sofern diese einer Plausibilitätsprüfung Stand halten.

Zu Nummer 2:

Im Fall der Weiterveräußerung an den vorherigen Eigentümer ist verstärkt von einer Absprache auszugehen, die auf Geldwäsche abzielt. Ein nachvollziehbarer Grund liegt vor, wenn die Rückveräußerung plausibilisiert werden kann (z.B. bei Vorliegen einer entsprechenden Regelung im Gesellschaftsvertrag bzw. einer vertraglichen Vereinbarung im zuvor geschlossenen Kaufvertrag, die auch ein verständiger Dritter in den Vertrag aufgenommen hätte, oder aufgrund gesetzlicher Regelungen). Ein solcher ist beispielsweise dann gegeben, wenn ein Alleingesellschafter mehrere Anteile an einer Gesellschaft veräußert, zweieinhalb Jahre nach der Abtretung der Käufer und jetzige Mitgesellschafter beabsichtigt, seine Anteile zu veräußern und der andere Mitgesellschafter daraufhin sein im Gesellschaftsvertrag statuiertes Vorkaufsrecht ausübt, sodass die Anteile an diesen rückveräußert werden. Kein nachvollziehbarer Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn knapp drei Jahre nach Übereignung einer Immobilie der Eigentümer diese an den vorherigen Eigentümer zurück veräußert, die Rückveräußerung weder auf einer gesetzlichen Regelung (z.B. Anfechtung, Rücktritt infolge eines Sachmangels) noch einer vertraglichen Vereinbarung beruht, die auch ein verständiger Dritter in den Vertrag aufgenommen hätte.

Zu Absatz 3:

Die Nutzung eines Anderkontos kann dem Zweck der Verschleierung der Mittelherkunft dienen bzw. eine Transaktion unauffällig erscheinen lassen. Eine Meldepflicht besteht in diesen Fällen nur, wenn kein berechtigtes Sicherheitsinteresse besteht, mithin scheinbar grundlos eine Zahlung über ein Anderkonto oder einen Treuhänder gewünscht wird. Ob ein berechtigtes Sicherheitsinteresse besteht, ist anhand objektiver Anhaltspunkte zu beurteilen.

Zu § 8:

§ 8 bestimmt das Inkrafttreten der Verordnung zum [_____]. Mit der Regelung soll den Verpflichteten eine ausreichende Übergangsfrist gewährt werden, um sich auf die neuen Meldepflichten einzurichten.