

## **Handreichung zur Rechtsverordnung zu Meldepflichten im Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien)**

Das Geldwäschegesetz regelt in § 43 die Verdachtsmeldepflichten der Verpflichteten. Bei Vorliegen bestimmter Tatsachen haben die GwG-Verpflichteten gemäß § 43 Abs. 1 GwG eine Verdachtsmeldung an die FIU (Financial Intelligence Unit) zu erstatten. Abweichend hiervon sind Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 GwG, und damit auch Steuerberater und Steuerbevollmächtigte, nicht zur Abgabe einer Verdachtsmeldung verpflichtet, wenn die meldepflichtigen Tatsachen auf Informationen beruhen, die sie im Rahmen von Tätigkeiten der Rechtsberatung und Prozessvertretung erhalten haben.

Die Meldepflicht bleibt aber bestehen, wenn der Verpflichtete weiß, dass der Vertragspartner die Rechtsberatung oder Prozessvertretung für den Zweck der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt hat oder nutzt oder ein Fall des § 43 Abs. 6 GwG vorliegt.

§ 43 Abs. 6 GwG ermächtigt das BMF durch Rechtsverordnung Sachverhalte nach § 1 Grunderwerbsteuergesetz zu bestimmen, die von den Verpflichteten nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 und 12 GwG stets zu melden sind. Das BMF hat aufgrund dieser Ermächtigung am 20.08.2020 die „Verordnung zu nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich“ (GwGMeldV-Immobilienbereich) erlassen (BGBl. I S. 1965).

### **Ab wann gilt die GwGMeldV-Immobilienbereich?**

Die Verordnung tritt am 1. Oktober 2020 in Kraft.

### **Wen betrifft die GwGMeldV-Immobilienbereich?**

Adressaten dieser Verordnung sind neben Steuerberatern und Steuerbevollmächtigten auch Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Lohnsteuerhilfevereine, Notare, Rechtsanwälte, Kammerrechtsbeistände sowie Patentanwälte.

### **Was regelt die GwGMeldV-Immobilienbereich?**

Laut Erster Nationaler Risikoanalyse vom Herbst 2019 sind in der Bundesrepublik Deutschland im Immobiliensektor erhöhte Geldwäscherisiken festzustellen.

Die Verordnung regelt – unabhängig vom Verdachtsmeldeprivileg des § 43 Abs. 2 Satz 2, Alt. 1 GwG – eine **zwingende Meldepflicht** von mit Erwerbsvorgängen nach dem Grunderwerbsteuergesetz in Zusammenhang stehenden Sachverhalten. Erforderlich ist immer das Vorliegen eines Erwerbsvorgangs nach § 1 GrEStG, also in § 1 GrEStG genannte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Vom Begriff des Erwerbsvorgangs umfasst ist auch die Vorbereitung eines Rechtsvorgangs nach § 1 GrEStG. Werden meldepflichtige Gestaltungsvorschläge lediglich erwogen, aber in diesem Stadium bereits wieder verworfen, besteht keine Pflicht zur Meldung.

Die Verordnung begründet für die genannten Verpflichteten **keine eigenständigen Pflichten zur Ermittlung von Tatsachen**, die eine Meldepflicht begründen können. Die im Rahmen der Einhaltung der Sorgfaltspflichten des GwG eingeholten und erhobenen Informationen sind aber bei der Beurteilung der einzelnen Sachverhalte zu berücksichtigen.

### **Welche konkreten Sachverhalte regelt die GwGMeldV-Immobilienbereich?**

Die Verordnung behandelt **vier Gruppen mit insgesamt 26 typologisierten Sachverhalten**, die nach bisherigen Erfahrungen und Erkenntnissen bei der Begehung von Geldwäsche auftreten oder bei denen ein Zusammenhang zu Geldwäsche naheliegt. Inhalt dieser

Sachverhaltsgruppen sind bestimmte Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den Beteiligten oder mit der Bestimmung des wirtschaftlich Berechtigten.

### **Gruppe 1: Bezug zu Risikostaat und Sanktionslisten (§ 3 GwGMeldV-Immobilienbereich)**

Sind zum Beispiel ein am Erwerbsvorgang Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter in einem Risikostaat ansässig bzw. weisen sie einen gleichermaßen engen Bezug zu einem Risikostaat auf oder sind sie auf einer Sanktionsliste oder Umsetzungsmaßnahme geführt, hat eine Meldung zu erfolgen. Die FIU stellt den Verpflichteten hierfür eine entsprechende Liste zur Verfügung.

### **Gruppe 2: Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten (§ 4 GwGMeldV-Immobilienbereich)**

Zu den Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten zählen beispielsweise neben des bewussten Verschleierns der wahren Identität des wirtschaftlich Berechtigten auch laufende strafrechtliche Ermittlungsverfahren wegen Geldwäsche oder einer Vortat zu Geldwäsche hinsichtlich der am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten. Zudem statuiert die GwGMeldV-Immobilienbereich innerhalb dieser Gruppe u.a. eine Meldepflicht bei Vorliegen grober Missverhältnisse zwischen den legalen Einkommensverhältnissen und dem Erwerbsvorgang. Auch ist eine Meldepflicht bei Vorliegen bestimmter mitteilungspflichtiger grenzüberschreitenden Steuergestaltungen festgelegt.

### **Gruppe 3: Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Stellvertretung (§ 5 GwGMeldV-Immobilienbereich)**

Auf eine Verschleierung des wirtschaftlich Berechtigten deutet gemäß GwGMeldV-Immobilienbereich auch die Vorlage einer gefälschten Vollmacht hin. Eine Meldepflicht besteht u.a. auch, wenn dem Verpflichteten eine Vollmacht vorgelegt wird, die von einer konsularischen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland in einem Risikostaat beglaubigt worden ist.

### **Gruppe 4: Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität (§ 6 GwGMeldV-Immobilienbereich)**

Wird der Betrag der Gegenleistung in Höhe von mehr als 10.000,00 EUR in Barmitteln oder Kryptowerten gezahlt oder über ein Bankkonto eines in einem Risikostaat ansässigen Kreditinstituts ist ebenfalls eine Meldepflicht gegeben. Darüber hinaus sieht diese Gruppe auch eine Meldepflicht bei zeitnahen Rückveräußerungen des Erwerbsgegenstands vor.

### **Gibt es Ausnahmen von der in der GwGMeldV-Immobilienbereich statuierten Meldepflicht?**

Eine Ausnahme von der Meldepflicht besteht gemäß § 7 GwGMeldV-Immobilienbereich, wenn Tatsachen vorliegen, die 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. Diese Tatsachen sind entsprechend der nach dem GwG bestehenden Pflichten vom Verpflichteten zu dokumentieren.

## **Schließt die Meldung eines anderen Verpflichteten die Meldung durch Steuerberater aus?**

Die Meldepflicht von anderen Verpflichteten lässt die Meldepflicht von Steuerberatern und Steuerbevollmächtigten unberührt.

## **Wie und wann hat die Meldung zu erfolgen?**

Liegt eine oder liegen mehrere Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 GwGMeldV-Immobilienbereich vor und besteht keine Ausnahme von der Meldepflicht nach § 7 GwGMeldV-Immobilienbereich hat der Verpflichtete gem. § 43 Abs. 1 GwG den Sachverhalt **unverzüglich** der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen auf elektronischem Wege ([https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Verdachtsmeldungen/verdachtsmeldungen\\_node.html](https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Verdachtsmeldungen/verdachtsmeldungen_node.html)) zu melden.

## **Was geschieht wenn eine Meldung nicht erfolgt?**

Wer vorsätzlich oder leichtfertig entgegen § 43 Abs. 1 GwG eine Meldung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig abgibt, handelt ordnungswidrig. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann auch eine Strafbarkeit des Verpflichteten gemäß § 261 StGB als Täter oder Teilnehmer in Betracht kommen.

## **Besteht trotz der Meldepflicht nach GwGMeldV-Immobilienbereich die generelle Meldepflicht des § 43 Abs. 1 GwG weiter?**

Die allgemeine Meldepflicht des § 43 Abs. 1 GwG besteht zusätzlich zur besonderen Meldepflicht nach **GwGMeldV-Immobilienbereich**.

**Bezug zu Risikostaaten oder Sanktionslisten  
§ 3 GwGMeldV-Immobilien**

1	<p>Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter ist in einem <b>von der EU-Kommission oder FATF eingestuftem Risikostaat ansässig.</b></p> <p><i>Am Erwerbsvorgang Beteiligter: Vertragspartner des Verpflichteten, Vertragsparteien des Erwerbsvorgangs gem. § 1 GrEStG sowie für diese auftretende Personen.</i></p>	<p><a href="https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Drittlaender/drittlaender_node.html">https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Drittlaender/drittlaender_node.html</a></p> <p><a href="https://eur-lex.europa.eu/eli/reg_del/2016/1675/oj?locale=de">https://eur-lex.europa.eu/eli/reg_del/2016/1675/oj?locale=de</a></p> <p><a href="https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex:32018R0105">https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=celex:32018R0105</a></p> <p><a href="https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/ALL/?uri=CELEX%3A32018R1467">https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/ALL/?uri=CELEX%3A32018R1467</a></p> <p><a href="http://www.fatf-gafi.org/countries/#high-risk">http://www.fatf-gafi.org/countries/#high-risk</a></p> <p><a href="https://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/documents/increased-monitoring-february-2020.html">https://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/documents/increased-monitoring-february-2020.html</a></p>	<p>§ 3 Abs. 1 Nr. 1 § 3 Abs. 1 Nr. 2</p>
2	<p>Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter <b>weist einen gleichermaßen engen Bezug auf zu einem von der EU-Kommission oder FATF eingestuftem Risikostaat.</b></p>	<p><b>„Gleichermaßen enger Bezug“</b> verlangt eine <u>Gesamtschau der bestehenden Anknüpfungspunkte zu einem Risikostaat</u> (kumulatives Vorliegen mehrerer Anknüpfungspunkte):</p> <p><b>Zum Beispiel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Staatsangehörigkeit eines Risikostaates und regelmäßige oder häufige Aufenthalte eines am Erwerbsvorgang Beteiligten, eines wirtschaftlich Berechtigten oder Mitglieds der Geschäftsleitung in einem Risikostaat</li> <li>– Existenz eines Familienangehörigen oder einer nahestehenden Person des am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten in einem Risikostaat sowie regelmäßiger Aufenthalt im Risikostaat</li> <li>– Unmittelbare oder mittelbare wirtschaftliche Aktivitäten des am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten im Risikostaat bzw. Unterhalten geschäftlicher Beziehungen zum Risikostaat sowie regelmäßiger Aufenthalt im Risikostaat</li> </ul>	<p>§ 3 Abs. 1 Nr. 1 § 3 Abs. 1 Nr. 2</p>
3	<p><b>Ein Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto</b>, das im Rahmen des Erwerbsvorgangs eingesetzt wird oder werden soll, <b>weist einen engen Bezug</b> zu einem von der EU-Kommission oder FATF festgelegten Risikostaat auf.</p> <p><i>Geschäftsgegenstand: Grundstücke oder Gesellschaftsanteile, auf die sich die Erwerbsvorgänge beziehen</i></p>	<p><b>Enger Bezug bzgl. des Bankontos:</b> Die kontoführende Bank ist im Risikostaat ansässig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bankkonto, von dem die Kaufpreiszahlung erfolgt</li> <li>– Bankkonto, auf das die Kaufpreiszahlung eingeht</li> <li>– Bankkonto, das zur Finanzierung genutzt wird</li> </ul>	<p>§ 3 Abs. 2</p>

		<b>Enger Bezug des Geschäftsgegenstands:</b> Bei share deals, wenn der wirtschaftlich Berechtigte oder ein Mitglied der Geschäftsleitung in einem Risikostaat ansässig ist.	
4	Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder ein wirtschaftlich Berechtigter ist <b>auf einer Sanktionsliste geführt oder ist in einer nationalen Umsetzungsmaßnahme genannt.</b>	<a href="https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Drittlaender/drittlaender_node.html">https://www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Drittlaender/drittlaender_node.html</a>  <a href="https://www.zoll.de/DE/Fachthemen/Aussenwirtschaft-Bargeldverkehr/Warenausfuhr/Personen/Liste/liste_node.html">https://www.zoll.de/DE/Fachthemen/Aussenwirtschaft-Bargeldverkehr/Warenausfuhr/Personen/Liste/liste_node.html</a>  vgl. amtliche Veröffentlichung im Bundesanzeiger	§ 3 Abs. 3

**Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten  
§ 4 GwGMeldV-Immobilien**

1	Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter hat seine <b>Mitwirkungspflicht</b> oder seine <b>Auskunfts- oder Nachweispflicht hins. der Identität des wirtschaftlich Berechtigten</b> nicht erfüllt.	Der Vertragspartner stellt entgegen § 11 Abs. 6 S. 1 GwG und § 11 Abs. 6 S. 3 und S. 4 GwG die erforderlichen Informationen oder Unterlagen zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten nicht zur Verfügung.	§ 4 Abs. 1
2	<u>Tatsachen</u> deuten darauf hin, dass <b>wissentlich nicht richtige Angaben oder nicht vollständige Angaben zur Identität eines am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigten</b> gemacht worden sind.	<b>Konkrete Tatsachen</b> (nicht bloße Vermutungen oder rein denktheoretische Möglichkeiten), <b>die nachvollziehbare Gründe liefern</b> , dass es sich möglicherweise um nicht richtige oder nicht vollständige Angaben handelt. <b>Zum Beispiel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unklare oder auffällige Vollmachtverhältnisse</li> <li>– Unbeschränkte Vollmacht, die älter als zehn Jahre ist, nicht in der EU ausgestellt ist, bzw. der Vertretene hat seinen Sitz nicht im Inland oder der EU</li> <li>– Eine über eine Treuhandschaft vermittelte wirtschaftliche Berechtigung wird nicht offen gelegt und dem Verpflichteten erst später bekannt</li> </ul>	§ 4 Abs. 2
3	<u>Tatsachen</u> deuten darauf hin, dass der Geschäftsgegenstand <b>treuhänderisch</b> gehalten wird oder werden soll und das <b>Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck</b> hat.	Kein offensichtlicher wirtschaftlicher oder sonstiger rechtmäßiger Zweck: <b>Zum Beispiel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bei Strohmanngeschäften</li> <li>– Treuhandschaft soll ohne schlüssige Begründung vereinbart werden</li> <li>– Anwerbung durch E-Mails aus dem Ausland</li> </ul>	§ 4 Abs. 3 Nr. 1
4	<u>Tatsachen</u> deuteten darauf hin, dass das Treuhandverhältnis anlässlich des Rechtsgeschäfts beendet wird oder werden soll und das <b>Treuhandverhältnis</b>		§ 4 Abs. 3 Nr. 2

	keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der Treuhänder bringt das Kapital selbst ein</li> <li>- Treuhandschaften werden verkettet</li> <li>- Die Akteure wechseln häufig</li> </ul>	
5	Gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wird <b>wegen Geldwäsche</b> ermittelt oder ein Strafverfahren ist deswegen anhängig oder rechtshängig oder es liegt eine Verurteilung innerhalb der letzten fünf Jahre vor und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang kann nicht ausgeschlossen werden. <b>AUSNAHME: der Verpflichtete ist oder war Verteidiger in diesem Verfahren bzw. eine Person i.S.d. § 203 Abs. 3 StGB</b>		§ 4 Abs. 4 Nr. 1
6	Gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wird <b>wegen einer Vortat der Geldwäsche</b> ermittelt oder ein Strafverfahren ist deswegen anhängig oder rechtshängig oder es liegt eine Verurteilung innerhalb der letzten fünf Jahre vor und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang kann nicht ausgeschlossen werden. <b>AUSNAHME: der Verpflichtete ist oder war Verteidiger in diesem Verfahren bzw. eine Person i.S.d. § 203 Abs. 3 StGB</b>		§ 4 Abs. 4 Nr. 2
7	<u>Tatsachen</u> deuten darauf hin, dass der Erwerbsvorgang <b>in einem groben Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen</b> eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ergeben sich erhebliche Zweifel daran, dass der Erwerber oder der wirtschaftlich Berechtigte im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des Erwerbs verfügt hat oder dass der Veräußerer im erforderlichen Umfang über legale Mittel zur Finanzierung des vorhergehenden Erwerbs verfügt hat</li> <li>- Es muss sich die Frage nach der Herkunft der Mittel aufdrängen</li> <li>- Das eingesetzte Vermögen stammt erkennbar nicht aus eigener beruflicher/geschäftlicher Tätigkeit oder einer Erbschaft oder einer bekannten Finanzierung (z. B. bei Sozialleistungsbezug oder Geringverdienern)</li> <li>- <b>Unbeachtlich:</b> geringfügiges Missverhältnis</li> <li>- Informationen über die Geschäftstätigkeit oder über die Herkunft der Vermögenswerte, die i.R.d. Sorgfaltspflichten beschafft/bewertet wurden, sind zu berücksichtigen</li> </ul>	§ 4 Abs. 5
8	Die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter wird oder soll über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat vermittelt werden, der wirtschaftlich Berechtigte ist aber nicht in diesem Drittstaat ansässig und die Zwischenschaltung der Gesellschaft hat keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck.	Die Kette zum wirtschaftlich Berechtigten in der Eigentums- oder Kontrollstruktur des am Erwerbsvorgang Beteiligten führt über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat i.S.d. § 1 Abs. 17 GwG und der wirtschaftlich Berechtigte ist gleichzeitig in diesem Drittstaat nicht ansässig <b>Zum Beispiel:</b> Die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter wird über mehrere Gesellschaften vermittelt, eine Gesellschaft hat ihren Sitz in einem Drittstaat	§ 4 Abs. 6

9	<p>Der Erwerbsvorgang steht mit einer <b>grenzüberschreitenden Steuergestaltung</b> i.S.d. § 138d Abs. 2 AO in Zusammenhang, die ein Kennzeichen i.S.d. 138e Abs. 2 Nr. 2 f oder Nr. 3 AO aufweist und der Verpflichtete ist als Intermediär nach § 138d Abs. 1 AO mitteilungsspflichtig.</p>	<p>§ 138e Abs. 2 Nr. 2 AO-E erfasst als Kennzeichen solche Steuergestaltungen, deren Ziel es ist, eine unzureichende Umsetzung des gemeinsamen Meldestandards durch Steuerhoheitsgebiete, Finanzinstitute oder die von ihnen Beauftragten auszunutzen.</p> <p><b>§ 138e Abs. 2 Nr. 2 Buchst. f AO</b> beschreibt als Kennzeichen Steuergestaltungen, die eine Aushöhlung umfassen von Verfahren zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten, die Finanzinstitute zur Erfüllung ihrer Meldepflichten bezüglich Informationen zu Finanzkonten nach dem gemeinsamen Meldestandard anwenden, oder die Ausnutzung von Schwächen in diesen Verfahren, einschließlich der Einbeziehung von Staaten oder Territorien mit ungeeigneten oder schwachen Regelungen für die Durchsetzung von Vorschriften gegen Geldwäsche oder mit schwachen Transparenzanforderungen für juristische Personen oder Rechtsvereinbarungen;</p> <p>Als Kennzeichen nach <b>§ 138e Abs. 2 Nr. 3 AO</b> qualifizieren Gestaltungen mit rechtlichen Eigentümern oder wirtschaftlich Berechtigten unter Einbeziehung von Personen, Rechtsvereinbarungen oder Strukturen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die keine wesentliche wirtschaftliche Tätigkeit ausüben, die mit angemessener Ausstattung, angemessenen personellen Ressourcen, angemessenen Vermögenswerten und angemessenen Räumlichkeiten einhergeht, und</li> <li>- die in anderen Steuerhoheitsgebieten eingetragen, ansässig oder niedergelassen sind oder verwaltet oder kontrolliert werden als dem Steuerhoheitsgebiet, in dem ein oder mehrere der wirtschaftlichen Eigentümer der von diesen Personen, Rechtsvereinbarungen oder Strukturen gehaltenen Vermögenswerte ansässig sind,</li> </ul> <p>sofern die wirtschaftlich Berechtigten dieser Personen, Rechtsvereinbarungen oder Strukturen im Sinne des § 3 des Geldwäschegesetzes nicht identifizierbar gemacht werden (intransparente Kette).</p> <p><b>ACHTUNG:</b> Die Abgabe einer Meldung an die FIU entbindet nicht von der Mitteilung der Steuergestaltung nach § 138d Abs. 1 AO an das Bundeszentralamt für Steuern!</p>	§ 4 Abs. 7
---	---	---	------------

**Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung  
§ 5 GwGMeldV-Immobilien**

1	Ein am Erwerbsvorgang Beteiligter handelt aufgrund einer <b>Vollmacht, die nicht der Schriftform genügt und dem Verpflichteten nicht innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung schriftlich nachgewiesen</b> wird.		§ 5 Nr. 1
2	Ein am Erwerbsvorgang Beteiligter legt dem Verpflichteten eine <b>unechte oder verfälschte Vollmacht</b> vor.		§ 5 Nr. 2
3	Ein am Erwerbsvorgang Beteiligter handelt aufgrund einer <b>Vollmacht, deren Grundverhältnis für den Verpflichteten nicht erkennbar ist.</b>	Das der Vollmacht vermeintlich zugrunde liegende Grundverhältnis ergibt sich weder aus der Vollmacht noch aus anderen Begleitumständen	§ 5 Nr. 3
4	Ein am Erwerbsvorgang Beteiligter handelt aufgrund einer <b>Vollmacht, die durch Mitarbeiter einer konsularischen Vertretung der BRD in einem Risikostaat beglaubigt wurde.</b>		§ 5 Nr. 4

**Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität  
§ 6 GwGMeldV-Immobilien**

1	Die Gegenleistung wird oder soll vollständig oder teilweise mit <b>Barmitteln oder gleichgestellten Zahlungsmitteln</b> bezahlt werden, sofern der Betrag <b>mehr als 10.000 EUR</b> beträgt.	<b>Barmittel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Banknoten und Bankmünzen, die gültige Zahlungsmittel sind</li> <li>– Banknoten und Bankmünzen, die keine gültigen Zahlungsmittel sind, aber in gültige Zahlungsmittel umgetauscht werden können</li> <li>– Wertpapiere: Sparbriefe, Schecks/Reiseschecks, Aktien und Wechsel</li> </ul> <b>Gleichgestellte Zahlungsmittel:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Edelmetalle, Edelsteine, E-Geld im Sinne des § 1a Absatz 3 des ZAG, Wertpapiere im Sinne des § 1 des DepotG und § 808 des BGB, soweit es sich bei diesen nicht bereits um Barmittel handelt</li> </ul>	§ 6 Abs. 1 Nr. 1a
2	Die Gegenleistung wird oder soll vollständig oder teilweise mittels <b>Kryptowerten</b> bezahlt werden.	<b>Kryptowerte</b> sind digitale Darstellungen eines Wertes, der von keiner Zentralbank oder öffentlichen Stelle emittiert wurde oder garantiert wird und nicht den gesetzlichen Status einer Währung	§ 6 Abs. 1 Nr. 1b



		oder von Geld besitzt, aber von natürlichen oder juristischen Personen aufgrund einer Vereinbarung oder tatsächlichen Übung als Tausch- oder Zahlungsmittel akzeptiert wird oder Anlagezwecken dient und der auf elektronischem Wege übertragen, gespeichert und gehandelt werden kann.	
3	Die Gegenleistung wird oder soll <b>über ein Bankkonto in einem Drittstaat</b> bezahlt werden, es sei denn ein Sitz, ein Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt der Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, befindet sich in diesem Drittstaat.		§ 6 Abs. 1 Nr. 1c
4	Die <b>Gegenleistung weicht erheblich von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes ab</b> , <u>soweit</u> die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offen gelegten unentgeltlich Zuwendung beruht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhebliche Über- oder Unterbewertung der Immobilie</li> <li>– Kaufpreis liegt mindestens ca. 25% über dem Verkehrswert</li> <li>– <b>ABER:</b> Erhebliches Abweichen auch unterhalb der Schwelle von 25% möglich</li> </ul>	§ 6 Abs. 1 Nr. 2
5	Die <b>Gegenleistung wurde oder soll bereits vollständig oder teilweise vor Abschluss des Rechtsgeschäfts gezahlt werden</b> , <u>sofern</u> der bezahlte Betrag oder noch zu bezahlende Betrag <b>mehr als 10.000 EUR</b> beträgt und die veräußernde Person keine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dem Abschluss des Rechtsgeschäfts zeitlich vorgelagerte Zahlung</li> <li>– Das Rechtsgeschäft dient als vermeintlicher Rechtsgrund für die Transaktion</li> </ul>	§ 6 Abs. 1 Nr. 3
6	<p><b>Die Gegenleistung wird oder soll vollständig oder teilweise von oder an eine Person gezahlt werden, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter ist, es sei denn diese Person</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ist Partei kraft Amtes</li> <li>b) ist der derzeitiger oder frühere Ehe- oder eingetragene Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs</li> <li>c) ist ein Verwandter ersten Grades, dessen Ehepartner oder Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs</li> <li>d) ist ein Verwandter zweiten Grades, dessen Ehepartner oder Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs</li> <li>e) ist ein verbundenes Unternehmen i.S.d. § 15 AktG</li> <li>f) ist ein im Grundbuch eingetragener und abzulösender Gläubiger, dem gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1, 1a oder 2 ZVG ein Recht auf Befriedigung aus dem Geschäftsgegenstand gewährt werden würde</li> <li>g) ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts</li> <li>h) Unterliegt der Aufsicht der Aufsichtsbehörde nach § 50 Abs. 1 und 2 GwG</li> </ul> <p>Bei der Nutzung von Anderkonten gilt <b>§ 6 Abs. 3 GwGMeldV-Immobilien</b></p>	<p><b>1. Grad:</b> Vater, Mutter, Schwiegervater, Schwiegermutter, Sohn, Tochter, Schwiegersohn, Schwiegertochter</p> <p><b>2. Grad:</b> Bruder, Schwester, Schwager, Schwägerin, Großvater, Großmutter, Enkelkinder</p> <p>BAFin; zuständige Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen</p>	§ 6 Abs. 1 Nr. 4
7	Der <b>Geschäftsgegenstand wird oder soll innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert werden, der erheblich vom vorherigen Preis abweicht</b> , <u>ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht</u> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mehr als geringfügiges Abweichen vom vorherigen Kaufpreis ca. 25%</li> <li>– <b>ABER:</b> Erhebliches Abweichen auch unterhalb der Schwelle von 25% möglich</li> </ul> <p><b>Fristbestimmung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für den Erwerb ist der Zeitpunkt des dinglichen Rechtserwerbs maßgeblich</li> </ul>	§ 6 Abs. 2 Nr. 1

		– Für die Veräußerung ist der Zeitpunkt des Abschlusses des zu Grunde liegenden Rechtsgeschäfts maßgeblich	
8	<b>Der Geschäftsgegenstand wird oder soll innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb wieder an den vorherigen Eigentümer oder einen vorherigen Anteilinhaber veräußert werden, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.</b>	<b>Fristbestimmung</b> – Für den Erwerb ist der Zeitpunkt des dinglichen Rechtserwerbs maßgeblich – Für die Veräußerung ist der Zeitpunkt des Abschlusses des zu Grunde liegenden Rechtsgeschäfts maßgeblich	§ 6 Abs. 2 Nr. 2
9	Die Zahlung soll <b>über ein Anderkonto</b> erfolgen, <u>ohne dass ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht</u> . Dies gilt nicht für Anderkonten des Notars.		§ 6 Abs. 3

### Ausnahme von der Meldepflicht

#### § 7

- **Der Geldwäschezusammenhang kann entkräftet werden:** es liegen Tatsachen vor, die das Absehen von einer Meldung begründen.
- Die Erwägungsgründe sowie eine nachvollziehbare Begründung des Bewertungsergebnisses sind i.R.d. § 8 Abs. 4 GwG aufzuzeichnen.