WHITEPAPER

Überblick: Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz

Februar 2023

Welche Pflichten haben Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz?

Regpit

Regpit

Hohes Risiko für Geldwäsche im Immobiliensektor

Geldwäsche - das klingt nach organisiertem Verbrechen und internationaler Kriminalität im ganz großen Stil. Betroffen sind aber nicht nur weltweit agierende Konzerne oder Banken in Offshore-Staaten. Geldwäsche kann auch in Deutschland durch einen Immobilienkauf oder eine Immobilienvermietung stattfinden.

Dabei ist Geldwäsche oftmals komplex. Häufig sind schwere Straftaten wie Menschenhandel, Drogenhandel oder Steuerhinterziehung gar nicht mehr genau erkennbar.

Der Immobiliensektor ist von einem besonderen Risiko der Geldwäsche betroffen.

Gerade der **Immobiliensektor** ist ein beliebter Bereich für Geldwäscher aufgrund

- der hohen eingesetzten Geldsummen und
- der relativen Wertstabilität

Was ist Geldwäsche?

Was ist eigentlich Geldwäsche? Woher kommt diese Begrifflichkeit und was bedeutet es: „Geld zu waschen“?

Sicherlich kennt jeder den Begriff. Gerade in der letzten Zeit taucht er vermehrt in den Nachrichten auf. Geldwäsche ist strafbar nach § 261 des Strafgesetzbuches. Ganz vereinfacht kann unter Geldwäsche das Einschleusen von illegal erwirtschaftetem Geld in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf verstanden werden.

Was ist der "All-Crimes Ansatz"?

Geldwäsche setzt immer ein Vortat, also eine kriminelle Handlungen wie der Drogenhandel, Menschenraub, Erpressung, Steuerhinterziehung oder Bestechung voraus. Nach einer aktuellen Gesetzesform ist inzwischen jede Straftat erfasst und kann zu einer Geldwäsche führen (sogenannter "All-Crimes Ansatz").

Regpit

Warum muss Geldwäsche verhindert werden?

Die Antwort ist denkbar einfach: Geldwäsche richtet erheblichen Schaden an. Mögliche kriminelle Handlungen im Zusammenhang mit Geldwäsche können z.B. Menschenhandel, Drogenhandel, Prostitution oder Umweltverbrechen sein.

Zwar können genaue Zahlen kaum ermittelt werden, da es gerade im Wesen der Geldwäsche liegt, dass die kriminellen Vorgänge nicht erkannt werden sollen. Es kann aber von enormen Summen ausgegangen werden.

Eine bekannte Dunkelfeldstudien geht davon aus, dass das Volumen der jährlichen Geldwäsche nur in Deutschland ungefähr 100 Mrd. Euro beträgt. Die tatsächlichen Zahlen könnten sogar noch weitaus höher sein.

Regpit

Was ist das Geldwäschegesetz?

Mit dem Geldwäschegesetz (GwG) sollen schon im Vorhinein mögliche Geldwäschehandlungen verhindert werden. Aus diesem Grund wurden Adressaten bestimmt, bei denen grundsätzlich die Gefahr besteht, dass Geldwäscher sie ausnutzen könnten. Diese Adressaten werden im Geldwäschegesetz als „Verpflichtete“ bezeichnet und müssen umfassende Vorkehrungen schaffen.

In Deutschland sind mehr als eine Million Unternehmen solche “Verpflichtete”. Viele Unternehmen davon kommen aus dem Finanzsektor wie Banken oder FinTechs und aus dem Versicherungssektor, wie Versicherungsunternehmen oder Versicherungsvermittler. Aber auch Unternehmen aus dem Nichtfinanzsektor wie Juweliere, Autohändler, Kunsthändler und Kanzleien müssen Vorkehrungen treffen. Immobilienmakler zählen auch hierzu.

Regpit

Welche Pflichten haben Immobilienmakler?

Immobilienmakler müssen ihre Kunden **identifizieren und die Angaben überprüfen.** Dies betrifft grundsätzlich Käufer und Verkäufer bzw. Mieter und Vermieter einer vermittelten Immobilie.

Zudem müssen Immobilienmakler **Verdachtsmomente** für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung melden.

Dabei ist besonders hervorzuheben, dass auch wenn eine Bank und ein Notar an dem Immobilienkauf beteiligt sind, der Immobilienmakler immer noch seine eigene Einschätzung abgeben und eine Identifizierung der Vertragsparteien durchführen muss.

Regpit

Welche Pflichten haben Immobilienmakler?

Es kommt nach dem Geldwäschegesetz daher auch nicht nur darauf an, ob man Geld empfängt oder weiterleitet. Vielmehr ist auch ein besonderes Wissen relevant.

Da der Makler den Käufer, Verkäufer, Mieter oder Vermieter kennengelernt und einen Eindruck von der Gesamtsituation hat, kommt es auch auf seine Einschätzung an.

Risikomanagement

Weiterhin müssen Makler ein sogenanntes Risikomanagement vorhalten. Denn nur wenn die drohenden Risiken bekannt sind, können Sie Ihr Unternehmen wirksam dagegen schützen. Das Risikomanagement besteht aus zwei Teilen: der **Risikoanalyse** und hierauf aufbauend den **individuellen, unternehmens- oder internen Sicherungsmaßnahmen** gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Regpit

Konsequenzen für Immobilienmakler bei Verstößen

Versäumnisse oder Verstöße gegen das Geldwäschegesetz können für Unternehmen und Mitarbeiter schwerwiegende Folgen haben.

Für Pflichtverletzungen nach dem Geldwäschegesetz können bei leichtfertigen oder vorsätzlichen Verstößen **Bußgelder** von bis zu 150.000 Euro verhängt werden. Je nach Schwere des Verstoßes kann die Höhe des Bußgeldes sogar bis zu 1 Millionen Euro betragen.

Aber nicht nur die Geldbußen können sehr empfindlich sein. Viel bedrohlicher ist der **Reputationsschaden.** Denn Unternehmen können für fünf Jahre auf einer Internetseite der Aufsichtsbehörde im Zusammenhang mit Geldwäsche veröffentlicht werden.

Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Außendarstellung des Unternehmens nach sich ziehen und zu Einschränkungen bei Vertragspartnern führen. Die Aufsichtsbehörden haben mit diesem „Naming-and-shaming“ gegenüber einigen Unternehmen bereits begonnen.

E-Learning

Schulung Geldwäscheprävention

Für Immobilienmakler

Schulungsinhalte

- Grundlagen der Geldwäscheprävention
- Kundensorgfaltspflichten
- Risikomanagement
- Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten
- Verdachtsmeldewesen
- Typologien und aktuelle Methoden der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung
- Datenschutzbestimmungen

Schulungsdauer
ca. 20 Minuten

- Interaktive Vermittlung der Inhalte
- Erklärvideos
- Praxisbeispiele
- Abschlusstest
- Zertifikat
- Dokumentation für die Aufsichtsbehörden

e-learning@regpit.com

Regpit

Über Regpit

Regpit ist ein RegTech Unternehmen und spezialisiert auf Geldwäsche-Compliance und Sanktionsmanagement.

Durch unsere Experten im Bereich der Geldwäscheprävention und mithilfe neuester Technologie können wir die durch das Gesetz geforderten komplexen Maßnahmen für unsere Kunden effektiver, günstiger und vor allem umsetzbar machen.

Unsere Lösungen:

- Externer Geldwäschebeauftragter
- KYC-Verfahren
- Risikomanagement
- Schulungen
- Audit / Interne Überprüfung

Unsere Lösung für Immobilienmakler

Unsere Lösungen sind speziell auf die Besonderheiten bei Immobilien-maklern angepasst.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Lars Haffke
AML / AFC Manager

contact@regpit.com