

# **Aktuelle Erkenntnisse zur Ausprägung der Geldwäsche im Immobilien Sektor**

Darstellung aus Sicht der einzelnen Beteiligten/Verpflichteten

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Sektorspezifische Herausforderungen bei der Geldwäscheprävention</b> .....	<b>4</b>
	2.1. Stand der Sensibilisierung .....	4
	2.2. Schwierigkeiten bei der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten.....	5
	2.3. Anfälligkeit für Geldwäsche bei bestimmten Finanzierungsstrukturen und Gesellschaftsformen .....	6
	2.4. Einsatz von Bargeld .....	7
<b>3.</b>	<b>Meldeverhalten an die FIU</b> .....	<b>8</b>
	3.1. Meldeverhalten im Immobiliensektor.....	8
	3.1.1 Rechtsanwälte und Notare.....	8
	3.1.2 Immobilienmakler .....	9
	3.1.3 Finanzbehörden und Aufsichtsbehörden.....	9
	3.1.4 Kreditinstitute .....	9
	3.2. Registrierungen von Immobilienmaklern, Rechtsanwälten und Notaren.....	9
	3.3. Qualität von Verdachtsmeldungen .....	10
<b>4.</b>	<b>Geldwäschetypologien im Immobiliensektor</b> .....	<b>11</b>
	4.1. Privatimmobilien .....	11
	4.1.1 Nichtfinanzsektor .....	11
	4.1.2 Finanzsektor .....	15
	4.2. Gewerbeimmobilien.....	16
	4.2.1 Nichtfinanzsektor .....	16
	4.2.2 Finanzsektor .....	17
<b>5.</b>	<b>Spezifische Risikobereiche des Immobiliensektors</b> .....	<b>19</b>
	5.1. Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäfte .....	20
	5.1.1 Spezielle Typologien und Auffälligkeiten des Nichtfinanzsektors.....	22
	5.1.2 Spezielle Typologien und Auffälligkeiten des Finanz- sektors.....	25
	5.2. Gefälschte oder auffällige Eigenkapitalnachweise.....	26
	5.3. Risikoerhöhende Faktoren im Zusammenhang mit virtuellen Währungen / Kryptowerten .....	27
	5.4. Share Deals .....	28
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprävention</b> .....	<b>31</b>
	6.1. Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprävention des Nichtfinanzsektors.....	32
	6.2. Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprävention des Finanzsektors.....	34
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse</b> .....	<b>36</b>

## 1. Einleitung

Die nationale Risikoanalyse hat 2018/2019 für den deutschen Immobiliensektor ein hohes Risiko der Geldwäsche festgestellt.<sup>1</sup> Mit einem Transaktionsvolumen von 269 Mrd. EUR (2018)<sup>2</sup> ist der Immobiliensektor für Investoren und Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv wie auch für Geldwäscher: Investitionen in Immobilien stellen eine sichere Kapitalanlage dar und durch die Wertsteigerungen von Immobilien lassen sich beträchtliche Renditen erzielen.<sup>3</sup> Aufgrund der geringen Marktschwankungen und Zinsänderungen sowie eines niedrigen Zinsniveaus bleibt die Nachfrage sehr hoch.

Neben diesen allgemeinen günstigen Marktbedingungen lassen sich auch spezifische Faktoren ausmachen, die Geldwäsche begünstigen können und damit eine Herausforderung bei der Prävention und Bekämpfung von Geldwäsche darstellen: In Abhängigkeit vom jeweiligen Akteur besteht teilweise noch eine mangelnde Sensibilität beim Umgang mit geldwäscherelevanten Sachverhalten sowie ein geringes Bewusstsein hinsichtlich Ausgestaltung und Umfang des Risikomanagements (siehe hierzu näher 2.1.). Gerade bei Immobilientransaktionen stellt die Identifikation des tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten und die Prüfung hinsichtlich der Herkunft der Gelder eine besondere Herausforderung dar, da vielfältige Finanzierungsstrukturen und rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten existieren (siehe hierzu näher 2.2. und 2.3.). Mangels bestehender Bargeldobergrenze ist es auch möglich, Immobilien vollständig mittels Bargeld zu erwerben (siehe hierzu näher 2.4.).<sup>4</sup>

Durch das Aufzeigen von aktuellen Auffälligkeiten und neuen Trends, respektive neuen Typologien und Schwachstellen in der Geldwäscherprävention im Immobiliensektor, soll das Whitepaper den Verpflichteten bei der Aktualisierung ihrer Maßnahmen zur Verhinderung und Reduzierung der Risiken von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung als Leitfaden dienen. Zugleich soll es den beteiligten Behörden als Arbeitspapier und dem Gesetzgeber als Anregung für geplante Gesetzesvorhaben bei der Geldwäscherprävention und -bekämpfung im Immobiliensektor dienen.

Nach einer kurzen Darstellung der besonderen Herausforderungen der Geldwäscherprävention im Immobiliensektor (siehe hierzu näher 2.), wird das Meldever-

---

<sup>1</sup> *Bundesministerium der Finanzen*, Erste Nationale Risikoanalyse 2018/2019, S. 3, 25; die erhöhte Gefährdungslage im Immobiliensektor stellt auch fest *FIU*, Jahresbericht 2019, S. 35 ff.

<sup>2</sup> Vgl. AK OGA (2019): Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Hrs. AK OGA, Oldenburg, S. 2.

<sup>3</sup> Die Veränderungsrate der Geldumsätze (Wertsteigerung) lag in einem 10-jahres Vergleich bei 8,5% (2009: 129,6 Mrd. EUR; 2018: 269 Mrd. EUR) wogegen die der Transaktionen lediglich bei 1% (2009: 912.000; 2018: 990.000) lagen, vgl. AK OGA (2019): Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Hrs. AK OGA, Oldenburg, S. 20.

<sup>4</sup> Vgl. hierzu näher *FIU*, Jahresbericht 2019, S. 34 ff.; *FATF*, Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector, 2007, S. 5 ff.

halten an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) näher untersucht (siehe hierzu näher 3). Unter Kapitel 4 und 5 werden ausführlich aktuelle Auffälligkeiten und Typologien der Geldwäsche im Immobiliensektor behandelt.

Dabei wird in diesem Zusammenhang auf die diesem Whitepaper als Anlage beigefügte ausführliche Sammlung an Business Cases hingewiesen.

Unter dem Begriff der „Auffälligkeiten“ werden für die Zwecke dieses Whitepapers Merkmale verstanden, die derart vom typischen Verlauf einer Kundenbeziehung bzw. Transaktion abweichen, dass sie beim Verpflichteten eine Prüfung des Sachverhalts hinsichtlich des Verdachts der Geldwäsche auslösen. Der Begriff der „Typologie“ beschreibt einen Sachverhalt, der aufgrund des Vorliegens einer oder mehrerer Auffälligkeiten ebenfalls ein Tätigwerden des Verpflichteten erfordert, wie die Abgabe einer Verdachtsmeldung an die FIU nach § 43 GwG.

Das Whitepaper schließt mit Kapiteln zu Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprevention (siehe hierzu 6) und einer Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse (siehe hierzu 7) ab.

Die nachfolgenden Kapitel basieren auf praktischen Erfahrungen der an diesem Whitepaper beteiligten Verpflichteten und Behörden. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 2. Sektorspezifische Herausforderungen bei der Geldwäscheprevention

Um Erkenntnisse zu den besonderen sektorspezifischen Herausforderungen zu gewinnen, wurde im Rahmen der Erstellung dieses Whitepapers ein Fragebogen an die beteiligten Verpflichteten sowie die beteiligten Aufsichts- und Strafverfolgungsbehörden übersendet. Die Ergebnisse dieses Fragebogens bilden die Grundlage der folgenden Ausführungen.

### 2.1. Stand der Sensibilisierung

Befragt nach dem Stand der Sensibilisierung in der jeweils eigenen Verpflichteten-Gruppe, fielen die Antworten je nach Zuordnung zum Finanz- bzw. Nichtfinanzsektor unterschiedlich aus: Während die **Kreditinstitute** für ihren Sektor eine hohe Sensibilisierung bestätigten und einheitliche Vorgaben für die KYC-Prozesse<sup>5</sup> konstatierten, stellte der **Nichtfinanzsektor** einen hohen heterogenen Informationsstand fest. Zwar sei in letzter Zeit ein höheres Bewusstsein bei den Immobilienmaklern für ihre Position als Verpflichtete festzustellen, doch an einigen weniger

---

<sup>5</sup> KYC steht für „Know your Customer“ (Kenne deinen Kunden).

informierten **Immobilienmaklern** scheine „die Thematik nach wie vor vorbeizugehen“. Es fehle an Kenntnissen über die Erscheinungsformen von Geldwäsche und diesbezüglichem Hintergrundwissen kriminalistischer und juristischer Art. Dieses geringe Bewusstsein spiegelt sich im Meldungsverhalten an die FIU dahin wider, dass die meisten Meldungen dieser Verpflichtetengruppe eher von großen Maklerfirmen abgegeben werden. Infolgedessen könnte daher von einem hohen Dunkelfeld ausgegangen werden. Bei der Verpflichtetengruppe der **Notare** herrsche in der Breite eine hohe Sensibilisierung für das Thema Geldwäsche, nicht zuletzt durch das Inkrafttreten der GwGMeldeV-Immobilien.

Befragt nach Vorschlägen, um eine höhere Sensibilisierung in der jeweiligen Verpflichtetengruppe zu erreichen, wünschen sich die **Kreditinstitute** eine weitere, praxisgerechte Konkretisierung der verbindlichen Regelungen, Standards und Eckpunkten bei der Durchführung von Finanzierungen. Darüber hinaus wären einheitliche Standards bei der Prävention und Bekämpfung von Geldwäsche für alle Verpflichtete, EU-weite Standards im Immobiliengeschäft, ein EU-weites Grundbuchregister analog dem Transparenzregister sowie die Schaffung EU-einheitlicher Merkblätter und praktischer Leitlinien wünschenswert. Besonders hilfreich wäre zudem die Übermittlung von Informationen von Strafverfolgungsbehörden und/oder der FIU zu konkreten Trends und Auffälligkeiten an die Verpflichteten des Finanzsektors. Diese Informationen sollten insbesondere örtlich konkreter gefasst werden, damit die Institute überhaupt erst befähigt werden, gezielt nach Auffälligkeiten zu suchen.

Die **Immobilienmakler** machten als wesentlichen Grund für die teils noch zu geringe Sensibilisierung die für rechtlichen Laien nur schwer verständliche Gesetzesystematik aus, also Verständnisdefizite, die durch die teils unübersichtlichen, teils kostspieligen und divergierenden Informationsangebote nicht ausgeglichen werden könnten. Gewünscht wurde ein einheitliches und zentrales Portal, über das ein „GwG-Screening“ unentgeltlich durchgeführt werden könnte, mehr Informationsveranstaltungen der Aufsichtsbehörden, eine enge Zusammenarbeit von FIU, Aufsichtsbehörden und Maklerverbänden sowie die Schaffung einer gesetzlich verankerten Pflicht für Makler zur Teilnahme an Geldwäscheschulungen (Nachweisbarkeit i.S.d. § 34c Abs. 2a GewO).

## 2.2. Schwierigkeiten bei der Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten

Den tatsächlichen wirtschaftlich Berechtigten bei komplexen, verschachtelten und über mehrere Jurisdiktionen erstreckende Beteiligungsstrukturen zu ermitteln stellt für alle Verpflichtete eine besondere Herausforderung dar. Kreditinstitute können diese Herausforderung durch die etablierten Prozesse und vorhandenen Ressourcen gut bewerkstelligen, wogegen Immobilienmakler und Notare noch Schwierigkeiten bei der Handhabung verzeichnen. Kontrollen der Aufsichtsbehörden

den für den Nichtfinanzsektor bestätigten, dass die Ermittlung des tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten eine besonders große Schwierigkeit für Immobilienmakler darstellt, je kleiner das Unternehmen des Verpflichteten ist; so wurde der wirtschaftliche Berechtigte vielfach gar nicht oder nicht hinreichend ermittelt. Ursächlich hierfür sei zum einen das teils fehlende rechtliche Wissen über die Organisationsformen von juristischen Personen bei Immobilienmaklern.

Zum anderen, und dies gilt für alle an Immobilientransaktionen beteiligte Verpflichtete, sei eine Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten in der Praxis insbesondere herausfordernd, wenn sich dieser aus keinem Register direkt ergibt, wie die GbR, die AG, der Verein, die Genossenschaft und die Stiftung. Gleiches gilt regelmäßig für ausländische Gesellschaften, insbes. Trusts und Fonds. Geringere Probleme bestehen dagegen beim Auftreten einer oHG und einer KG, teils auch bei einer GmbH, sofern an dieser keine anderen, insbesondere ausländischen Gesellschaften beteiligt sind. Die gesetzliche Vorgabe, „risikoangemessene Maßnahmen“ zu ergreifen, ist selbst beim Vorhandensein juristischer Kenntnisse schwierig umzusetzen.

Um diese Herausforderungen auszugleichen, haben die befragten Verpflichteten und Behörden mehrere Vorschläge formuliert: ein zentrales Immobilienregister mit Eintragung des wirtschaftlich Berechtigten, den mit Wirkung zum 1.8.2021 inzwischen erfolgten Ausbau des Transparenzregisters hin zum Vollregister mit „öffentlichem Glauben“ verbunden mit einer Straffung des Abfrageprozesses für Verpflichtete, ein zentrales europäisches Handelsregister sowie konkrete Checklisten für die Verpflichteten, was bei welcher Gesellschaftsform zu tun ist. Zudem würde es eine Erleichterung für die Praxis bedeuten, wenn der Zugang im Transparenzregister für Verpflichtete vereinfacht gestaltet werden könnte.

Dabei ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche Lösung des Problems der Identifikation des wirtschaftlich Berechtigten nur zu erreichen ist, wenn gesellschaftsrechtliche Konstrukte konsequenter auf ihre potentielle missbräuchliche Verwendung hin seitens des Gesetzgebers untersucht und entsprechend eingeschränkt werden könnten.

### 2.3. Anfälligkeit für Geldwäsche bei bestimmten Finanzierungsstrukturen und Gesellschaftsformen

Als ein Konstrukt, das zumindest ein entsprechendes Potenzial zur Geldwäsche aufweist, wurden zwar Share Deals (also der Kauf von Gesellschaftsanteilen von grundbesitzenden Gesellschaften) benannt, jedoch wurde gleichzeitig klargestellt, dass eine einfache und transparente Abwicklung auch bei Share Deals grundsätzlich möglich sei. Unerlässlich bleibe eine saubere, kontextabhängige Prüfung im Einzelfall. Eine weitere Konstellation, die besondere Risiken birgt, sind auffällige Finanzierungsstrukturen.

Unter anderem auch in Zusammenhang mit Bauträgerprojekten können nachfolgende Finanzierungsformen anfällig für Geldwäsche sein:

- Immobilien-Crowd-Investing über digitale Plattformen,
- der Einsatz von Mezzanine-Kapital als Teil des Eigenkapitals und
- Besonderheiten bei der Mittelherkunft oder Stellung von Sicherheiten: z.B. die Stellung von Sicherheiten/Bürgschaften mittels anderer Immobilien aus dem Bestand oder etwa von Barwerten aufgrund von Spekulationsgeschäften.

Mit Blick auf eventuell auffällige Gesellschaftsformen wurde erneut auf all diejenigen Gesellschaftsformen hingewiesen, die mangels Registereintragung eine geringe Transparenz aufweisen, insbesondere die GbR. Als besonders kritisch werden zudem Stiftungen eingestuft, da Verpflichtete im Wesentlichen auf die Angaben der Beteiligten angewiesen sind und Eintragungen in das Stiftungsregister ohne notarielle Beglaubigung möglich sind. Als Konsequenz davon ist bei der Gründung von Stiftungen keine geldwäscherechtliche Prüfung durch Notare gewährleistet.

## 2.4. Einsatz von Bargeld

Schließlich wurden die beteiligten Verpflichteten und Behörden danach befragt, ob und in welchem Umfang Bargeldzahlungen bei der Abwicklung von Immobilientransaktionen im Zusammenhang mit Geldwäsche stehen können.

Der Einsatz von Bargeld wird sehr differenziert eingeordnet; so berichteten die Kreditinstitute von vereinzelt eigenen Erfahrungen, wonach Bargeld bei privaten Wohnbaufinanzierungen eingesetzt wurde.

Die befragten Immobilienmakler und Notare haben in ihrer bisherigen Praxis keine Kenntnis von Transaktionen erlangt, in denen Bargeld zum Kauf einer Immobilie eingesetzt worden ist. Dies liegt mitunter daran, dass die Zahlung des Kaufpreises direkt vom Käufer an den Verkäufer erfolgt. Auf welchem Wege der Kaufpreis letztlich gezahlt wurde, ist häufig weder dem Immobilienmakler noch dem Notar bekannt.

Im Bereich gewerblicher Immobilienfinanzierung seien Bargeldzahlungen höchst ungewöhnlich, jedoch gab es in der Vergangenheit Fälle, in denen z.B. der Erwerb von Hotels teilweise bar erfolgen sollte, wobei diese Barmittel vermutlich inkriminiert waren. Es drängt sich jedoch der Verdacht eines bestehenden Dunkelfeldes auf, nicht zuletzt deshalb, weil bei der Abwicklung von Immobilientransaktionen mittels Bargeld im Regelfall weder Kreditinstitute, Makler noch Notare beteiligt sind. Die Zahlung erfolgt direkt vom Käufer an den Verkäufer. Daher befürwortet die Mehrheit der beteiligten Verpflichteten und Behörden die Schaffung einer Bargeldobergrenze in Höhe von 10.000 Euro. Auch die Verpflichtung Immobilientransaktionen nur noch über ein Notaranderkonto durchzuführen, könnte mehr Transparenz und Kontrolle bei Immobilientransaktionen bewirken.

### 3. Meldeverhalten an die FIU

Die erfolgreiche Bekämpfung und Prävention der Geldwäsche in Deutschland kann nur im engen Austausch aller Verpflichteter mit den beteiligten Behörden gemeinsam gelingen. Das Herzstück stellt das Meldeverfahren der Verpflichteten und der Behörden an die FIU nach den gesetzlichen Meldepflichten des GWG und der AO dar. Im Folgenden werden die Entwicklung des Meldeaufkommens bezogen auf den Immobiliensektor (3.1) sowie die Registrierungen von Rechtsanwälten und Notaren bei goAML (3.2) näher betrachtet und Hinweise zur Verbesserung der Meldequalität gegeben (3.3).

#### 3.1. Meldeverhalten im Immobiliensektor

Im Jahr 2020 gingen bei der FIU 144.005 Verdachtsmeldungen ein, was einen Anstieg des Meldeaufkommens in Höhe von 25 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Dieser Anstieg ließ sich nicht nur im Finanzsektor spürbar wahrnehmen, sondern erstmals stieg das Meldeaufkommen des Nichtfinanzsektors überproportional im Vergleich zum allgemeinen Meldeaufkommen. Hierbei sind vor allem die Notare hervorzuheben.

Für die Zwecke dieses Whitepapers wird der Fokus auf das Meldeverhalten des Nichtfinanz- und Finanzsektors bei Transaktionen, die im Zusammenhang mit Immobilien stehen gelegt. Im Jahr 2020 wurden insgesamt ca. 2.800 Verdachtsmeldungen abgegeben, die seitens der Verpflichteten mit dem Meldungsgrund „Aufälligkeiten im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Immobilien“ versehen waren – die Anzahl dieser Verdachtsmeldungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr demnach mehr als verdoppelt. Hierbei entfielen 7 % der Meldungen auf die Finanz- und Aufsichtsbehörden, rund 36 % auf die Kreditinstitute und rund 56 % auf den Nichtfinanzsektor.

##### 3.1.1 Rechtsanwälte und Notare

Im Jahr 2020 meldeten Rechtsanwälte und Notare ca. 1.500 Sachverhalte, bei denen von ihnen selbst der Indikator des Zusammenhangs mit Immobilien gesetzt wurde, während sie im Jahr 2019 lediglich ca. zehn entsprechende Meldungen abgaben. Dieser signifikante Anstieg der Meldungen ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Inkrafttretens der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten (GwGMeldV-Immobilien) zum 1. Oktober 2020 zu lesen und zu werten<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Dabei ist zu beachten, dass das Setzen eines Indikators auf Seiten der Verpflichteten keine Vorgabe ist. D.h. es können also auch mehr Meldungen Immobilienbezug aufweisen, die aber nicht notwendigerweise mit diesem Indikator versehen wurden.



### 3.1.2 Immobilienmakler

Der Anstieg der abgegebenen Verdachtsmeldungen mit Immobilienbezug fiel bei den Immobilienmaklern deutlich geringer aus: Die Zahl der Verdachtsmeldungen steigerte sich von 84 Meldungen im Jahr 2019 auf 135 Meldungen im Jahr 2020. Der feststellbare Anstieg des Meldeaufkommens bei Verdachtsmeldungen mit Immobilienbezug in der Gesamtbetrachtung spiegelt sich bei der Verpflichteten-Gruppe der Immobilienmakler noch nicht wider, obwohl davon ausgegangen werden kann, dass viele meldungswürdige Sachverhalte, die etwa durch die Notare gemeldet wurden, auch durch Immobilienmakler gemeldet werden müssten.

### 3.1.3 Finanzbehörden und Aufsichtsbehörden

Die Aufsichtsbehörden meldeten 31 Verdachtsfälle mit Immobilienbezug im Jahr 2020, während die Finanzbehörden im selben Jahr 174 Verdachtsmeldungen einreichten.

### 3.1.4 Kreditinstitute

Seitens der Kreditinstitute wurden im Jahr 2020 1.009 Verdachtsmeldungen abgegeben, bei denen der meldende Verpflichtete einen Immobilienbezug als Meldungsgrund angegeben hat<sup>7</sup>, also nur wenig mehr als im Vorjahr mit 976 Meldungen. Bei diesem vergleichsweise geringeren Anstieg ist jedoch das meldestarke Verhalten der Kreditinstitute in den Vorjahren zu berücksichtigen.

## 3.2. Registrierungen von Immobilienmaklern, Rechtsanwälten und Notaren

Die erfolgreiche Registrierung bei dem goAML Web Portal der FIU kann ein „Gradmesser“ dafür sein, wie sehr sich Verpflichtete bereits mit Geldwäschefragen befasst haben – wie hoch also die Sensibilisierung in der jeweiligen Verpflichteten-Gruppe ausgeprägt ist.

Eine Verdachtsmeldung kann bei der FIU elektronisch erst abgegeben werden, wenn der Verpflichtete sich zuvor bei dem goAML Web Portal registriert hat (ausgenommen davon ist die Erstmeldung). Alle Verpflichteten haben sich nach § 45 Abs. 1 S. 2 GwG dort zu registrieren, wobei die Pflicht zur Registrierung mit Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der FIU in Kraft, spätestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 in Kraft tritt.

---

<sup>7</sup> Es gilt wiederum zu beachten, dass das Setzen eines Indikators auf Seiten der Verpflichteten keine Vorgabe ist. D.h. es können also auch mehr Meldungen Immobilienbezug aufweisen, die aber nicht notwendigerweise mit diesem Indikator versehen wurden

Im Jahr 2020 registrierten sich 3.935 Rechtsanwälte/Notare neu. Die deutliche Erhöhung der Zahl der Registrierungen im Vergleich zum Vorjahr, in dem es lediglich 651 Neuregistrierungen gab, ist nicht zuletzt auf das Inkrafttreten der GwG-MeldV-Immobilien zurückzuführen. Stand Ende 2020 waren insgesamt 4.659 Rechtsanwälte/Notare in goAML registriert.

Im selben Jahr 2020 registrierten sich 1.697 Immobilienmakler neu. Auch hier lässt sich eine deutliche Steigerung der Zahlen im Vergleich zum Vorjahr feststellen, die sich auf 425 Neuregistrierungen belief. Stand Ende 2020 waren insgesamt 2.346 Immobilienmakler in goAML registriert.

Interessant ist bei der relativen Analyse der Zahlen der Neuregistrierungen und dem Meldeverhalten, dass sich die erhöhte Zahl der Registrierungen bei den Notaren auch in einem erhöhten Meldeverhalten im Jahr 2020 niedergeschlagen hat, wohingegen die Vervierfachung der Neuregistrierungen bei den Immobilienmaklern im Jahr 2020 noch nicht einmal zu einer Verdopplung des Meldeaufkommens geführt hat bei nur 80 Verdachtsmeldungen im Jahr 2020.

### 3.3. Qualität von Verdachtsmeldungen

Der Qualität von Verdachtsmeldungen kommt eine Schlüsselrolle zu: Wenn die Verdachtsmeldungen eine hohe Qualität aufweisen, können sie effektiver von der Operativen Analyse der FIU bearbeitet werden, neue Trends und Typologien der Geldwäsche sind besser wahrzunehmen und als werthaltig eingestufte Verdachtsmeldungen können schneller an die Strafverfolgungsbehörden und die sonstigen Stellen weitergeleitet werden.

Meldungen verfügen über eine hohe Meldequalität, wenn sie gewisse inhaltliche und formale Standards wahren, die genauer dem Handbuch goAML Web Portal und den Hinweisen der FIU zu entnehmen sind.<sup>8</sup> Insbesondere ist darauf zu achten, dass zum einen den Meldungen alle vorliegenden Informationen (Kreditverträge, Kaufvertragsentwürfe, Kontoauszüge, Legitimationsdokumente etc.) beigelegt sind und zum anderen alle vorliegenden Daten zu den beteiligten Personen und Organisationen möglichst vollständig in goAML erfasst werden, damit der automatisierte Abgleich nach Eingang mit den vorliegenden Daten einfacher erfolgen kann.

Des Weiteren sollte der Sachverhalt alle notwendigen Angaben in verständlicher Form enthalten. Hilfreich ist zudem, wenn aus dem Katalog der vorgegebenen Meldungsgründe alle zutreffenden Gründe ausgewählt werden, da hierdurch eine bessere Einordnung der eingehenden Verdachtsmeldungen stattfinden kann. Dementsprechend sollte der Meldung von Verdachtsfällen mit Immobilienbezug immer der Meldungsgrund (Indikator) „Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Immobilien“ ausgewählt werden. Eine möglichst all diese Aspekte umfassende Meldung ist insbesondere auch mit Blick darauf sinnvoll, dass oft erst durch die Zusammenschau mehrerer Meldungen, die durch unterschiedliche Verpflichtete zu unterschiedlichen Zeitpunkten abgegeben werden, Informationen zu einem Fall

---

<sup>8</sup> [https://www.zoll.de/DE/FIU/Software-goAML/Publikationen/publikationen\\_node.html](https://www.zoll.de/DE/FIU/Software-goAML/Publikationen/publikationen_node.html) [zuletzt abgerufen: 22.6.21]. Bei Fragen zur Registrierung: [Registrierung.FIU@zka.bund.de](mailto:Registrierung.FIU@zka.bund.de).

zusammengefügt werden können und so erst ein aussagekräftiges Abgabeschreiben an die Strafverfolgungsbehörden verfasst werden kann.

## 4. Geldwäschetypologien im Immobiliensektor

Die folgende Sammlung an Geldwäschetypologien entstand aus einem Erfahrungsaustausch von Verpflichteten des Finanz- und Nichtfinanzsektors: Aus diesem Austausch entstand zunächst eine umfangreiche Sammlung an Business Cases, die als Anlage dem Whitepaper beigefügt ist. Die Business Cases stellen dabei eine Sammlung an Auffälligkeiten und sonstigen Informationen im Zusammenhang mit Geldwäsche im Immobiliensektor dar, die den jeweils damit betrauten Verpflichteten dazu veranlassten, sich näher mit dem Sachverhalt sowie dessen Hintergrund zu befassen, weitere Recherchen durchzuführen und ggf. eine Verdachtsmeldung bei der FIU einzureichen. Aus diesen gesammelten Business Cases ließ sich die folgende Vielzahl an Typologien entwickeln.

Die Typologien sollen den Verpflichteten und den Behörden als Arbeitshilfen für das Erkennen von Aktivitäten der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung dienen. Die jeweiligen Auffälligkeiten zu diesen Typologien sollen die zur Meldung Verpflichteten für die Geldwäscheprävention weiterhin sensibilisieren, insbesondere bei der Bewertung eines meldepflichtigen Sachverhalts. Dabei ist zu beachten, dass die Bewertung nach dem risikobasierten Ansatz zu erfolgen hat und die Typologien und Auffälligkeiten jeweils im Kontext des gesamten Sachverhalts zu würdigen sind.

Bei den Typologien wird nach solchen für Privat- und Gewerbeimmobilien unterschieden, da der Kontext des Kaufvorgangs und der Kaufabsicht sich unterscheiden. Im Rahmen dessen findet eine weitere Differenzierung nach dem Finanz- und Nichtfinanzsektor statt, sodass eine bessere Zuordnung erfolgen kann. Die jeweiligen Auffälligkeiten können bei bestimmten Konstellationen analog für Privat- und Gewerbeimmobilien vorliegen, sich allerdings auch je nach Immobilie voneinander unterscheiden

### 4.1. Privatimmobilien

#### 4.1.1 Nichtfinanzsektor

(1) **Typologie:** Erschwerte Ermittlung der Vermögensherkunft durch Verschleierung des tatsächlichen Ursprungs der eingesetzten Mittel

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Kapital aus Ausschüttungen oder Auflösungen von Aktien, Fonds, ETFs oder anderen Anlageformen

- Kapital aus Gesellschaftsbeteiligungen mit Gewinnausschüttung über Steuerberaterbestätigung
- Kapital aus der Umwandlung von Bitcoins oder anderen Kryptowährungen in Buchgeld
- Kryptowährungen werden als Zahlungsmittel angeboten (Kaufpreis, Maklerprovision)
- Auflösung von Versicherungen: z.B. betriebliche Altersvorsorge, Lebensversicherungen usw.
- Auszahlungen im Rahmen einer Erbschaft
- Unbekannte Mittelherkunft privater Darlehen (Darlehensgeber ist z.B. in einem Hochrisikoland gemäß NRA ansässig und/oder der Darlehensvertrag enthält keinen Passus für eine Grundbuchabsicherung)
- Unzureichende Plausibilität der Höhe eines Bankguthabens, bzw. das Bankguthaben eines Kontoauszugs kann nicht validiert werden
- Fälschungen von Kontoauszügen oder Bankbestätigungen über die Bonität (z.B. Sachbearbeiter ist nicht erkennbar aufgeführt, Briefkopf nicht authentisch oder fehlt, Firmenbezeichnung unkorrekt)
- Einkommensnachweis durch eine Geschäftstätigkeit im Rahmen eines „Import/Export“ Unternehmens, z.B. zwischen EU und einem Hochrisikoland gemäß NRA
- Als Einkunftsquellen werden z.B. Einnahmen aus Online Geschäftstätigkeiten, z.B. Online Händler (eigene/fremde Plattform), Coachingsysteme (Schneeballsystem), Influencer, Youtuber usw. angegeben

**(2) Typologien zu Bauträrgeschäften:**

- Unternehmen beschäftigen eigene Mitarbeiter, die den Abverkauf vornehmen. Aufgrund einer geschäftspolitischen Entscheidung, kein Bargeld anzunehmen oder abzugeben, sollen die GwG Sorgfaltspflichten umgangen werden. Die Provision wird hierbei in den Kaufpreis einkalkuliert (kein Maklergeschäft)
- Bauträger beauftragen Makler und verlangen eine Kickbackzahlung im Falle einer Käuferprovision
- Bauträgergesellschaften können eigens für die Geldwäsche gegründet worden sein (kriminelles Unternehmen); Beteiligung erfolgt u.a. durch stille Gesellschafter

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Die beteiligten Personen auf Seite des Bauträgers sind fachfremd und haben keine Detailkenntnisse zum Objekt

- Es fallen mehrfache „Provisionszahlungen“ an, die u.U. bar bezahlt werden sollen/können und deren Höhe und Hintergrund nicht plausibel sind
- Die Bauträgergesellschaft existiert erst seit kurzem, weist mehrfache Sitzwechsel oder Wechsel in der Geschäftsführung und im Gesellschafterkreis auf
- Es gibt keine Referenzen oder sie sind nicht nachvollziehbar
- Die Bauträgergesellschaft führt keine Sozialabgaben/Krankenkassenbeiträge ab
- Lohnzahlungen werden angeblich oder tatsächlich bar vorgenommen

**(3) Typologie: „Konglomerat“ (Projekt mit vielen Beteiligten):**

Die Gründung einer Gesellschaft erfolgt unter Einbeziehung vieler Beteiligter, u.a. Architekt, Projektentwickler und Finanziere, deren genaue Rolle unklar ist das Kapital kommt häufig aus einem Risikoland; Zielsetzung ist in der Regel die Verwirklichung eines großen Immobilienprojektes.

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Verbindung zwischen den Beteiligten ist nicht plausibel; die vielen involvierten Parteien sollen den Eindruck von Seriosität erwecken
- Der wirtschaftlich Berechtigte ist nicht oder nur mit hohem Aufwand zu ermitteln
- Diverse Beteiligte lassen sich u.U. von Strohpersonen vertreten oder agieren über „Treuhandvereinbarungen“
- Die Herkunft des Kapitals ist nicht plausibel und stammt z.B. aus einem Drittland mit hohem Risiko oder einem Hochrisikoland gemäß NRA

**(4) Typologie: unklare Mittelherkunft bei Bauträgergeschäften**

- Unklare Finanzierungsmodalitäten, insbesondere im Rahmen des Verkaufs und der Sanierung
- Mögliche Finanzierungsformen bei der Sanierung und anschließendem Verkauf durch den Bauträger:
  - Herkunft des Eigenkapitals ist unbekannt
  - Mezzanine Kapital wird eingesetzt, dessen Herkunft unbekannt ist
  - Kapital aus Immobilien-Crowdfunding (z.B. über digitale Plattformen) wird eingesetzt – die Herkunft der Gelder sind unbekannt,
  - Sicherheiten/Bürgschaften werden durch andere (verbundene) Immobilien/Gesellschaften zur Verfügung gestellt
  - Die wirtschaftlich Berechtigten (tatsächlich oder vermeintlich) sind über mehrere Gesellschaften an der Hauptgesellschaft verbunden

(5) **Typologie:** Signifikante Wertsteigerung einer Immobilie innerhalb kurzer Zeit durch Sanierung und Nutzung des Ausbaupotenzials; für die Sanierung werden ganz oder teilweise inkriminierte Gelder genutzt, hierdurch wird sowohl die Herkunft der Gelder verschleiert als auch die Integration in den Wirtschaftskreislauf möglich

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Handwerker und Lieferanten werden vorgeblich oder tatsächlich bar bezahlt
- Geltendmachung einer überhöhten Sanierungssumme bei der Bank; der tatsächliche Aufwand, ca. 1/3 wird vom Bauträger einbehalten und 2/3 werden als „Clean Money“ an den Auftraggeber bezahlt. Mit den inkriminierten Geldern werden letztlich die Sanierungsmaßnahmen bezahlt.
- Die Bilanzen oder sonstigen Bonitätsunterlagen weisen keine nennenswerten Umsätze auf:
  - Bauunternehmer und Handwerker deklarieren die für die Renovierung erhaltenen Barzahlungen nicht, um Steuern zu hinterziehen und/oder Sozialversicherungsbeiträge vorzuenthalten. Die Sanierungskosten erscheinen im Verhältnis zu den erbrachten Sanierungsleistungen zu niedrig
  - Das von der Bank erhaltene Geld zu Sanierungszwecken wird nicht an die Lieferanten/Subunternehmer ausbezahlt trotz der Sanierung des Objektes
  - Die Geldeingänge kommen aus dem Ausland oder von Personen/Firmen, deren Bezug zum Bauprojekt nicht nachvollziehbar ist

(6) **Typologie:** Verschleierung einer grenzüberschreitenden Transaktion durch Vorschieben von seriösen Dritten wie z.B. Architekten oder Projektentwickler

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Beauftragung von Architekten oder Projektentwicklern, die keine Verpflichteten nach dem GwG sind; diese sollen den Eindruck erwecken, dass der Auftraggeber verifiziert und seriös ist:
  - Jedoch ist zu beachten, dass Architekt und Projektentwickler selbst Opfer/Geschädigte sein könnten
- Strohmänner/-frauen (u.a. Projektentwickler oder Architekten) werden als Geschäftsführer einer GmbH, die Projektentwicklung betreibt, eingesetzt:
  - Die Bilanzen zeigen oftmals auf, dass die Gesellschaft keine nennenswerten Umsätze erzielt; der wirtschaftlich Berechtigte soll jedoch hierdurch verheimlicht werden, da der Vertragspartner die Projektentwicklungsgesellschaft ist und die auftretende Person sich als wirtschaftlich Berechtigter ausgibt, obwohl sie es nicht ist

- Käufer lebt und kauft Immobilien in Deutschland, hat jedoch sein Vermögen in einem Drittland mit hohem Risiko; es werden zunächst Kapital- und Vermögensnachweise in Bezug auf inländisches Vermögen vorgelegt, so dass angenommen werden kann, dass auch die Kaufpreis- und Provisionszahlung aus dem nachgewiesenen Vermögen beglichen wird. Das Geld kommt jedoch – zum Teil – aus dem Ausland wie z. B. über sog. Money Trader/Transmitter/Zahlungsdienste

#### 4.1.2 Finanzsektor

(1) **Typologie:** Verschleierung der Mittelherkunft /unklare Mittelherkunft zur Darlehenstilgung

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Bartilgungen von Krediten
- Keine Nachweise zur Mittelherkunft
- Gesplittete Transaktionen
- Überweisungen aus Drittländern mit unklarem Bezug zum Investor oder unklare Mittelherkunft
- Eingebraachte Gelder stammen aus Geschäften im Kontext von Kryptowährungen, deren Herkunft nicht plausibilisiert werden kann, oder es liegen weitere Auffälligkeiten vor, wie z.B. dass die Verwahrstelle unreguliert ist (z.B. Sitz ist in Drittland mit hohem Risiko)

(2) **Typologie:** Gefälschte / Nicht nachvollziehbare Eigenkapitalnachweise

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Eigenkapitalnachweise passen nicht zu sonstigen Einkommensverhältnissen
- Bareinzahlungen auf Drittbankkonten im Vorfeld des Finanzierungsantrags, um hohe Eigenmittel nachzuweisen
- Überweisungseingänge aus Drittländern mit hohem Risiko
- Auffälligkeiten bei den Eigenkapitalnachweisen, die auf Fälschung oder Manipulation hindeuten können, z. B. Inkonsistenzen, bankunübliche Formulierungen, uneinheitliches Schriftbild

(3) **Typologie:** Dritte / Strohpersonen in der Geschäftsbeziehung / intransparenter Verkaufsprozess und Zweifel an der Identität

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Sondertilgung von Dritten werden in unerwarteter Höhe oder zu einem unerwarteten Zeitpunkt geleistet

- Unplausible Angaben des Kunden zum Geldgeber
- Geld kommt aus dem Ausland – keine Verbindung zum Vertragspartner ersichtlich bzw. Erklärungen zur Verbindung sind unplausibel
- Käufer und Verkäufer sind verwandt
- Unterschiedliche Ausweispapiere – Zweifel bei der Identitätsfeststellung
- Auskunftersuchen gegen beteiligte Person liegt vor

(4) **Typologie:** Beteiligung von Ländern mit erhöhtem GW Risiko gemäß NRA

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Eingang einer Kaufpreis(teil)zahlung von Drittperson aus Land mit erhöhtem GW-Risiko (die Zahlung der Drittperson ist in Höhe und/ oder Zeitpunkt unerwartet)

## 4.2. Gewerbeimmobilien

### 4.2.1 Nichtfinanzsektor

(1) **Typologie:** Gewerbliche Mieteinnahmen zur Legitimierung inkriminierter Gelder (Kapitalanlagen, Gewerbeflächen): Geldwäscher vermieten Immobilien, um Mieteinnahmen zu erzielen. In dem Bemühen, inkriminierte Gelder zu legitimieren, stellen Geldwäscher dem Mieter inkriminierte Gelder zur Verfügung, um die Mietzahlungen entweder teilweise oder vollständig zu verschleiern

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Vermieter und Mieter haben eine persönliche (z.B. familiäre) oder wirtschaftliche (Unternehmen, Gewerbe) Verbundenheit
- Der Mietvertrag enthält nicht die üblichen Absicherungen auf Vermieterseite
- Das Geschäftsmodell des Mieters scheint nicht plausibel zu sein (Scheingeschäftsmodell)
- Mietzahlungen erfolgen von Dritten oder in bar

(2) **Typologie:** Geldwäscher können ihre inkriminierten Gelder auch als "fiktive" Miete auf ein Konto einzahlen, was den Anschein legitimer Mieteinnahmen erweckt. Diese als "Mietzahlungen" getarnten inkriminierten Gelder werden regelmäßig oder im Voraus eingezahlt. Auf diese Weise vermischen Geldwäscher legitime Mieteinnahmen mit inkriminierten Geldern und integrieren erfolgreich die inkriminierten Gelder in den Finanzkreislauf.



### **Mögliche Auffälligkeiten**

- Unternehmen weist eine schlechte Bilanz aus, möchte dennoch eine neue große Fläche mieten
- Kunde verfügt lt. Bilanz/Schufa nicht über ausreichende Mittel, möchte aber keinen Kredit bei der Bank beantragen bzw. bekommt auch keinen gewährt und möchte dennoch mieten
- Potenzieller Mieter benennt kurzfristig eine andere Gesellschaft, die im Mietvertrag eingetragen werden soll

(3) **Typologie** Verdeckter Mietkauf: Geldwäscher können auch Immobilien im Namen eines Dritten kaufen und diesem Dritten mit inkriminierten Geldern Miete zahlen. Indem sie ihre eigene Immobilie über einen Dritten "vermieten", können Geldwäscher inkriminierte Gelder und Eigentum verschleiern.

### **Mögliche Auffälligkeiten**

- Auffällige Beteiligungsverhältnisse, insb. mit Bezug zu Steueroasen
- Betrieb des Kunden verfügt über Filialen, die keinen wirtschaftlichen Sinn ergeben
- Kunde investiert scheinbar unnötig in weiteren Lagerraum
- Negative Berichterstattung
- Rechnungsadresse im Ausland

## 4.2.2 Finanzsektor

(1) **Typologie:** Unplausible Absenkung Kaufpreis / unplausibler hoher Kaufpreis, um außerhalb des Vertrages inkriminierte Gelder einzuschleusen

### **Mögliche Auffälligkeiten:**

- Der Kaufpreis wird nachträglich ohne nachvollziehbare Gründe im Kaufvertrag niedriger ausgewiesen
- Zahlung des Differenzbetrages in bar
- Unplausible/gefälschte notarielle Bescheinigung über Einbringung Eigenmittel/Bargeld
- Vorzeitige Darlehensrückführung gegen hohe Vorfälligkeitsentschädigung, ohne erkennbare kaufmännische Abwägungen wie zinsgetriebene Rollierung
- Hoher Kaufpreis/Wertsteigerung der Immobilie kann trotz eingereicherter Nachweise nicht plausibilisiert werden

- Verschiedene Kaufvertragsentwürfe mit veränderten Kaufpreisen werden vorgelegt
- Vergleichbare Objekte verzeichnen einen anderen Kaufpreis, ohne dass es nachvollziehbar ist, warum der Kaufpreis deutlich abweicht
- Gefälschte Unterlagen werden zur Plausibilisierung der Kaufpreisabweichung eingereicht

(2) **Typologie:** Zweck des Immobilienerwerbs ist unklar/unplausibel.

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Immobilienerwerb passt nicht zum Geschäftszweck und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen des Erwerbers
- Käufer hat keinen räumlichen Bezug zur Immobilie und ist an Einzelheiten zur Immobilie nicht interessiert

(3) **Typologie:** Bezug zu Offshore-Staaten / -Ländern mit erhöhtem Geldwäscherisiko gemäß NRA

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Nicht-institutioneller Kunde unterhält Geschäftsbeziehungen in Offshore-Länder bzw. wickelt Transaktionen mit diesen Ländern ab; unklare Geschäftspraktiken; Sitzland des Kunden in Offshore Jurisdiktion
- Verschleierung der Mittelherkunft aufgrund der Gestaltung intransparenter Eigentums- und Kontrollstrukturen in Offshore-Ländern, außerhalb einer legitimen Share-Deal Konstruktion und damit einhergehenden vollständigen KYC-Prüfung.
- Nicht-institutioneller Kunde transferiert Vermögenswerte in eine Offshore-Jurisdiktion, welches die Nachvollziehbarkeit erschwert
- (Mittelbarer) Bezug zu Ländern mit erhöhtem GW-Risiko, außerhalb einer institutionellen Kundenbeziehung

(4) **Typologie:** Fehlende Transparenz bzw. Verschleierung des Vertragspartners

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Komplexe Strukturen bei nicht-institutionellen Kunden, die die beteiligten Personen verschleiern
- Beteiligungsverhältnisse werden nicht offengelegt oder Verschachtelung durch Sub-Beteiligungen, letzteres außerhalb einer institutionellen Kundenbeziehung
- Nicht avisierte Gesellschafterwechsel
- Häufig wechselnde Geschäftsführer, ohne nachvollziehbare Ratio

- Häufig wechselnde Geschäftsführerstrukturen innerhalb von Sub-Beteiligungen, ohne nachvollziehbare Ratio
- Abbruch der Geschäftsanbahnung bei SoW / SOF Prüfung
- Unplausible Nachweise für Vermögens-/ Mittelherkunft
- Gegenüber der Bank tritt eine Person auf, bei der sich herausstellt, dass sie dafür nicht die erforderliche Vollmacht besitzt.

(5) **Typologie:** Politisch exponierte Personen oder Oligarchen, die sanktioniert sind oder über die negative Berichterstattung besteht, versuchen u.U. inkriminierte Gelder in Immobilien zu investieren

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Kunde unterhält Beziehungen zu Oligarchen und politisch exponierten Personen
- Es finden sich negative Informationen über Vertragspartner / beteiligte Personen in der Presse
- Vertragspartner sind Familienangehörige von sanktionierten Personen oder von Personen, die bereits wg. einschlägiger Delikte verurteilt wurden (z.B gemäß Crime-Liste World-Check)

(6) **Typologie:** Ungewöhnliche / verdächtige Abwicklungsmodalitäten einer Transaktion

**Mögliche Auffälligkeiten:**

- Hohes Investment soll in unüblich viele Tranchen aufgeteilt werden
- Investment soll unerwartet aus dem Ausland kommen
- Ungewöhnliche Anfrage auf Änderung der Zahlungsmodalitäten (Abwicklung über „Zwischenkonten“)
- Ungewöhnliche Fragen bzgl. Abwicklungsmodalitäten
- Unterschiedliche Konten sollten angesprochen werden

## 5. Spezifische Risikobereiche des Immobiliensektors

Im Rahmen der Erarbeitung der vorbenannten Typologien haben sich weitere Arbeitsbereiche von besonderem Interesse herauskristallisiert. Bei den nachfolgenden Bereichen handelt es sich um solche, denen aus Sicht der Beteiligten eine besondere Exponiertheit für Geldwäsche zugesprochen wird.

Im ersten Abschnitt werden Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäfte näher behandelt, weil dort hohe Transaktionsvolumina umgesetzt werden.

Daran schließt der Abschnitt über gefälschte oder auffällige Kapitalnachweise an – ein in der Praxis besonders häufig auftretendes Phänomen. Risikoerhöhende Faktoren im Zusammenhang mit virtuellen Währungen / Kryptowerten fanden im darauffolgenden Abschnitt Eingang, da diese für den Finanzsektor aufgrund ihrer Aktualität besonders relevant sind. Abschließend werden Share Deals dahingehend untersucht, ob sie in dem Umfang ein Geldwäscherisiko darstellen, wie der öffentliche Diskurs vielfach annimmt.

## 5.1. Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäfte

Bauträger sind Verpflichtete nach dem GwG, wenn sie Immobilien kaufen oder verkaufen - allerdings unterfallen sie lediglich den Verpflichtungen als Güterhändler. Daher ist die Einführung eines Risikomanagements und die Erstellung einer Risikoanalyse erst ab einer Barzahlung über 10.000 EUR erforderlich. Jedoch müssen Verdachtsmeldungen unabhängig von Schwellenwerten abgegeben werden.

Es besteht die allgemeine Besorgnis, dass die Baubranche als Mittel zur Erzielung von nicht gemeldeten Einkünften (Vorenthalten und Veruntreuen von Arbeitsentgelt gem. § 266a StGB) und zur Investition von inkriminierten Geldern aus anderen Branchen, einschließlich illegaler Aktivitäten, mehr ins Visier der Geldwäscher genommen wurde, als überhaupt bekannt ist, mithin also das Dunkelfeld wesentlich größer ist. Die erhöhte Anzahl von Transaktionen zu Zwecken des Neubaus und der Sanierung, die mit erheblichen Preissteigerungen einhergeht, hat es möglicherweise sehr viel schwieriger gemacht, Schätzungen über die Höhe des Geldwäschevolumens vorzunehmen.

In der medialen Berichterstattung wird das Ausmaß der Geldwäsche im Baugewerbe deutlich, wobei es sich hierbei jedoch nur um das bekannte Hellfeld handelt. Für 2020 wird das Gesamtvolumen der Schattenwirtschaft für den Immobiliensektor in Deutschland auf ca. 104 Mrd. EUR geschätzt.<sup>9</sup> Der Unterschied zwischen Geldwäsche und Schattenwirtschaft liegt in dem Vortatverhalten. Bei der Schattenwirtschaft werden legale Tätigkeiten illegal ausgeführt, wie z.B. die Schwarzarbeit auf Baustellen. Was viele Geldwäschefälle verbindet, ist die Ausstellung von Scheinrechnungen, die bis in die Millionenhöhe gehen. Die hierfür gegründeten Scheingesellschaften werden mit einem Strohgeschäftsführer, der gut entlohnt wird, besetzt. Über diese Firmen werden Scheinrechnungen verkauft. Die ebenfalls kriminellen Käufer dieser Rechnungen begleichen diese per Bankzahlungen (sauberes Geld von den Auftraggebern, welches bereits gewaschen wurde) an die Strohfirma und gibt diese auch gegenüber dem Finanzamt an. Da es sich um Scheinrechnungen handelt, stehen diesen keine Leistungen gegenüber. Die Scheinfirma gibt dem Käufer der Rechnungen das Geld in bar zurück, abzüglich einer „Waschgebühr“ von 10%. Mit dem Bargeld werden sodann die Bauarbeiter

---

<sup>9</sup> Vgl. Die Welt (2020): Die Schwarzarbeit boomt – und das ist eine gute Nachricht für Deutschland. Unter: <https://www.welt.de/wirtschaft/plus212749171/Schwarzarbeit-boomt-und-dasist-eine-gute-Nachricht-fuer-Deutschland.html> [zuletzt abgerufen: 19.8.21].

und Subunternehmer bezahlt. Durch die Barzahlung und Umgehung der Steuer- und Sozialabgaben sowie das Unterlaufen des Mindestlohns können die offiziellen Baukosten niedrig gehalten werden. Hierdurch können für ausgeschriebene Aufträge im Vergleich zur Konkurrenz günstiger kalkulierte Angebote abgegeben werden.<sup>10</sup>

Bei den folgenden Auffälligkeiten in Zusammenhang mit Bauträger und Projektentwicklungen handelt es sich um zum Teil um Informationen, die anlässlich der Geschäftsbeziehung erlangt worden sind.

Die vorbezeichneten günstigen Bedingungen und Modi Operandi machen das Bau- und Projektentwicklungsgeschäft besonders attraktiv für Geldwäscher:

- (1) Ausnutzung der geldwäscherechtlichen Lücken bzw. Umgehung der Sorgfaltspflichten
- (2) Rasant steigende Preise von Wohn- und Geschäftsimmobilien
- (3) Der korrekte Wert von Immobilien kann leicht unter- oder überdeklariert werden
- (4) Die Berechnung des Arbeits- und Sanierungsaufwands kann erheblich variieren, sodass Vergleiche mit anderen Objekten zur Plausibilitätsprüfung schwierig sind
- (5) Die Möglichkeit, Eigentumsverhältnisse zu verschleiern, ist besonders hoch:
  - Schwierigkeit, die wirtschaftlichen Eigentümer von Offshore-Gesellschaften und/oder durch eine komplexe Eigentümerstruktur zu identifizieren, zumal Bauträger nicht verpflichtet sind diese zu ermitteln, sofern keine Bartransaktion über 10.000 EUR erfolgt
  - Erwerb von Immobilien durch Käufer aus Drittländern mit hohem Risiko und Hochrisikoländern gemäß NRA die in keinem öffentlichen Register stehen
  - Einfacher Einsatz von Strohpersonen
- (6) Hoher Immobiliendurchsatz (Fix & Flip) verbunden mit schnell wechselnden Eigentümern durch z.B. Abverkauf an Scheingesellschaften

In den nachfolgenden zwei Unterkapiteln werden spezielle Typologien und Auffälligkeiten des Finanz- und Nichtfinanzsektors in Zusammenhang mit Bau- und Ent-

---

<sup>10</sup> Vgl. WR (2013) Wie die Mafia am Bau in NRW mitverdient. Unter: <https://www.wr.de/staedte/dortmund/wie-die-mafia-am-bau-in-nrw-mitverdient-id8616624.html> [zuletzt abgerufen am: 01.08.2021]; vgl. BR24 (2016): Razzia im Baugewerbe - Scheinrechnungen über 7,5 Millionen Euro gestellt. Unter: <https://www.br.de/nachricht/razzia-baugewerbe-zwischenbilanz-100.html> [zuletzt abgerufen am: 01.08.2021]; vgl. BR24 (2015): Arbeit ohne Lohn – Ausbeutung mit System. Unter: <https://www.br.de/nachricht/inhalt/lohnbetrug-baustellen-100.html> [zuletzt abgerufen am: 01.08.2021].

wicklungsprojekten aufgeführt. Diese Erkenntnisse haben sich bislang aus der Arbeitspraxis der beteiligten Verpflichteten ergeben und erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### 5.1.1 Spezielle Typologien und Auffälligkeiten des Nichtfinanzsektors

#### **Typologien:**

(1) Über- und Unterbewertung: Die Preismanipulationen verdeutlichen das Wesen von Steuerbetrug (Grunderwerbssteuer; bei Privatverkäufen die Spekulationsteuer) und Geldwäsche in der Immobilienbranche:

- Die Preismanipulation bei Immobilientransaktionen ist eine der ältesten Methoden, illegale Erlöse betrügerisch zwischen verschiedenen Parteien zu transferieren, die auch erhebliche steuerliche Auswirkungen haben.
- Durch eine Überbewertung der Immobilie, durch vermeintlich zu hoch angegebenen Sanierungskosten erhält der Bauträger von dem Kreditinstitut des Käufers nicht inkriminiertes Geld. Im Anschluss dessen wird der Kaufvertrag rückabgewickelt und der Käufer erhält einen Teil des überhöhten Kaufpreises zurück. Das Kreditinstitut hat keine Kenntnis von der Rückabwicklung.

(2) Ermittlung der Vermögensherkunft durch verschiedene Zahlungs- und Finanzierungsmethoden ist wesentlich erschwert:

- Fehlender administrativer Zugang zu Bankinformationen
- Verwendung großer Bargelddbeträge möglich
- Finanzierungsquellen sind nicht nur Banken, sondern auch Mezzanine Kapital z.B. durch nachrangige Darlehensgeber oder stille Beteiligungen und Immobilien-Crowdfunding: die Herkunft dieser Gelder ist grundsätzlich unbekannt

(3) Einsatz von illegalen Arbeitskräften:

- Durchführung der Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie infrastruktureller Arbeiten durch illegale Arbeitskräfte, die mit inkriminierten Geldern bezahlt werden
- Arbeitskräfte (Subunternehmer) kommen aus Billiglohn EU-Länder

(4) Maßnahmen zur Verschleierung von Transaktionen mit inkriminierten Geldern:

- Durch den Neubau und die Sanierung können inkriminierte Gelder zum einen zur Bezahlung der Lieferanten und zum anderen zur Bezahlung der Arbeitskräfte eingesetzt werden.
- Die Sanierungs- und Baumaßnahmen schaffen einen höheren Wert der zu verkaufenden Immobilie. Durch den Abverkauf werden nicht nur die inkriminierten Gelder gewaschen, sondern der Gewinn als Eigenkapital für weitere Projekte genutzt. Das saubere Geld zirkuliert und erweckt den Eindruck einer legitimen Herkunft im Rahmen der Ermittlung der Vermögensherkunft.

(5) Missbrauch von Intermediären, wie Finanzierungsvermittler, Steuerberater, Immobilienmakler und Notare:

- Finanzierungsvermittler können erforderlich sein, bei größeren Projekten ohne genügend Eigenkapital, alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu ermöglichen wie die Bereitstellung von Mezzanine und Crowdfunding Kapital.
- Steuerberater, Rechtsanwälte und Notare werden für die Erstellung sog. Holdingstrukturen missbraucht. Dabei sitzt die Muttergesellschaft (Holding) in der Regel in einem Land mit günstigen Steuersystem. Die Gewinne aus den Projektgesellschaften fließen aufgrund eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an die Holding.
- Mit Hilfe von Immobilienmaklern sollen die einzelnen Wohneinheiten zu einem hohen Marktpreis veräußert werden. Der Makler soll kritische Fragen zu dem Sanierungsaufwand usw. vom Bauträger oder Projektentwickler fernhalten.

(6) Umgehung relevanter Steuer (u.a. Bauabzugssteuer, Lohnsteuer, Grunderwerbsteuer):

- Dies geschieht typischerweise in Verträgen zwischen dem Hauptauftragnehmer und den Subunternehmern. Die zugrundeliegende Schwachstelle besteht darin, dass der Wert der Bauarbeiten nicht einfach gemessen werden kann. Der Einsatz von schlecht bezahlten und illegalen Arbeitskräften bei Infrastrukturarbeiten in Verbindung mit der Umgehung relevanter Verträge zwischen Auftragnehmern und Subunternehmern erscheint als besondere Bedrohung, die die Bemühungen zur Aufdeckung von Steuerbetrug behindern kann, da in diesen Fällen ein relevanter Teil sowohl der Einnahmen als auch der Ausgaben für Steuerzwecke weder erfasst noch gemeldet wird. Darüber hinaus werden ungerechtfertigte Verluste und Diskrepanzen, die aus der Nichtdeklaration von Einnahmen aus relevanten Verträgen resultieren und eine Steuerprüfung auslösen können, durch die Unterdeklaration der Kosten vermieden, die illegale Arbeitskräfte darstellen, die bei der Wäsche zusätzlicher illegaler Einnahmen helfen können.

- Durch die Unterbewertung wird die Grunderwerbsteuer hinterzogen, indem beispielsweise das Grundstück notariell beurkundet wird, jedoch nicht die Bauleistung (-ausführung) des Bauträgers
- Die Bauabzugssteuer kann dadurch umgegangen werden, dass der Auftraggeber als natürliche Person auftritt oder Bauleistungen auf der Rechnung deklariert werden, die nicht unter die Bauabzugssteuer unterfallen

**(7) Auffälligkeiten:**

- Preis-Manipulation durch eine Über- oder Unterbewertung
  - Deutliche Abweichung des Angebotspreises mit dem eigentlichen Kaufpreis (Exposé und Kaufvertrag)
  - Eine Grenze von (25%) kann als Anhaltspunkt für das Vorliegen eines geldwäscherechtlichen Sachverhalts gelten, sofern keine nachvollziehbaren Gründe dies rechtfertigen würden
- Nicht deklarierte Einnahmen und Ausgaben
  - Sanierungsaufwand und Anzahl der eingesetzten Arbeitskräfte sowie der verwendeten Baustoffe und -elemente entsprechen nicht der Höhe der Rechnungen (z.B. niedrige Rechnungshöhe bei gleichzeitig hohem Sanierungsaufwand)
- Fiktive Transaktionen
  - durch Rechnungen (Scheinrechnungen) ohne, dass die entsprechende Dienstleistung erfolgt ist (Überprüfbarkeit ist nur vor Ort, also an und in der Immobilie möglich)
- Falsche Rechnungsstellung
  - Über- und Unterfakturierung von Dienstleistungen und gelieferten Baustoffen
  - Der Differenzbetrag wird bar übergeben (inkriminiertes Geld)
- Einsatz von illegalen Arbeitskräften
  - Es werden vorrangig Subunternehmer aus Billiglohnländern eingesetzt, die der deutschen Sprache nicht mächtig sind. Diese können auch in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden. Ein Teil des legalen Lohns wird dann für die Unterkunftskosten abgezogen. Der andere Teil des Lohns wird mit inkriminiertem Geld bezahlt.
  - Es werden solche Subunternehmer eingesetzt, die nach erfolgter Dienstleistung nicht mehr erreichbar sind.



- Verwendung von Strohmänner/-frauen und/oder falschen Identitäten, Gesellschaften oder Trusts, um Eigentumsverhältnisse onshore und/oder offshore zu verbergen oder zu verschleiern
  - Verwendung von kurzlebigen Unternehmen
  - Holdingstruktur mit Sitz in Offshore-Jurisdiktionen
  - Auftretende Person ist Projektentwickler, Architekt oder eine nicht mit dem wirtschaftlich Berechtigten verbundene Person
  - Aggressive Steuerplanung durch komplexes grenzüberschreitendes Gesellschaftsmodell mit Gewährung von Gesellschaftsdarlehen

### 5.1.2 Spezielle Typologien und Auffälligkeiten des Finanzsektors

Etablierte Auffälligkeiten aus dem Retail- oder Gewerbeimmobilien-Geschäft in Zusammenhang mit Bau- und Projektentwicklung:

- Kunde ist in mehreren Jurisdiktionen geschäftlich aktiv
- wirtschaftlich Berechtigter, Geschäftsführer, Settlor, Protector, Trustee hat/haben mehrere Wohnsitze im Ausland,
- Kunde betraut Externe bzw. Angestellte mit der Verwaltung seines Vermögens,
- Kunde ist persönlich nicht immer auf Detailtiefe im Bilde über seine Transaktionen,
- Vorzeitige Darlehensrückführung gegen Vorfälligkeitsentschädigung,
- Gesplittete Transaktionen,
- Komplexe mehrstufige Strukturen,
- Verschachtelung durch Sub-Beteiligung,
- SPV-Strukturen (Special Purpose Vehicle),
- Share Deals,
- Kurzfristige ad-hoc Gründung von Zweckgesellschaften,
- Nutzung vorhandener Vorratsgesellschaften,
- Syndizierungen,
- Transaktionen mit Offshore Bezug,

- Kunde nutzt internationale Rechtsanwalts- und Notarkanzleien im Rahmen seines geschäftlichen Set-Ups und Kommunikation mit der Bank,

Die o.g. Auffälligkeiten sind im Kontext institutioneller Investoren häufig als unkritisch zu bewerten. Es lassen sich jedoch auch bei institutionellen Immobilieninvestitionen relevante Auffälligkeiten identifizieren, wie z.B.

- geschlossene Fondstrukturen (Trusts) mit eingeschränkten Auskunftsmöglichkeiten
- Einbindung fiktiver wirtschaftlich Berechtigter in einer Konzernstruktur, um Erhebungsschwellen zu umgehen
- Investments seitens PePs und Relative Close Associates (RCA) unterhalb gesetzlicher Schwellenwerte
- Verurteilungen und laufende Verfahren mit Anti-Money-Laundering (AML) Bezug
- Kunde verzögert oder verweigert Auskünfte zur Source of Wealth / Source of Funds
- Intransparente Source of Wealth Declaration von RCAs und Erben von verstorbenen oder nicht mehr im Amt befindlichen Personen
- Nutzung von Dienstleistungen aus Medien einschlägig bekannter Kanzleien z.B. im ICIJ (Internationales Netzwerk investigativer Journalisten) und Panama Papers Kontext
- Bargeldkomponenten jedweder Form und Betragshöhe
- Nutzung von Kreditlinien basierend auf ausländischen Bankgarantien mit Hinterlegung von Sicherheiten seitens intransparenter Dritter

## 5.2. Gefälschte oder auffällige Eigenkapitalnachweise

Der Kunde reicht zur Erlangung der Baufinanzierung unplausible Eigenkapitalnachweise ein. Dies kann darauf beruhen, dass die Herkunft der Vermögenswerte nicht nachvollziehbar ist, da die Haushaltsrechnung die Höhe der angehäuften Beträge nicht plausibilisiert. Weitere Anhaltspunkte können sein:

- Auf den eingereichten Eigenkapitalnachweisen sind hohe Bareinzahlungen ersichtlich, die Mittelherkunft kann mit dem Kunden und / oder der Drittbank nicht plausibilisiert werden
- Auf den eingereichten Kontoauszügen sind Einzahlungen / Überweisungen von Dritten erkennbar, die nicht im Zusammenhang mit dem Kunden stehen (z.B. keine Familienangehörige)
- In den Eigenkapitalnachweisen sind Überweisungen aus Ländern ersichtlich die ein hohes Risiko für Geldwäsche aufweisen

- Kontoauszüge werden gefälscht, auf Rückfrage der genannten Banken sind die dort ausgewiesenen Beträge auf dem eigentlichen Konto nicht vorhanden bzw. das Konto existiert nicht (Hinweise darauf u.a. schlechte Kopien, schief eingefügte Zeilen, IBAN Recherche führt zu Fehlermeldung)
- Eigenkapitalnachweise und Bankbescheinigungen sind in sich inkonsistent oder verfügen über Auffälligkeiten, z. B. hinsichtlich unüblicher Formulierungen oder hinsichtlich Formatierung/Schriftbild

Der Kunde reicht gefälschte / auffällige Einkommensnachweise ein, Anhaltspunkte hierfür können sein:

- Der Kunde hat die Personalnummer 1
- Es handelt sich um glatte Beträge
- Das Gehalt wird bar ausgezahlt, dies passt nicht zur Branche bzw. ist generell auffällig
- Das Gehalt passt nicht zum ausgeübten Beruf bzw. der Branche an sich oder zu den angegebenen Sozialversicherungsschlüsseln

### 5.3. Risikoerhöhende Faktoren im Zusammenhang mit virtuellen Währungen / Kryptowerten

Es ist zu beobachten, dass das Investment in Kryptowerte und der Einsatz als Zahlungsmittel in Form von Kryptowerten immer mehr Akzeptanz in der breiten Bevölkerung und bei Wirtschaftsteilnehmern finden. Es etabliert sich zunehmend ein Markt im Rahmen des Betreibens von Bankgeschäften oder der Erbringung von Finanzdienstleistungen (z.B. Börsengeschäfte mit virtuellen Währungen), zudem ist ein Wachstum im Retailgeschäft, wie beispielsweise in den Branchen Gastronomie und Reise, zu beobachten.

Im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften sind Berührungspunkte mit Kryptowerten wie folgt denkbar:

- Kaufpreiszahlung
- Investorenzahlung
- Eigenkapital(nachweis)
- Fremdkapital(nachweis)
- Bürgschafts(nachweis)

Die Einbindung von Kryptowerten in den aufgezählten Situationen ist per se nicht untersagt, stellt jedoch gegenwärtig aufgrund einer derzeit noch lückenhaften Gesetzgebung und fehlender Standards i.Z.m. Kryptowerten, ein erhöhtes Risiko für Geldwäsche dar. Dies belegt mitunter die FIU Statistik: die FIU verzeichnet eine

stetig und überproportional wachsende Anzahl an Meldungen im Zusammenhang mit Kryptowerten. Im Vergleich zum Jahr 2019 hat sich die Zahl der Verdachtsmeldungen an die FIU, die mit dem Meldungsgrund „Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Kryptowährungen“ vom Verpflichteten versehen worden sind, mehr als verdoppelt: Es gingen 2050 Verdachtsmeldungen für das Jahr 2020 ein.

Ein erhöhtes Risiko resultiert zum Beispiel daraus, dass Kryptowerte aus selbstverwaltenden elektronischen Geldbörsen stammen könnten. Aufgrund möglicher Lücken in der Rückverfolgbarkeit zu Transaktionsbeteiligten besteht auch das Risiko der Verschleierung inkriminierter Vermögenswerte (beispielsweise durch Vermischung von Kryptowerten verschiedener Herkunft). Weitere kunden- und transaktionsbezogene Auffälligkeiten sind dem Anhaltspunktepapier der FIU „Besondere Anhaltspunkte im Zusammenhang mit Transaktionen mit Bezug zu Kryptowerten und Kryptoverwahrgeschäften“ vom 20. November 2020 zu entnehmen.

Reagierend auf die besondere Risikolage hat das BMF am 02.06.2021 einen Entwurf einer Verordnung (Ministerverordnung) über verstärkte Sorgfaltspflichten bei der Übertragung von Kryptowerten (Kryptowertetransferverordnung – KryptoTransferV) vorgestellt. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen ist die Umsetzung der Rückverfolgbarkeit von Kryptowertetransfers, damit eine Anonymität von Transaktionsbeteiligten zum Zwecke der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung auszuschließen ist.

Die bisherige Praxis der Verpflichteten hat gezeigt, dass Kryptowerte im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften nur unter bestimmten Voraussetzungen akzeptiert werden sollten:

- Rückverfolgbarkeit von Transaktionsbeteiligten und Mittelherkunft
- Sicherstellen, dass die Transferbeteiligten bzw. in der Transaktionskette eingebundenen Verpflichteten (u.a. Kryptoverwahrer) den FATF- und EU-Standards der Geldwäschebekämpfung entsprechen
- Sicherstellen, dass KYC-Prozesse des Verpflichteten Instituts aber auch der im Prozess beteiligten Parteien in Bezug auf den Umgang mit Kryptowerten umgesetzt wurden (entsprechend verstärkte Maßnahmen in fachlicher und technischer Hinsicht); z.B. KYC-Pflichtenheft
- Das Erfordernis, zusätzliche Nachweise zur Mittelherkunft / Mittelbildung einholen.

## 5.4. Share Deals

Bei Share Deals handelt es sich um Immobilieninvestitionen, bei denen Investoren nicht die betreffenden Immobilien selbst erwerben, sondern bei denen Investoren Anteile an einer Objektgesellschaft, die ihrerseits eine oder mehrere Immobilien hält, erwerben. Eigentümer der Immobilie bleibt also die Objektgesellschaft, wäh-

rend der Investor durch den Share Deal mit seiner Gesellschafterstellung nur mittelbares Eigentum an der Immobilie erlangt. Aus rechtlicher Sicht beteiligt er sich an einem Unternehmen, aber kauft die Immobilie nicht direkt.

Konsequenz des Share Deals ist, dass es nur zu einem mittelbaren Eigentümerwechsel kommt und daher der neue Gesellschafter nicht in das Grundbuch eingetragen werden muss. Die Objektgesellschaft bleibt nach wie vor als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Allerdings muss grundsätzlich die Objektgesellschaft bei einem Share Deal ihren neuen wirtschaftlich Berechtigten in das Transparenzregister eintragen lassen.

Voraussetzung für diese Steuerprivilegierung ist, dass nicht mehr als 90% Anteile erworben werden. Die restlichen Anteile dürfen auch nicht innerhalb von zehn Jahren erworben werden, so dass der Verkäufer noch 10% hält. Hierdurch fällt für den Käufer keine Grunderwerbsteuer an (§1 IIa, III, IIIa GrEstG). In der Geldwäsche-Praxis werden die Anteile von mindestens 10,1% oder mehr i.d.R. auf eine andere Person übertragen (Strohfirma/Geschäftsführer, Co-Investor), die wiederum letztlich dem Einflussbereich des wirtschaftlich Berechtigten zuzuordnen ist. Dieser mögliche Umgehungstatbestand birgt das Risiko der Grunderwerbsteuerhinterziehung und könnte damit eine kriminelle Vortat darstellen.

Aus Sicht der Geldwäscheprävention stehen Kreditinstitute im Zusammenhang mit angetragenen Share Deals vor der Herausforderung, dass ihre Dienstleistungen für die Verschleierung inkriminierter Vermögen (Geldwäsche) oder zum Zwecke der Tarnung von sonstigen strafbaren Handlungen (z.B. Steuerhinterziehung) analog zu anderen Geschäftsmodellen missbraucht werden könnten. Qua definitionem sind Share Deals nicht ohne Weiteres als Risikofaktor einzuordnen, jedoch möglicherweise in Kombination mit weiteren Faktoren bzw. Verhalten wie etwa

- geografischen Risikofaktoren (z.B. EU-Liste der nicht kooperativen Länder und Gebiete im Rahmen der Bekämpfung des Steuerbetrugs und Steuerhinterziehung, Liste der Europäischen Kommission nach Art. 9 der Richtlinie (EU) 2015/849 zu ermittelten Drittland mit hohem Risiko),
- nicht nachvollziehbaren komplexen oder schwierigen Eigentums- und Kontrollstrukturen (mehrschichtig und ggfs. über verschiedene Jurisdiktionen hinweg, insbesondere mit Risikoländerbezug, Gesellschaft im Streubesitz),
- nach Art, Komplexität und Größe bestehender oder angefragter Finanzierungsstrukturen Innerhalb einer Nicht-Institutionellen Kundenbeziehung (z.B. Konsorten aus unterschiedlichen Ländern, Private Equity Gesellschaften, geschlossene Immobilienfonds, Weitere Investoren),
- bestehenden Bezug zu politisch exponierten Personen einschließlich RCAs,
- sonstigen Faktoren wie etwa überdurchschnittlichen Kaufpreiserhöhungen, Erkenntnissen zu Bußgeldern, Strafverfahren beteiligter Personen, häufigen in kurzer zeitlicher Abfolge erfolgende Deals oder laufende behördliche Untersuchungen (z.B. Kapitalanlageverstöße, Grundstückspekulation zum Nachteil von Kommunen)

birgt die Übernahme von Kundenbeziehung und Ausübung von Geschäften im Zusammenhang mit Share Deals ein Geldwäscherisiko. Share Deals im Zusammenhang mit vorgenannten Risikofaktoren sollten deshalb stets einer besonders sorgfältigen Due Diligence Prüfung unterzogen werden, die im Idealfall von Geldwäschebeauftragten als auch von fachlichen Organisationseinheiten zu prüfen sind.

Am Beispiel von Share Deals mit der Absicht von Geldwäsche sind denkbar

- Investments aus Geldanlagen aus Offshore-Kanälen: Ein Bestandskunde veräußert aus seinem Portfolio eine Gesellschaft, in deren Eigentum eine Büroimmobilie steht, an eine neu gegründete Gesellschaft, die von einer Private Equity Gesellschaft im Ausland gehalten wird. Auf der Suche nach der Abklärung eines wirtschaftlich Berechtigten stößt der Verpflichtete (die Bank) letztlich über Zwischengesellschaften auf einen geschlossenen Fonds, der in einem für geldwäscherechtliche Vorgaben nicht gleichwertigen Drittstaat (Offshore) von einer Regulierungsbehörde beaufsichtigt wird. Aufgrund von kleinen Investorenanteilen von unter 25% kann lediglich der fiktive wirtschaftlich Berechtigte ermittelt werden. Dieser wiederum steht im Dienste für die strategischen und operativen Geschäfte der Private Equity Gesellschaft. Laut Informationen eines investigativen Recherche-Netzwerks wurde der potenzielle Neukunde bzw. die Gesellschaft von einer Anwaltskanzlei mit Sitz in einem Offshore-Staat gegründet, welche dafür bekannt ist, eine Klientel wie Politiker, Kriminelle und sanktionierte Personen zu betreuen.
- Durch Kauf- und Verkaufstransaktionen kann der Kaufpreis einer Gesellschaft und damit auch der Immobilie nach oben getrieben werden. Es ist denkbar, dass eine Gesellschaft / ein Objekt innerhalb des Netzwerkes der organisierten Kriminalität zu Zwecken der Geldwäsche (Verschleierung) missbraucht wird.
- Der Kunde möchte in ein Unternehmen investieren, dem es schlecht geht (steckt in der Krise/ist zahlungsunfähig) und es ist kein Nutzen für den Investor erkennbar.
- Komplexe intrasparente Struktur. Es kaufen mehrere Gesellschaften Anteile, am Ende laufen alle Gesellschaften zum gleichen wB zusammen.

#### Besonderheiten beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen:

Speziell beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist zu beachten, dass deren Verkauf nach § 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes der Genehmigung der zuständigen Landesbehörde, meistens Landwirtschaftsministerium, bedarf. Aus der Marktbeobachtung der letzten Jahre sowie der Studie „Überregional aktive Kapitaleigentümer in ostdeutschen Agrarunternehmen: Entwicklungen bis 2017“ von Andreas Tietz des Johann Heinrich von Thünen-Instituts (Thünen Report 52), kann festgestellt werden, dass ein Teil des landwirtschaftlichen Immobilienmarktes über den Handel von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen, s.

g. Share Deals, abläuft. Diese Share Deals bedürfen nicht der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und werden auch nicht im Grundstücksmarktbericht abgebildet. Im Rahmen der Agrarstrukturerhebung 2020 stehen im Jahr 2021 Daten für die Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter landwirtschaftlicher Flächen nach Rechtsformen zur Verfügung.

- Hinweis: Das Verpachten von landwirtschaftlichen Flächen ist gewinnbringend.
  - Bei dieser Art des Handels werden Immobilienmakler gewöhnlich nicht eingebunden.
  - Sie müssen im Regelfall auch nicht notariell beurkundet werden.
- Eine kursorische Durchsicht von Meldungen, die mit solchen Sachverhalten in Verbindung stehen könnten seitens der FIU ergab, dass insgesamt nur vereinzelt Meldungen mit Bezug zu landwirtschaftlichen Flächen abgegeben werden. Hierzu wurden die meisten Meldungen durch Notare abgegeben. Auch Meldungen mit Bezug zu Share Deals sind nur vereinzelt zu identifizieren. Danach gibt es derzeit keine Erkenntnisse, die belegen, dass es sich dabei um ein Phänomen größeren Ausmaßes handelt.

## 6. Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprävention

Das Ziel einer effektiven Geldwäscheprävention betrifft zum einen direkt den einzelnen Verpflichteten. Daher folgt eine Übersicht konkreter Vorschläge aus der Praxis des Finanz- und Nichtfinanzsektors, auf welchem Wege der einzelne Verpflichtete Geldwäsche noch besser und effektiver vorbeugen kann, um so dann bei bestehendem Verdacht von Geldwäsche eine Meldung an die FIU nach § 43 GwG abzugeben.

Zum anderen bedarf es jedoch der Einführung zusätzlicher Maßnahmen, die über den Einflussbereich des einzelnen Verpflichteten hinausgehen. In der Arbeitsgruppe wurden daher folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Stärkung eines übergreifenden Austausches der Verpflichteten über die Methoden der Geldwäsche im Immobiliensektor (ggf. eine Zurverfügungstellung einer anonymisierten Falldatensammlung) sowie eine Gesetzesänderung, die einen Austausch zwischen den Verpflichtetengruppen im Verdachtsfall erlaubt bzw. den Rahmen dafür setzt. Derzeit ist nach § 47 GwG ein Austausch zwischen einem Kreditinstitut und einem Makler nämlich nicht zulässig.
- Essenziell ist zudem die Verbesserung der Transparenz über die tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten und über die Mittelherkunft und -verwendung (vgl. oben 2.2.).
- Mögliche Erweiterung des Verpflichtetenkreises, u.a. auf Bauträger, Projektentwickler.

Darüber hinaus wurden Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprävention des Finanz- und Nichtfinanzsektor gesammelt, die teilweise bereits praktiziert und teilweise angestrebt werden.

## 6.1. Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprävention des Nichtfinanzsektors

- Digitalisierung und Automatisierung des KYC-Prozess:
  - Identifizierung des Kunden sollte zudem auch über Video- oder Auto-Ident möglich sein. Durchgeführte Kundenidentifizierungen sollten im Stammdatenprofil innerhalb der Maklersoftware hinterlegt sein. Sämtliche Aktivitäten/Kommunikation mit dem Kunden sollte in der Maklersoftware (CRM) verbucht werden.
  - Kundenrisikoanalyse (PeP, Drittland mit hohem Risiko, Sanktionslisten) sollte über eine externe Datenbank in das eigene CRM integriert werden. Diese Datenbank sollte seitens des BMF kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.
- Die unklare Vermögensherkunft stellt ein hohes Risiko dar, welches unterschätzt wird. Grundsätzlich sind weitere Nachforschungen erst bei den verstärkten Sorgfaltspflichten erforderlich, jedoch sollte risikoorientiert auch bei einem mittleren Risiko eine Plausibilitäts- und Echtheitsprüfung durchgeführt werden:
  - Dabei können sich insbesondere Makler eine Finanzierungsbestätigung des jeweiligen Finanzinstituts vorlegen lassen. Ein Echtheitscheck kann ggf. beim zuständigen Sachbearbeiter per Anruf erfolgen.
  - Bei hohem Eigenkapitaleinsatz ist ein Plausibilitätscheck empfehlenswert.
    - Besteht eine Kohärenz zwischen Einkommen und Vermögensaufbau, insbesondere beim vorhandenen Eigenkapital
    - Sollte keine Kohärenz bestehen, gibt es nachvollziehbare Erklärungen für den ungewöhnlichen Vermögensaufbau wie z.B. Auszahlung einer Erbschaft, Gewinne aus Spekulationshandel (Aktien, Kryptospekulation, privater Darlehen innerhalb der Familie usw.)
  - Bei privaten Darlehen aus dem Freundes- und Familienkreis zur Abdeckung des Eigenkapitals sollten die Darlehensverträge eingesehen werden. Dabei wäre zu beachten, dass bei echten Darlehensverträgen eine Grundschuldabsicherung aufgeführt wird. Sollte diese fehlen, ist



von einer verdeckten Schenkung oder einem Scheindarlehenvertrag auszugehen

- Wünschenswert wäre ein konkreter Leitfaden für die Abgabe von Verdachtsmeldungen für den Nichtfinanzsektor, der sich an einem Praxisfall orientiert. Dabei sollte dargelegt werden, welche Dokumente und Unterlagen beizufügen sind (Exposé, Kapitalnachweis, Ausweise, Alleinauftrag, Kaufvertrag, Objektnachweis, sonstige relevante Dokumente).
- Regelmäßige virtuelle Informationsveranstaltungen mit den Aufsichtsbehörden, Immobilienverbänden und Verpflichteten zur Sensibilisierung
- Im Fall der Fremdfinanzierung sollte die Vermittlung einer Immobilie an einen Kaufinteressenten nur dann erfolgen, wenn eine Finanzierungsbestätigung eines anerkannten Bankinstituts vorgelegt wird, die ebenfalls einen Sachbearbeiter ausweist, der bei Zweifel über die Echtheit kontaktiert werden kann.
  - Ernsthafte Kaufinteressenten sollten stets einer gesonderten Bonitätsüberprüfung unterzogen werden: hierfür eignen sich die bekannten Wirtschaftsauskunfteien.
- Monitoring von Suchkunden:
  - Plausibilitätscheck
    - bei sich mehrfach ändernden Suchparametern (vorher: Kaufpreis bis 500.000 EUR; Änderung auf 1.000.000 EUR),
    - bei sich ändernden Stammdaten (Adresse, E-Mail, telefonische Erreichbarkeit) innerhalb eines Jahres,
    - bei sich ändernden Beteiligten (Ehepartner, Freund/-in, Arbeitskollege, Geschäftspartner etc.)
- Asset Due Diligence beim Eigentümer:
  - Vollständigkeit der Unterlagen zur Immobilie (altes Grundbuch und Kaufvertrag)
  - Rechnungen zu größeren Sanierungsmaßnahmen (Fenster, Dach, Heizung, Elektro usw.)
  - Genehmigungen für Umbauten (illegaler Umbau = illegale Vermietung)
- Anwesenheit beim Notartermin und Erhalt des beurkundeten Kaufvertrages (protokollierter Kaufpreis und Kaufvertragsparteien)

## 6.2. Maßnahmen für eine effektive Geldwäscheprävention des Finanzsektors

- Bei komplexen Rechtsgestaltungen sollten Rechtsgutachten (im eigenen Auftrag) eingeholt / beauftragt (z.B. spezialisierte Anwaltskanzlei) werden
- Immobiliengutachten (im eigenen Auftrag) einholen / beauftragen; Auffälligkeiten bei Angeboten, die wesentlich vom ortsüblichen Marktpreis abweichen (über oder unter dem Marktpreis)
- Einsicht in Grundbuch vor Geschäftsabschluss / Ausführung einer Transaktion (ggfs. ist Grundstück belastet / Grundschuld eingetragen / andere Person als Eigentümer beurkundet)
- Land- und Immobilienbesitz im Ausland: Validierung der Angaben mit Informationen, die von örtlichen Behörden für Land- und Immobilienbesitz bzw. dem Grundbuchamt einzuholen sind; ggfs. Angebote zu Präventivmaßnahmen nutzen
  - In England kann über die zentrale Landregistrierungsstelle „HM Land Registry“ <https://www.gov.uk/government/organisations/land-registry>) eine Alert-Meldung für berechtigte Immobilienbesitzer hinterlegt werden. Es kann somit z.B. verhindert werden, dass anderweitig Hypothekenbetrug begangen wird (z.B. missbräuchliche Verwendung der Hypotheken für die Beantragung von Krediten)
- KYC Due Diligence unter Verwendung eines KYC-Questionnaires inklusive einer Risk-Assessment-Checkliste zur Prüfung und Dokumentation. Das KYC-Questionnaire sollte umfassende Informationen zum Kundenprofil beinhalten wie etwa Branche, Produkte / Leistungen, Zielkunden, Zielregionen, Referenzprojekte, wirtschaftlicher Eigentümer, auftretende Personen, Mittelherkunft / Mittelverwendung / Gegenstand der beabsichtigten Transaktion. Das KYC-Questionnaire sollte als Risikoanalyse für das On-boarding dienen und Fragen bzw. Bewertungen folgender Natur beinhalten: Produktrisiken, Transaktionsrisiken, Branchenrisiken, geografische Risiken (z.B. Länder mit hohem Korruptionsindex, FATF-Länder, Drittländer eines hohen Risikos gem. Europäischer Kommission)
- Soweit erforderlich, persönliches Kennenlernen der an der Geschäftsbeziehung / Transaktion beteiligten Schlüsselpersonen
- Erfüllung von Mindeststandards in der Geldwäscheprävention (Regulierung)
- Prüfung von Fondsstrukturen bzw. Art und Umfang der Beaufsichtigung / Regulierung
- Wirtschaftlich Berechtigte mit Sitz (Meldeadresse, Lebensmittelpunkt) in Ländern in denen gleichwertige GW-Standards herrschen

- Informationen bei externen / öffentlichen Stellen über öffentliche Bekanntmachungen zum Bauprojekt / der Immobilie (Presse, Ausschreibungsunterlagen) einholen und ggfs. überprüfen lassen
- GW-Monitoring:
  - Beim Kunden erwartete/ planmäßige Umsätze nachhalten (Umsatzvolumen in Bezug auf Planzahlen zu Einnahmen und Ausgaben wie z.B. Vermietung / Verpachtung)
  - Anzahl der Zahlungseingänge und Zahlungsausgänge auf KK und Darlehen
  - Zahlungen mit Auslandsbezug
- Namensüberprüfung zum Vertragspartner und Beteiligten (Lieferanten, Zulieferer)
  - Offshore Files aus investigativem Netzwerk/en (ICIJ; OCCPR) wie etwa Panama Papers, Offshore Files; d.h. Recherche / Suche / Abgleich zu Findings in den Datenbanken
  - Sanktionslisten bzgl. EU; England; USA
  - EU: <https://www.sanctionsmap.eu/#/main>
  - England / UK: <https://sanctionssearch.ofsi.hmtreasury.gov.uk/>
  - US (OFAC SDN): <https://sanctionssearch.ofac.treas.gov/>
- Hinweisgebersysteme: Erkenntnisse zu Hinweisen
- Internes Kontrollsystem: Interne Risiken durch Mitarbeiter berücksichtigen, wie. z.B. Urkundenfälschung, Interessenskonflikte bei Mitarbeiter und Kunden
- Anzeichen berücksichtigen, dass chronologisch zurückliegende Sachverhalte in Bezug auf Unregelmäßigkeiten vom Vertragspartner unterdrückt / heruntergespielt werden (z.B. bei Überprüfung des zum Verkauf stehenden Objekts wurde erkannt, dass es behördliche Untersuchungen bzgl. des Verdachts auf Subventionsbetrug gegeben hat oder noch gibt)
- Keine Akzeptanz von Bürgschaften oder Garantien, die als Kopie vorgelegt werden (z.B. Vorlage einer vermeintlichen Bankgarantie als Ausdruck aus dem SWIFT-System einer Bank)
- Abklärung, welcher Notar den Vertrag beurkundet hat; Überprüfung, ob Angabe valide (z.B. Internetrecherche); passt der Sitz des Notariats zum Objekt bzw. den Beteiligten
- Abklärung welche Anwaltskanzlei im Bauprojekt beraten hat; Überprüfung ob Angabe valide (z.B. Internetrecherche) und die Anwaltskanzlei auf Bau-recht spezialisiert ist

- Akzeptanz von Geldmitteln aus Bankverbindungen, die einer gleichwertigen Finanzaufsicht unterliegen und gleichwertige Standards der Geldwäschebekämpfung aufweisen

## 7. Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse

Die genaue Analyse von Auffälligkeiten und Typologien der Geldwäsche im Immobiliensektor hat gezeigt, dass pauschale Risikozuweisungen aufgrund bestimmter Schlüsselbegriffe nicht hilfreich sind. Vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung des jeweiligen Sachverhalts unerlässlich.

Während der Arbeit an diesem Whitepaper trat außerdem klar zutage, dass Begrifflichkeiten und Einordnungen im Finanz- und Nichtfinanzsektor sowie bei den beteiligten Behörden äußerst verschieden verstanden und eingesetzt werden, wie z.B. „Red-Flags“ oder „Typologien“. Daher sind für die Zwecke dieses Whitepapers in der Einleitung eigene Begrifflichkeiten festgelegt worden.

Bei der Geldwäscheprävention im Immobiliensektor stellt die Identifizierung des tatsächlich wirtschaftlich Berechtigten eine besondere Herausforderung sowohl für den Finanz- als auch für den Nichtfinanzsektor dar. Um diesen Prozess künftig zu erleichtern, haben die beteiligten Verpflichteten und Behörden die Notwendigkeit, ein zentrales Immobilienregister mit Eintragung des wirtschaftlich Berechtigten zu schaffen, betont.

Die Mehrheit der beteiligten Verpflichteten und Behörden befürwortet zudem die derzeitig angedachte Schaffung einer Bargeldobergrenze in Höhe von 10.000 EUR.

Eine bessere und effizientere Aufdeckung von Geldwäsche im Immobiliensektor wäre über ein zentrales Pooling anonymisierter Informationen über Geldwäschehandlungen bzw. Verdachtsmeldungen über die verschiedenen Verpflichtetengruppen hinweg zu erreichen, um einen ganzheitlichen Blick auf Geldwäschehandlungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu erhalten.

Die Notwendigkeit, einen intensiven Austausch zwischen den verschiedenen Verpflichtetengruppen und Behörden zu etablieren und einen gesetzlichen Rahmen dafür zu schaffen, wurde bei der Erarbeitung des Whitepapers besonders deutlich.

Denn nur durch ein besseres Zusammenwirken der Verpflichteten einerseits und der Aufsichts- bzw. Strafverfolgungsbehörden andererseits ist eine bessere Verzahnung der Maßnahmen der Geldwäscheprävention insgesamt zu erreichen.