

Umgang mit Bargeld im Immobilienhandel

Stand: 11.11.2017

Grundsätzliches

Das Thema «Geldwäscherei im Immobilienhandel» wird in Politik und Medien regelmässig diskutiert, so zuletzt in der Studie «Offene Türen für illegale Gelder – Schlupflöcher für Geldwäscherei im Schweizer Immobiliensektor» von Transparency International Schweiz (erschienen Oktober 2017). Das Bundesamt für Polizei Fedpol kommt in einem früheren Bericht («Geldwäscherei im Immobilienmarkt», Mai 2013) zu folgendem Fazit und daraus abgeleiteten Massnahmen (Auszug):

- Die Analyse kommt zum Schluss, dass der Immobilienhandel für Geldwäscher grundsätzlich attraktiv ist. Es kommt hierzulande immer wieder zu Verdachtsfällen in diesem Bereich, vorwiegend im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnobjekten.
- Bei den analysierten Fällen kam es häufig zum Einsatz von Gesellschaften. Aus Statistiken über Immobilienkäufe geht jedoch hervor, dass allgemein nur ein sehr kleiner Anteil der Immobilien durch Gesellschaften gekauft wird. Diese Diskrepanz lässt den Schluss zu, dass bei Immobilienkäufen, bei denen Geld gewaschen werden soll, deutlich öfter Gesellschaften involviert sind als bei regulären Immobilientransaktionen. Nicht jeder Immobilienkauf durch eine Gesellschaft ist per se verdächtig, kommen jedoch weitere Verdachtsmomente hinzu, kann dies ein Hinweis auf eine Geldwäschereihandlung sein.
- Weitere Indikatoren für Geldwäschereihandlungen können exorbitante Kaufpreise sowie überdimensionierte Um- oder Ausbaupläne von Liegenschaften sein, die sich gemäss Experten nicht lohnen würden.
- Zudem kann es ein Hinweis auf Geldwäscherei sein, wenn Wohnraum ohne erkennbaren Grund längere Zeit leer steht oder Restaurants und Hotels jahrelang den Betrieb aufrechterhalten, obwohl die Kundschaft ausbleibt.
- Aus den ausgewerteten Fällen ergeben sich zurzeit keine Hinweise darauf, dass der Barkauf einer Immobilie in der Schweiz verbreitet ist, eine Teilfinanzierung in bar oder die Barzahlung von Umbauarbeiten ist jedoch keine Seltenheit.
- Eine grobe Auswertung der in den letzten Jahren ergangenen Geldwäschereurteile in der Schweiz zeigt, dass der Immobilienmarkt nicht öfter zu Geldwäschereizwecken missbraucht wird als andere Sektoren wie etwa der Handel mit Luxusgütern.

In der Vernehmlassung zur Revision des GwG von 2013 hält der Bundesrat fest, dass es gemäss seiner Ansicht dem schweizerischen Geldwäschereiregime grundlegend widerspricht, Personen dem GwG zu unterstellen, die keine Finanzintermediation betreiben. Zudem würde sich konsequenterweise auch die Frage stellen, warum nebst dem Immobilienhandel nicht auch andere Branchen, in denen Geldwäscherei möglich ist, dem Gesetz zu unterstellen sind.

Der SVIT Schweiz stellt sich auf den Standpunkt, dass es keine Fakten oder auch nur Indizien gibt, die einen Handlungsbedarf der Politik im Bereich der Immobilienwirtschaft rechtfertigen würde. Namentlich die Unterstellung unter das GwG würde alle Bürger und Unternehmen mit höheren Kosten und komplizierteren Transaktionen treffen. Mit immer komplizierteren Konstrukten wäre es auch künftig möglich, der Strafverfolgung zu entgehen.

Gleichsam rät der SVIT Schweiz zu gewissen Massnahmen seitens ihrer Mitglieder im Immobilienhandel und in der Bewirtschaftung. Der SVIT Schweiz ist überzeugt, dass mit der Befolgung der nachfolgenden Empfehlungen Geldwäscherei in der Immobilienwirtschaft wirkungsvoll vermieden werden kann.

Gesetzliche Grundlage

Bundesgesetz über die Bekämpfung der Geldwäscherei und der Terrorismusfinanzierung (Geldwäschereigesetz, GwG), Art. 8a

1. Händlerinnen und Händler nach Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe b (natürliche und juristische Personen, die gewerblich mit Gütern handeln und dabei Bargeld entgegennehmen) müssen folgende Pflichten erfüllen, wenn sie im Rahmen eines Handelsgeschäfts mehr als 100 000 Franken in bar entgegennehmen:
 - a. Identifizierung der Vertragspartei (Art. 3 Abs. 1);
 - b. Feststellung der wirtschaftlich berechtigten Person (Art. 4 Abs. 1 und 2 Bst. a und b);
 - c. Dokumentationspflicht (Art. 7).
2. Sie müssen die Hintergründe und den Zweck eines Geschäfts abklären, wenn:
 - a. es ungewöhnlich erscheint, es sei denn, seine Rechtmässigkeit ist erkennbar;
 - b. Anhaltspunkte vorliegen, dass Vermögenswerte aus einem Verbrechen oder aus einem qualifizierten Steuervergehen nach Artikel 305bis Ziffer 1bis StGB1 herrühren oder der Verfügungsmacht einer kriminellen Organisation (Art. 260ter Ziff. 1 StGB) unterliegen.
3. Sie unterstehen den Pflichten nach den Absätzen 1 und 2 auch dann, wenn die Barzahlung in mehreren Tranchen erfolgt und die einzelnen Tranchen unter 100 000 Franken liegen, zusammengezählt diesen Betrag jedoch überschreiten.
4. Sie unterstehen den Pflichten nicht, wenn die Zahlungen, die 100 000 Franken übersteigen, über einen Finanzintermediär abgewickelt werden.

Standesregeln des SVIT Schweiz

Art. 9 – Definition und Pflichten des Finanzintermediärs

1. ...
2. Ein Immobilienmakler wird namentlich dann als Finanzintermediär qualifiziert, wenn er im Auftrag des Käufers ausserhalb eines Kommissionsgeschäfts Gelder entgegennimmt und diese gemäss dessen Weisungen an einen Verkäufer weiterleitet. Auch gilt er als Finanzintermediär, wenn er im Auftrag des Verkäufers den Kaufpreis entgegennimmt und ihn an einen Dritten weiterleitet, weil es sich hierbei nicht um eine blosse, dem GwG nicht unterstellte, Inkassotätigkeit handelt.
3. Ein Immobilienbewirtschafter, der vom Auftraggeber oder von Dritten Gelder entgegennimmt und weiterleitet oder verwaltet, wird insbesondere dann als Finanzintermediär qualifiziert, wenn diese Tätigkeit nicht in einem direkten Zusammenhang mit der klassischen Liegenschaftsverwaltung steht und es sich nicht um eine blosse Inkassotätigkeit handelt.
4. Das Mitglied, welches berufsmässig (im Sinne der Verordnung über die berufsmässige Ausübung der Finanzintermediation (VBF) vom 18. November 2009, SR 071) eine Tätigkeit als Finanzintermediär im Sinne des Art. 2 Abs. 3 GwG ausübt, muss sich einer Selbstregulierungsorganisation (SRO) anschliessen oder eine Bewilligung der eidgenössischen Kontrollstelle für die Bekämpfung der Geldwäscherei (Kontrollstelle) einholen. Es muss die Sorgfaltspflichten, die Meldepflicht und die Vermögenssperre im Sinne von Art. 3 – 10 GwG sowie die entsprechenden Reglemente der zuständigen SRO bzw. die Ausführungsbestimmungen der Finma beachten.

Empfehlung

Über die Standesregeln des SVIT Schweiz hinaus empfiehlt der Verband seinen Mitgliedern folgende Verhaltensregeln:

- Der SVIT Schweiz rät seinen Mitgliedern, auf Entgegenname von Bargeld ungeachtet der Höhe für Anzahlungen, Teilzahlungen und dergleichen im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen zu verzichten.

- Der SVIT Schweiz empfiehlt seinen Mitgliedern, Mandate abzulehnen oder niederzulegen, wenn seitens der Käufer- oder Verkäuferschaft explizite Forderungen nach Barzahlungen gestellt werden und Verdachtsmomente bestehen, dass es sich um eine GWG-relevante Transaktion handeln könnte.
- Das SVIT-Mitglied meldet Verdachtsfälle der Meldestelle für Geldwäscherei MROS (siehe unten) und arbeitet mit den Ermittlungsbehörden zusammen.
- Der SVIT Schweiz empfiehlt weiter, für die Finanztransaktion eines Immobiliengeschäfts auf die Abwicklung über mindestens ein Schweizer Finanzinstitut zu bestehen.
- SVIT-Mitglieder lassen besondere Vorsicht bei einer Abwicklung über ausländische Finanzinstitute, politisch exponierten Personen aus dem Ausland, komplexe und verschachtelte Konstrukte auf der Verkäufer- oder Käuferseite, Unklarheit über den wirtschaftlich Berechtigten und weiteren ungewöhnlichen Konstellationen walten.

Kontakt MROS

Bundesamt für Polizei!

Meldestelle für Geldwäscherei (MROS)

Nussbaumstrasse 29

3003 Bern

+41 58 463 40 40

<https://www.fedpol.admin.ch/fedpol/de/home/kriminalitaet/geldwaescherei.html>

Haftungsausschluss

Der SVIT Schweiz weist darauf hin, dass die genannten Empfehlungen auf der rechtlichen Einschätzung des Verbandes beruhen und ohne Gewähr erfolgen.