

# Auch im Immobilienbereich gelten Sorgfaltspflichten gegen die Geldwäscherei

Seit dem 1. Januar 2016 gilt das neue Geldwäschereigesetz. Für Bargeldtransaktionen im Immobilienbereich ab einem Wert von 100'000 Franken gelten neue Sorgfaltspflichten.



Von **Kathrin Strunk**  
Volkswirtschaftlerin  
Hauseigentümerverband Schweiz

Auch Transaktionen in der Immobilienbranche geraten ab und zu unter den Verdacht der Geldwäscherei. Möglichkeiten zur Geldwäscherei eröffnen sich prinzipiell immer dann, wenn Beträge in bar beglichen werden. Der offensichtlichste Fall besteht, wenn eine Immobilie direkt in bar bezahlt wird. Aber auch das Bezahlen der Miete oder von Umbauarbeiten in bar kann zur Geldwäsche genutzt werden. Weitere Hinweise auf Geldwäscherei können sein, wenn viel zu hohe Kaufpreise bezahlt werden, überdimensionierte Umbaupläne gemacht werden oder wenn beispielsweise Restaurants oder Hotels jahrelang den Betrieb aufrechterhalten, obwohl die Kunden ausbleiben.

In einem Bericht der Bundeskriminalpolizei Fedpol wurden für einen

Zeitraum von 10 Jahren (2002–2012) 40 Fälle von Geldwäscherei direkt mit Immobilien in Verbindung gebracht. Insgesamt wurden 2'313 Fälle untersucht, der Anteil der Immobilien betrug somit knapp 2%. Wie das Fedpol in seinem Bericht schreibt, sind Barkäufe einer ganzen Immobilie eher selten, die Begleichung der Eigenfinanzierung in bar jedoch relativ häufig.

## Was ist neu?

Die hauptsächliche Neuerung im Geldwäschereigesetz (GwG) besteht darin, dass nicht mehr nur Finanzintermediäre (Banken und ähnliche Unternehmen) unter das Geldwäschereigesetz fallen, sondern auch Händlerinnen und Händler. Als Händlerinnen und Händler gelten gemäss GwG «natürliche und juristische Personen, die gewerblich mit Gütern handeln und dabei Bargeld entgegennehmen».

In dieser Definition erscheinen zwei Aspekte wichtig. Der erste ist der «gewerbliche Handel mit Gütern» und der zweite die Entgegennahme von Bargeld von über 100'000 Franken. Das bedeutet, dass nur diejenigen Personen unter das Gesetz fallen, die einen Verkauf im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit durchführen. Privatpersonen sind nicht davon betroffen, wie aus dem Erläuterungsbericht zur Geldwäschereiverordnung hervorgeht. Wenn also ein Unternehmen eine Immobilie veräussert und dabei eine Barzahlung von mehr als 100'000 Franken entgegennimmt, fällt es unter das GwG, eine Privatperson hingegen nicht. Auch Maklerinnen und Makler fallen gemäss OR 412ff nicht unter das GwG, da sie mit ihrer Tätigkeit nur die Gelegenheit zum Vertragsabschluss herbeiführen, die Zahlung

aber normalerweise direkt vom Käufer zum Verkäufer erfolgt.

## Sorgfaltspflichten

Nimmt ein Händler einen Bargeldbetrag von mehr als 100'000 Franken entgegen, so muss er die im Gesetz beschriebenen Sorgfaltspflichten einhalten. Er muss die Vertragspartei mit einem amtlichen Dokument (beispielsweise Pass oder ID) identifizieren und dies dokumentieren (Kopie machen und aufbewahren). Wenn der Vertragspartner keine natürliche Person ist, sondern eine Gesellschaft, so muss die wirtschaftlich berechtigte Person festgestellt werden. Wenn diese nicht ermittelbar ist, muss die Identität des obersten Kontrollorgans der Gesellschaft festgehalten werden. Ausserdem muss der Händler einen Prozess zur Einschätzung des Risikos für Geldwäscherei definieren und eine Revisionsstelle zur Überprüfung der Abläufe beauftragen. Wird eine Transaktion über einen Finanzintermediär abgewickelt, entfallen die Sorgfaltspflichten. Dennoch ist es angebracht, sich zu überlegen, woher bezahlte Gelder stammen und im Zweifelsfall lieber einmal mehr nachzufragen.

Allgemein lässt sich sagen, dass im Umgang mit Bargeld eine erhöhte Vorsicht geboten ist. Fachpersonen aus der Branche weisen darauf hin, dass Bargeldtransaktionen beim Immobilienkauf sehr unüblich sind. Wer beim Verkauf eines Objektes mehrere Tausend Franken in bar erhält und diese auf die Bank bringt, wird sich einige Fragen nach der Herkunft des Geldes gefallen lassen müssen. Auch wer Monat für Monat Miete in Form von Bargeld erhält, sollte sich fragen, aus welchen Quellen dieses Geld stammen könnte. Wer sich solche Fragen ersparen will, wickelt am besten sämtliche Transaktionen über eine Bank ab.

*kathrin.strunk@hev-schweiz.ch*  
*www.hev-schweiz.ch*

Wer sich unangenehme Fragen ersparen will, wickelt am besten sämtliche Transaktionen über eine Bank ab.