



Informationen zum (neuen) Geldwäschegesetz

Immobiliengeschäfte stehen besonders im Visier der Behörden-Ermittler

Mit dem am 26.06.2017 in Kraft getretenen neuen Geldwäschegesetz (GwG) schien für Immobilienmakler Vieles leichter zu werden. Zuvor musste ein Makler „bei der Ersten sich bietenden Gelegenheit“ sein Gegenüber identifizieren. Das sorgte sowohl beim Makler als auch bei der betroffenen Person für Unbehagen. Das neue GwG sieht eine Identifizierung nur noch dann vor, wenn ein ernsthaftes Interesse des Interessenten am Erwerb der Immobilie besteht. Ein „ernsthaftes Interesse“ ist z. B. dann anzunehmen, wenn eine Reservierungsvereinbarung unterschrieben oder



Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist und
Präsident des BVFI

oder der notarielle Kaufvertragstermin vorbereitet wird. Damit schien für den Immobilienmakler die „Welt wieder in Ordnung“ und Vieles, ja fast alles, wieder leichter zu sein. Doch war ist ein

Trugschluss! Das neue GwG zwingt nun einen Immobilienmakler individuell auf seinen Betrieb zugeschnitten Maßnahmen zu ergreifen und Grundlagenunterlagen erstellen. Der Blick des GwG richtet also seinen Blick in einem Stadium, in dem es noch gar keinen Interessen gibt, auf den eigenen Betrieb. Im Besonderen gehört dazu die „vorgezogene Risikoanalyse“. Das diesbezügliche Formular stellen wir Ihnen zum Abruf zur Verfügung.

Hinweis für den Umgang mit den Behörden

Sollten Sie von der Behörde aufgefordert werden, Unterlagen nach dem GwG einzureichen, sollten Sie sich mindestens ein bis zwei Tage Zeit nehmen, sich mit der Materie intensiv zu beschäftigen. Drei bis vier Tage sollten es gar sein, wenn ein „Besuch“ in Ihrem Büro angesagt ist. Immobilientransaktionen eignen sich besonders dafür Geld aus kriminellen Handlungen „zu waschen“. Das sollen im vergangenen Jahr 30 Mrd. EUR gewesen sein! Sehen Sie daher die Behörden nicht als Ihre Gegner, sondern vielmehr als Un-

terstützer Ihrer eigenen Sicherheitsinteressen. Dass sie zuweilen penetrant sind, liegt an der raffinierten Vorgehensweise der Kriminellen, denn ihre Straftaten sollen aufgedeckt werden.

Die Behörden fragen entweder zunächst per Post an und bitten um Vorlage entsprechender Unterlagen. Oder sie kommen auch mal zu dritt/viert und durchforsten 3 bis 4 Stunden lang ihren Betrieb. Je ernster sie die Geldwäsche nehmen und der Behörde zeigen, dass es Ihnen ernst um die Vermeidung der Geldwäsche ist, desto leichter „überstehen“ Sie die Prüfung. Sie dürfen sicher sein, dass Sie trotz aller Sorgfalt Lücken hinterlassen. Folgen Sie jedoch unserem Rat, haben Sie keine Strafen, die empfindlich hoch sein können, zu befürchten. Man wird Ihnen lediglich aufgeben, die Lücken zu schließen und dies nachzuweisen. Sie werden daraufhin Ihre Prozesse optimieren und die erforderlichen Unterlagen bei jedem neuen Vorgang anlegen. So können Sie sich getrost Ihren eigentlichen Geschäftsaufgaben widmen und der neuen Prüfung gelassen entgegensehen.

Die Top 5 der Wirtschaftsbestseller aus dem FinanzBuch Verlag

Zusätzlich zum Anlegen von Formularen und Arbeitsanweisungen empfehlen wir Ihnen, Artikel zum GwG zu archivieren. „Versorgen“ Sie die Behörde auch damit und belegen Sie, dass Ihnen das Thema ein Anliegen ist. Auf BVFI-Inside finden Sie einige Artikel.
Im selben Ordner sollten Sie auch eine Druckversion des GwG ablegen. Man sieht, dass Sie damit gearbeitet haben, weil Sie Ihnen wichtige Texte unterstrichen oder farblich gekennzeichnet haben
Tipp: Schauen Sie immer mal wieder in BVFI-Intern, ob es Neues gibt.

Die vorgezogene Risikoanalyse

Wenn die Behörden auf Sie zukommen, dann wird zuallererst nach Ihrer Risikoanalyse gefragt. Dabei geht es im speziellen um die Frage, wie Sie selbst die Gefährdung einschätzen, dass Ihr Unternehmen zur Geldwäsche missbraucht wird. Dazu stellen wir Ihnen auf www.bvfi-inside.de ein spezielles Formular zur Verfügung.

Formulare und Unterlagen der Landesaufsichtsbehörden

Jedes der 16 Bundesländer hat eigene Landesaufsichtsbehörden. Mit Hilfe von Google finden Sie das für Sie zuständige. Fast jedes hat eigene Musterunterlagen und Formulare. Wir empfehlen Ihnen, diese downzuloaden und zu verwenden.

Formulare und Unterlagen des BVFI

Der BVFI stellt seinen Mitgliedern u.a. diese hilfreichen Unterlagen zum GwG zur Verfügung. Sie finden diese auf www.bvfi-inside.de unter den Rubriken Fachartikel und Formulare. Die Artikel können Sie in der Rubrik „Juristische Fachartikel/Geldwäschegesetz“ abrufen, die Formulare unter „Formularsammlung/Geldwäschegesetz“.

- Anhaltspunkte für Geldwäsche bei Immobilientransaktionen
- Anhaltspunkte für handelsbasierte Geldwäsche
- Basis-Information Geldwäschegesetz
- Die Risikoanalyse nach dem GwG
- Dokumentation interner Sicherungsmaßnahmen
- Dokumentationsbogen bei verstärkten Sorgfaltspflichten (Politisch exponierte Personen PeP)

- Dokumentationsbogen zur Identifizierung juristischer Personen
 - Dokumentationsbogen zur Identifizierung natürlicher Personen
 - Finanzsanktionsliste des Bundes und der Länder
 - Fragen und Antworten zum GwG
 - Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus Straftaten – Das Geldwäschegesetz (GwG)
 - Indikatoren zur Risikobeurteilung
 - Information Kundeninformation
 - Information Risikoanalyse
 - Information Risikomanagement
 - Information Transparenzregister
 - Information zum Datenschutz
 - Information zur Verdachtsmeldung
 - Kurzübersicht für Unternehmen aus dem Nichtfinanzsektor
 - Mitarbeiterbestätigung über die erfolgte Unterrichtung
 - Schaubild für Immobilienmakler Risikomanagement, Sorgfaltspflichten, Verdachts-meldewesen
 - Schaubild zur Ermittlung wirtschaftlich Berechtigter
- Des Weiteren finden Sie unter den Fachartikeln folgende Ausarbeitungen:
- Fachstudie Geldwäsche im Immobiliensektor 20181227
 - Massives Problem bei Immobilien mit der Geldwäsche

Sehen Sie die Behörden nicht als Ihre Gegner, sondern vielmehr als Unterstützer Ihrer eigenen Sicherheitsinteressen.

Wenn Sie Verdacht schöpfen

Sollten Sie den Verdacht haben, dass Geld gewaschen werden soll, so haben Sie dies unverzüglich an die FIU – Finance Intelligence Unit zu melden. Näheres entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „Verdachtsmeldungen“ auf www.bvfi-inside.de.

Rechtlicher Hinweis
Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

1



Markus Krall
Wenn schwarze Schwäne Junge kriegen
17,99 €

NEU

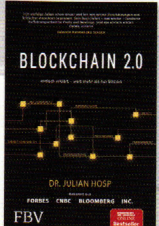
2



Bastian Yotta
Die Yotta-Bibel
14,99 €

NEU

3



Julian Hosp
Blockchain 2.0
14,99 €

4



Ferdinand Krauß
Merkel am Ende
19,99 €

NEU

5



Robert Kiyosaki
Warum die Reichen immer reicher werden
16,99 €

Bestellen Sie unsere Top-Titel unter www.finanzbuchverlag.de oder stöbern Sie in unserem kompletten Verlagsprogramm.

präsentiert von:

