



Bundesministerium der Finanzen
Referat VII A5
Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

E-Mail: VIIA5@bmf.bund.de

Abt. Recht und Berufsrecht

Unser Zeichen: Ft/GI
Tel.: +49 30 240087-74
Fax: +49 30 240087-71
E-Mail: berufsrecht@bstbk.de

23. August 2024

Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (GwGMeldV-Immobilien) – Verbändebeteiligung
Ihr Gz: VII A 5 – WK 5023/17/10008 :050 – DOK 2024/0596094

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des o. g. Verordnungsentwurfs und die Möglichkeit zur Stellungnahme, von der wir gerne Gebrauch machen.

Wir begrüßen es grundsätzlich, dass die GwGMeldV-Immobilien an den zwischenzeitlich im GwG neu eingeführten § 16a GwG angepasst und somit mehr Rechtssicherheit geschaffen werden soll.

Folgend nehmen wir zu den einzelnen im Entwurf vorgesehenen Änderungen im Detail Stellung:

Zu § 5 GwGMeldV-Immobilien

Die in § 5 Ziff. 4 vorgesehene Änderung der Begrifflichkeiten ist aus unserer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. Denn wie in der Begründung des vorliegenden Verordnungsentwurfs richtig festgestellt wird, muss es sich bei Risikostaat nicht notwendigerweise um Drittstaaten handeln.

Zu § 6 Abs. 1 Ziff. 1 GwGMeldV-Immobilien

Die vorgesehene Neufassung der § 6 Abs. 1 Ziff. 1 Buchst. a) – b) GwGMeldV-Immobilien resultiert aus dem 2023 neu ins GwG eingeführten § 16a GwG und ist mithin notwendig und konsequent, um die Synchronität zwischen GwG und GwGMeldV-Immobilien weiterhin zu gewährleisten.

Ebenso begrüßen wir die Klarstellung in § 6 Abs. 1 Ziff. 1 Buchst c) GwGMeldV-Immobilien, die die vorgesehene Ausnahme von der Meldepflicht eindeutiger definiert.

Zu § 6 Abs. 1 Ziff. 2 GwGMeldV-Immobilien

§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 GwGMeldV-Immobilien regelt eine Meldepflicht für Fälle, in denen die Gegenleistung bei Erwerbsvorgängen im Immobilienbereich erheblich vom tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes, insbesondere der Immobilie, abweicht.

Bei dem bisher verwendeten Begriff der „Erheblichkeit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die bisherige Rechtspraxis ging davon aus, dass eine solche Erheblichkeit in der Regel ab einer Abweichung von 25 % gegeben ist.

Soweit der vorliegende Verordnungsentwurf nunmehr versucht, diesen unbestimmten Rechtsbegriff zu konkretisieren, ist dies grundsätzlich ebenso wie die Ausnahme für „interfamiliäre“ Veräußerungen zu begrüßen. Denn jede Konkretisierung eines unbestimmten Rechtsbegriffs trägt grundsätzlich zu mehr Rechtssicherheit bei.

Die in der Verordnung vorgesehene Konkretisierung auf einen absoluten Wert von 20.000,00 € für die Abweichung zwischen der Gegenleistung und dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes stellt jedoch aus unserer Sicht für den Großteil der betreffenden Sachverhalte keine geeignete und praxismgerechte Lösung dar.

a) „kleine“ Verkehrswerte

Bei „kleinen“ Verkehrswerten ist die vorgesehene Regelung durchaus sinnvoll und führt sogar zu einer Entlastung der Verpflichteten. So zum Beispiel war bei einem Verkehrswert von 5.000,00 € und einer Abweichung von 2.000,00 € bisher eine Meldung vorzunehmen, da die Abweichung von 2.000,00 € mehr als 25 % des tatsächlichen Verkehrswertes beträgt. Nach der vorgesehenen Neufassung bestünde nunmehr keine Meldepflicht mehr, da die Abweichung weniger als 20.000,00 € beträgt. Aufgrund der geringen Geldwäscherelevanz solcher Sachverhalte mit kleinem Verkehrswert erscheint dieses Ergebnis auch sachgerecht. Zumal hier auch unnötiger Meldeaufwand für alle Beteiligten erspart werden würde.

b) „normale“ und „große“ Verkehrswerte

Für Immobilien mit „normalen“ und „großen“ Verkehrswerten würde die geplante Neufassung jedoch zu einer merklichen Verschlechterung und einem erheblichen Mehraufwand führen. Für den Großteil der betreffenden Sachverhalte würde zukünftig eine indirekte Prüf- und eine Meldepflicht bestehen.

Zur Verdeutlichung folgende Beispiele:

Beispiel 1: Ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 500.000,00 €

Nach der bisherigen Regelung wären Abweichungen von mind. 125.000,00 € (25 %) meldepflichtig. Nach der im Verordnungsentwurf vorgesehenen absoluten Regelung wären bereits alle Abweichungen von mind. 20.000,00 €, dies entspricht 4 %, meldepflichtig.

Beispiel 2: Ein Gewerbegrundstück mit einem Verkehrswert von 10 Mio. €

Nach der bisherigen Regelung sind Abweichungen von mind. 2.500.000,00 € (25 %) meldepflichtig. Zukünftig würden bereits Abweichungen ab 0,2 % – dies entspricht 20.000,00 € – meldepflichtig sein.

Die vorstehenden Beispiele verdeutlichen sehr genau, dass die Schwelle zur Meldepflicht durch die geplante Neuregelung erheblich herabgesetzt werden würde. Dieser Effekt wird sich zudem in den kommenden Jahren weiter verstärken, wenn die Immobilienwerte (Verkehrswerte) weiterhin ansteigen, insbesondere auch inflationsbedingt.

Zudem gilt es zu beachten, dass regelmäßig Abweichungen bereits bei der Feststellung des tatsächlichen Verkehrswerts vorliegen. Selten kommen unabhängig voneinander erstellte Gutachten zu gleichen Ergebnissen. Bei Immobilien mit normalen und größeren Verkehrswerten liegen die zwischen den Bewertungsergebnissen auftretenden Differenzen regelmäßig über 20.000,00 €. Abweichungen von mehr als 25 % dürften hingegen eher die Ausnahme darstellen.

c) Lösungsvorschlag

Da – wie bereits dargestellt – eine Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs in § 6 Abs. 1 Ziff. 2 GwGMeldV-Immobilien grundsätzlich zu befürworten und unserer Auffassung nach eine relativer Schwellenwert einem absoluten Schwellenwert vorzuziehen ist, schlagen wir vor, dass die bisher bereits im Rahmen der Auslegung der „Erheblichkeit“ üblichen 25 % in der Verordnung festgeschrieben werden. Dies könnte durch Einfügen folgenden Satzes erfolgen:

„Erheblich ist eine Abweichung der Gegenleistung von mindestens 25 % gegenüber dem tatsächlichen Verkehrswert.“

Ergänzend könnte hier zudem noch Bezug auf die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) genommen werden, um auch klarzustellen, was unter dem Verkehrswert zu verstehen ist.

Da die Einführung eines absoluten Schwellwertes für die Abweichung zumindest bei kleineren Verkehrswerten, die eine sehr geringe Geldwäscherelevanz mit sich bringen, zu einer sachgerechten Entlastung im Hinblick auf die Meldepflichten führt, schlagen wir zu dem vor, eine Bagatellgrenze für Immobilien mit einem bestimmten Verkehrswert (z. B. bis 100.000,00 €) einzuführen. Für entsprechende Immobilien sollte dann grundsätzlich gar keine Meldepflicht bestehen.

Seite 4

Zu § 6 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 GwGMeldV-Immobilien

Wir begrüßen die in § 6 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 GwGMeldV-Immobilien vorgesehenen Ausnahmen von der Meldepflicht ausdrücklich.

Die in § 6 Abs. 1 Ziff. 3 GwGMeldV-Immobilien vorgesehene Anhebung des Schwellenwertes auf 20.000,00 € ist sachgerecht und führt zu einer erheblichen Entlastung hinsichtlich der Meldepflicht bei Sachverhalten, für die nur ein sehr geringes Geldwäscherisiko besteht. Das Gleiche gilt für die in § 6 Abs. 1 Ziff. 4 GwGMeldV-Immobilien zukünftig geregelte Neueinführung eines solchen Schwellenwertes von 20.000,00 €.

Sach- und risikogerecht sind ebenso die sowohl in § 6 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 GwGMeldV-Immobilien vorgesehenen Ausnahmen von der Meldepflicht für „interfamiliäre“ Sachverhalte als auch in § 6 Abs. 1 Ziff. 4 Buchst. c) GwGMeldV-Immobilien bei Zahlungen der Gegenleistung auf das Notaranderkonto. Auch dies führt zu einer erheblichen Entlastung bei der Meldepflicht im Zusammenhang mit einem sehr geringen Geldwäscherisiko.

Zu § 6 Abs. 1 Ziff. 5 GwGMeldV-Immobilien

Die in § 6 Abs. 1 Ziff. 5 GwGMeldV-Immobilien neu geregelte Meldepflicht führt zwar grundsätzlich zu einer Erweiterung der Meldepflichten. Diese ergibt sich jedoch bereits aus § 16a Abs. 4 GwG und stellt mithin eine zur Synchronisierung der GwGMeldV-Immobilien und dem GwG notwendige Ergänzung dar.

Zu § 6 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien

In § 6 Abs. 2 Ziff. 2 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien sieht der Verordnungsentwurf ein Herabsetzen des zu beachtenden Zeitraums für die Weiterveräußerung von bisher drei auf zukünftig zwei Jahre vor. Dies wird seitens des Ordnungsgebers mit der Möglichkeit der erheblichen Schwankungen des Verkehrswertes innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren begründet.

Diese Änderung hätte zur Folge, dass zukünftig in den Ziff. 1 und Ziff. 2 unterschiedliche Zeiträume vorgesehen sind. Dadurch wird die gesamte Regelung unübersichtlicher und erhöht aufgrund der vorzunehmenden Differenzierung ggf. den Aufwand des Verpflichteten im Rahmen der Prüfung einer möglichen Meldepflicht.

Wir regen daher an, die Zeiträume weiterhin in beiden Ziffern des § 6 Abs. 2 Satz 1 GwGMeldV-Immobilien gleichlang zu gestalten.

Die in § 6 Abs. 2 Satz 3 GwGMeldV-Immobilien vorgesehene Ergänzung ist konsequent, da hierdurch typische geldwäscherelevante Konstellationen erfasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Stefan Ruppert
Abteilungsleiter Recht und Berufsrecht

i. A. Kay Fietkau
Referent Recht und Berufsrecht