

Geldwäsche in der Immobilienbranche am Beispiel Schweiz

Unsere [Rechtsanwälte in Zürich](#), St. Gallen und [Frauenfeld](#) beschäftigen sich täglich mit Themen der Geldwäscherei. Im vorliegenden Beitrag der Zeitschrift Compliance-Berater wird das Thema Geldwäsche in der Immobilienbranche am Beispiel der Schweiz behandelt. Geschrieben wurde der Beitrag von Dr. Dr. Fabian Teichmann, [Rechtsanwalt in St. Gallen](#), sowie von Marie-Christin Falker, wissenschaftliche Mitarbeiterin bei der Teichmann International (Schweiz) AG.

Seit langer Zeit gelten [Immobilien](#) als massiver Risikofaktor für Geldwäsche. Es ist eine enorme Menge an inkriminierten Geldern vorhanden, die international im Immobilienmarkt fliessen. Geldwäscher haben im Immobilienmarkt ein leichteres Spiel, denn Makler unterstehen nicht der gleichen Sorgfaltspflicht wie [Finanzdienstleister](#). Weiter sind die Meldepflichten von Notaren eingeschränkt, da sie bei [Beglaubigungen](#) einem Berufsgeheimnis unterstehen. In diesem Beitrag wird gezeigt, wie Geldwäscher den Immobilienmarkt nutzen, um bestehende Anti-Geldwäsche-Massnahmen zu umgehen und ihre inkriminierten Gelder zu waschen.

Im Mai 2019 wurde öffentlich bekannt, dass der Immobilienmarkt in British Columbia, Kanada, missbraucht wurde, um jährlich bis zu sechs Milliarden kanadische Dollar zu waschen, woraufhin die mediale Berichterstattung enorm war. Laut Transparency International Canada (TI Canada) können wirtschaftlich Berechtigte in Kanada Firmen, Fonds oder Strohmannen nutzen, um anonym Immobilien zu besitzen und damit [Geldwäsche](#) zu betreiben. Weiter berichtet die Transparency International, dass die Schweiz, ähnlich wie Kanada, durch hohe Stabilität und Attraktivität als Wohn- und Urlaubsort ausgezeichnet ist. Die Schweiz hat in ihrem Anti-Geldwäsche-System signifikante Lücken. Im Gegensatz zur Immobilienbranche ist der Schweizer [Finanzmarkt](#) in Bezug auf Geldwäsche jedoch gut reguliert. In der Schweiz sind die Massnahmen zur Bekämpfung der Geldwäsche in Artikel 305bis des [Strafgesetzbuches](#) (StGB). Überdies wird die Bekämpfung der Geldwäsche im Geldwäschereigesetz (GwG) geregelt.

Verdachte auf Geldwäsche müssen nur von Finanzintermediäre gemeldet werden. Da Immobilien öfters von Privatpersonen ohne Fachkenntnisse verkauft werden, bietet sich der Immobiliensektor zu Geldwäschereizwecken an. Besonders eignen sich Käufe von Immobilien im Ausland sehr, um sie als vermeintliches Feriendomizil zu nutzen, vor allem in Ländern, in denen kaum Rückfragen gestellt werden. Für den Kauf wird dann vom Geldwäscher entweder eine [juristische Person](#) oder ein Strohmann verwendet.

Des Weiteren eignen sich Immobilienkäufe besonders für Geldwäscher, da Barzahlungen äusserst beliebt sind. Bei [öffentlichen Beurkundungen](#) werden oftmals niedrige Preise angegeben, um Grunderwerbs- und Gewinnsteuern möglichst tief zu halten. Die Differenz zum tatsächlichen Wert der Immobilie wird daraufhin bar ausgeglichen. Bei Anliegen in diesem Themenbereich können unsere Rechtsanwälte in Zürich, St. Gallen und [Frauenfeld](#) Sie gerne beraten und weitere Auskunft geben.

Zum Autor: Fabian Teichmann ist [Notar in St. Gallen](#). Er ist ausserdem als [Rechtsanwalt in der Schweiz](#) sowie als niedergelassener Europäischer Rechtsanwalt in Liechtenstein tätig.

Teichmann, F. & Falker, M.C. (2020). *Geldwäsche in der Immobilienbranche am Beispiel Schweiz. Compliance Berater*, 3, 54–57.

<https://www.tagesanzeiger.ch/die-schweiz-muss-nachruesten-863432394514>

[Christian Brönnimann](#)

Publiziert: 24.01.2023

In der Schweiz unterliegen Makler, Anwälte und Notare in Immobiliengeschäften nicht dem Geldwäschereigesetz – mit zuweilen absonderlichen Folgen, wie ein aktueller Fall aus St. Moritz zeigt: Die Bündner Gemeinde bei Nacht.

Es ist kein Geheimnis, dass der Schweizer Immobilienmarkt anfällig ist für schmutzige Gelder. Das hat die Bundespolizei schon vor zehn Jahren in einem Bericht festgehalten. Doch die Politik tut sich trotz wiederholten Vorstössen schwer, das Problem zu entschärfen. So sind die Gesetze hierzulande nach wie vor deutlich weniger streng als anderswo in Europa, beispielsweise in Deutschland.

In der Schweiz unterliegen Makler oder in Immobiliengeschäfte involvierte Anwälte und Notare nicht dem Geldwäschereigesetz. Das heisst, sie müssen nicht abklären, woher ein Käufer das Geld für eine Immobilie hat, solange er nicht mehr als 100'000 Franken in bar bezahlt. Sie müssen sich auch nicht bei den Behörden melden, wenn sie Verdacht schöpfen, dass das Geld möglicherweise aus einer illegalen Quelle stammt.

Schwachstellen befeuern Immobilienpreise

Zwar ist derzeit ein nationales Grundstückregister mit Suchfunktion im Aufbau, das die Transparenz im Immobiliensektor erhöhen soll. Doch dieses ist nur den Behörden zugänglich. Und es muss sich erst noch weisen, ob diese Massnahme Geldwäscher effektiv vom Immobilienmarkt fernhält.

Die Schwachstellen sind nicht nur für die Geldwäschereibekämpfung ein Problem. Sie befeuern auch die Immobilienpreise. Denn für Kriminelle ist es oft kein Problem, einen höheren Preis für ein Grundstück zu bezahlen, wenn sie dafür ihr inkriminiertes Geld in einem sicheren und sauberen Wert anlegen können.

Nun zeigt ein [aktueller Fall aus St. Moritz](#), dass sogar eine staatliche Stelle in einem Konkursverfahren eine Millionenimmobilie an eine hochverdächtige Person verkaufen kann – ja verkaufen muss, wenn die Person das höchste Gebot abgibt. Eine solche Zwangsversteigerung mag ein Sonderfall sein. Doch dieser macht die Problematik wie kaum zuvor greifbar. Die Schweiz muss nachrüsten, um den Immobilienmarkt besser vor Geldwäscherei zu schützen. Beginnen sollte sie mit der Ausweitung des Geltungsbereichs des Geldwäschereigesetzes auf die Branche.

Graubünden versteigert Luxuswohnung an Geldwäscherei-Verdächtigen

Ein international verfolgter Venezolaner kann in St. Moritz eine 6-Millionen-Immobilie kaufen. Dann frieren Beamte des Bundes sie wieder ein. Die Hintergründe des Deals.

.....

Wie Kriminelle mit Immobilien Geld waschen

von Alexandra Jegers

21.01.2019

Geldwäsche im Immobiliensektor ist ganz alltäglich und ein Riesenproblem. Wo die Politik ansetzen muss – und wie Eigentümer sich beim Immobilienverkauf vor Betrügern schützen. Der Stein kam im Oktober 2014 ins Rollen. Damals brachen mehrere Männer in eine Berliner Sparkassen-Filiale ein und entwendeten rund 9,3 Mio. Euro. Die Polizei fasste die Täter, doch die Beute blieb verschollen – bis der Bruder eines der Täter plötzlich mehrere Wohnungen und Grundstücke in Berlin und Umgebung kaufte. Das kam den Ermittlern komisch vor, denn der Immobilienkäufer hatte bis dahin von Hartz IV gelebt. Der Verdacht der Polizei: Der Mann könnte versuchen, mit dem Kauf der Immobilien Geld aus dem Sparkassen-Einbruch zu waschen. Die Ermittler wühlten sich durch Kontobewegungen und Grundbücher und schlugen schließlich im Juli 2018 zu. Sie beschlagnahmten 77 Wohnungen, Häuser und Grundstücke im Wert von insgesamt rund 9 Mio. Euro.

Fachleute wie Edda Müller sehen in spektakulären Fällen wie diesem nur die Spitze des Eisbergs, wenn es um Geldwäsche in der deutschen Immobilienbranche geht. Müller ist Honorarprofessorin an der Deutschen Universität für Verwaltungswissenschaften Speyer und forscht seit vielen Jahren zu Korruption und Geldwäsche. Seit 2010 ist sie Vorsitzende von Transparency International. Die Antikorruptionsorganisation hat Ende vergangenen Jahres eine Studie veröffentlicht, nach der 15 bis 30 Prozent aller kriminellen Vermögenswerte hierzulande in Immobilien investiert sein sollen. Der deutsche Immobilienmarkt sei ein Tummelplatz für „Schwerkriminelle und Korrupte“, die ihr Geld in Deutschland waschen wollen, heißt es in dem Bericht.

Geldwäscher missbrauchen das Vertrauen der Bürger

Müller zufolge ist der deutsche Immobiliensektor aus mehreren Gründen bei Geldwäschern so beliebt: Zum einen unternehme die Bundesregierung viel zu wenig, um gegen Betrüger vorzugehen. „Die geltenden Gesetze sowie die Ausstattung der Ermittlungsbehörden stehen auch angesichts der Grenzenlosigkeit internationaler Finanzströme in keinem Verhältnis“, kritisiert die Transparency-Expertin. Auch Immobilienmakler, Notare und Anwälte sind ihrer Ansicht nach Teil des Problems. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass sie nach dem Prinzip „Kenne deinen Kunden“ handeln und sich bei den Behörden melden, falls ihnen eine Transaktion verdächtig vorkommt. Die Zahlen zeigen aber, dass die entscheidenden Akteure praktisch keine Fälle melden und kaum zur Geldwäschebekämpfung beitragen.

Haus- und Wohnungseigentümer müssen vorsichtig sein, wenn sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten. Geldwäscher missbrauchen häufig das Vertrauen ahnungsloser Bürger, mahnt die Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (ProPK). So kommt es immer wieder vor, dass Betrüger Wohnungen anmieten und die geforderte Kautionszahlung bezahlen, nur um den Mietvertrag nach kurzer Zeit wieder zu kündigen. „Falls der Vermieter dann dazu aufgefordert wird, die Mietkaution auf ein ausländisches Konto zu überweisen, sollte er vorsichtig sein, denn eine solche Transaktion könnte der Geldwäsche dienen“, warnt die Polizei.

Zentrales Grundbuch kann Kriminelle abschrecken

Beim Immobilienverkauf sollten Eigentümer hellhörig werden, wenn ein Käufer einen Teil oder gar die gesamte Transaktion in bar abwickeln will. Dahinter kann nicht nur der Wunsch stecken, Notargebühren und Grunderwerbsteuer zu sparen. Sondern auch das Ziel, die Herkunft des Geldes zu verschleiern. Stehen der Kaufpreis und das Einkommen des Interessenten in einem offensichtlichen Missverhältnis zueinander, kann das ebenfalls ein Indiz für Geldwäsche sein.

Fortschritte im Kampf gegen illegale Immobilientransaktionen verspricht sich Transparency-Expertin Müller durch die Digitalisierung und Zentralisierung der Grundbücher durch die Länder. Der Gedanke dahinter: Ein zentrales Grundbuch, das jederzeit öffentlich einsehbar ist, dürfte Geldwäscher abschrecken. Zudem fordert Müller mehr Personal für die Geldwäschefahndung. Auch solle die Politik die Schweigepflicht für Notare bei Verdachtsfällen aufheben und die Nennung der wahren Besitzer vorschreiben. Letzteres sieht immerhin auch die fünfte Geldwäscherichtlinie der EU vor, die im Juni 2017 in Kraft getreten ist. Spätestens im Jahr 2020 muss das Gesetz auch in Deutschland umgesetzt werden.

[Liste der von der FINMA bewilligten und von einer Aufsichtsorganisation überwachten Vermögensverwalter und Trustees](#)

Total 1130

[Liste der von der FINMA bewilligten und beaufsichtigten Vermögensverwaltern sowie Trustees \(inländische Gruppengesellschaften nach FINIG\)](#)

Total 86

<https://www.finma.ch/de/bewilligung/vermoegensverwalter-und-trustees/>
