

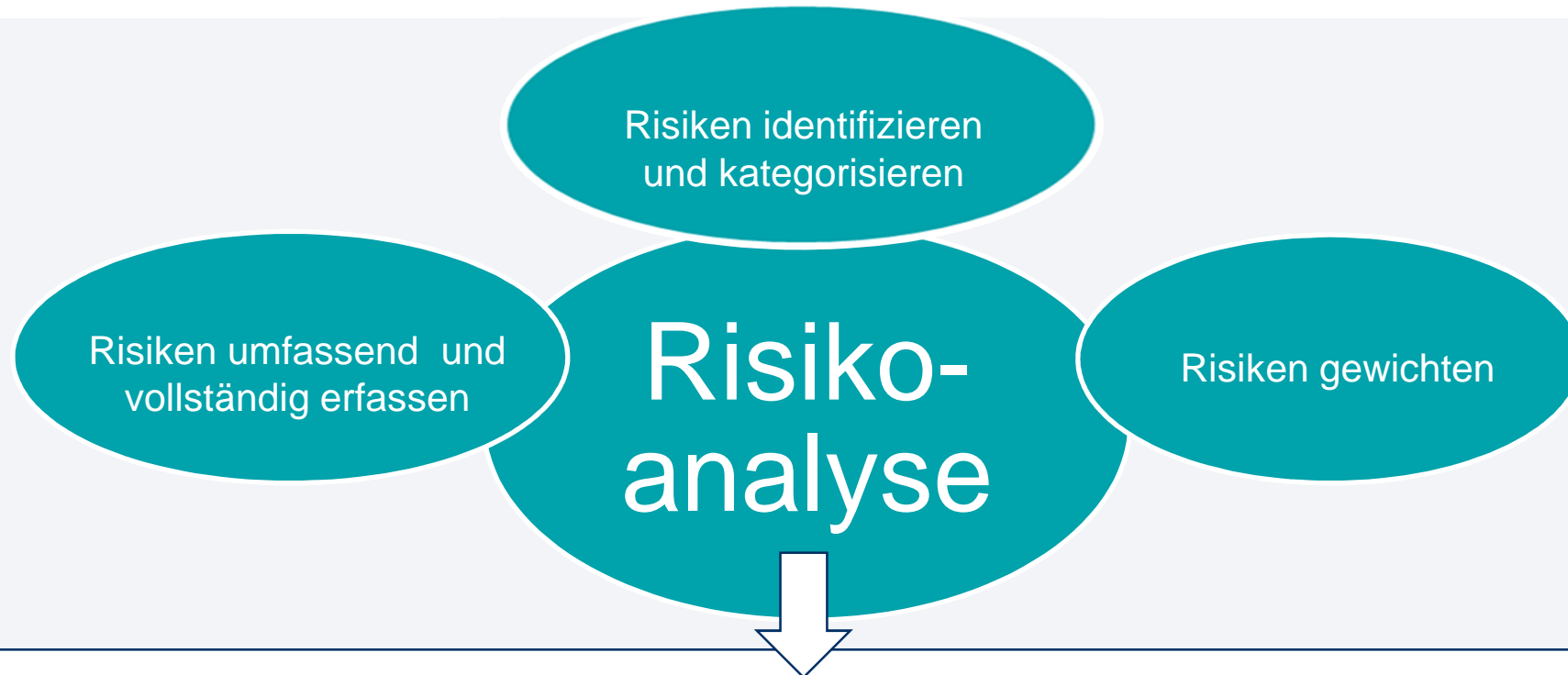
Geldwäscheprävention für Immobilienmakler nach GwG



Schleswig-Holstein
Finanzministerium des
Landes Schleswig-Holstein

geldwaeschepraevention@fimi.landsh.de

Risikomanagement



**Interne Sicherungsmaßnahmen ableiten =
Geeignete Prävention umsetzen und kontrollieren:
Wer macht was wann und wie ?**

Faktoren für ein potenziell höheres Risiko, z.B.

- Kunden aus Risikostaat / mit Bezug zu Risikostaat
- keine persönlichen Kontakte, keine bestimmten Sicherungsmaßnahmen wie z.B. elektronische Unterschriften
- Zahlungen durch unbekannte oder nicht verbundene Dritte
- Drittländer mit hohem Risiko gemäß EU-Verordnungen
- Hochrisikoländer gemäß FATF-Liste
- Länder mit Sanktionen oder Embargos gemäß Zoll online-Länderembargos
- Staaten, in denen bekannte terroristische Organisationen aktiv sind

(Anlage 2 zu §§ 5, 10, 14, 15 GwG)

FIU Typologien der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Alle Unterlagen der FIU ausschließlich für den Internen Gebrauch

- Typische Verhaltensweisen bei Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung
- Besondere Anhaltspunkte für den Immobiliensektor
- Als Indikatoren für das Erkennen möglicher Taten für eine Bewertung nach risikobasiertem Ansatz im gesamten Kontext

...

Interne Sicherungsmaßnahmen sind insbesondere...

die Ausarbeitung von internen Grundsätzen, Verfahren und Kontrollen in Bezug auf die ...

Kundensorgfaltspflichten

- Identifizierung von Käufer und Verkäufer
- Abklärung des wirtschaftlich Berechtigten
- Zweck der Geschäftsbeziehung
- Feststellung einer PeP
- Ggf. Prüfung Herkunft der Vermögenswerte

Meldepflicht

- an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen

(§ 6, § 10, § 43 GwG)

Identifizierungspflichten des Immobilienmaklers

Der Immobilienmakler hat die Vertragsparteien des Kaufgegenstandes zu identifizieren, sobald der Vertragspartner des Maklervertrages ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind.

- Ernsthaftes Interesse (Kaufvertrag, Reservierungsvereinbarung oder Reservierungsgebühr)
- Käufer und Verkäufer sind hinreichend bestimmt (Parteien des Kaufvertrags stehen fest, Abschluss nicht mehr ungewiss)

(§ 11 Abs. 2 GwG)

Identifizierungspflichten des Immobilienmaklers

Natürliche Person

Vorname und Nachname
Geburtsort
Geburtsdatum
Staatsangehörigkeit
Wohnanschrift

Identitätsüberprüfung

Gültiger amtlicher Ausweis
mit Lichtbild i.d.R.
Pass, Personalausweis

Vollständige Kopie anfertigen oder digitalisiert erfassen

Keine Schwärzungen

Verkäufer und Käufer haben dem Makler die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen (Offenlegung wirtschaftlich Berechtigter)

(§§ 11, 12, 8 GwG)

Identifizierungspflichten des Immobilienmaklers

Juristische Person oder Personengesellschaft

Firma, Name oder Bezeichnung

Rechtsform

;

Registernummer falls vorhanden

Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung

Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder der gesetzlichen Vertreter

Identitätsüberprüfung jur. Person

Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister oder amtliches Register;

Gründungsdokumente oder gleichwertige beweiskräftige Dokumente;

Einsichtnahme des Maklers in Register oder Verzeichnisdaten

(§§ 11, 12 GwG)

Identifizierungspflichten

Eine Geschäftsbeziehung darf nicht begründet werden bzw. muss gekündigt / beendet werden, wenn

- die Identifizierung des Vertragspartners oder der auftretenden Person,
- die Abklärung und Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten inkl. Eigentums- und Kontrollstruktur,
- die Informationen über Art und Zweck der Geschäftsbeziehung oder
- Feststellung einer politisch exponierten Person (Landesebene, Regionale Ebene oder kommunale Ebene keine PePs)

nicht möglich ist.

(§§ 10 Abs. 9, 15 Abs. 9 GwG)

Verstärkte Sorgfaltspflichten

Wenn eine Transaktion

- besonders **komplex oder groß** ist
- **ungewöhnlich abläuft** oder
- **ohne offensichtlichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Zweck** erfolgt,

dann ist mindestens zu prüfen,

ob die Pflicht zu einer Meldung nach § 43 GwG vorliegt .

(§ 15 Abs. 5 GwG)

Meldepflicht

Unverzögliche Meldung an die FIU

Unabhängig vom Wert der Immobilie / Provision

Die Meldepflicht besteht bereits dann, wenn Tatsachen darauf hindeuten, dass ...

die Immobilie oder die Geldmittel im Zusammenhang mit einer strafbaren Handlung stehen, die Vortat einer Geldwäsche darstellen könnte oder

im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung stehen oder

keine Offenlegung erfolgt, ob für einen wirtschaftlich Berechtigten gehandelt wird bzw. keine Identifizierung des wB erfolgt

(§ 43 GwG, § 11 Abs. 6 GwG)

Abgabe einer Meldung

Meldungen an die FIU nur in elektronischer Form über goAML Portal
Registrierung unter <https://goaml.fiu.bund.de>

Merkblatt der Länder zum Meldeverfahren für Verdachtsmeldungen auf
der Internetseite der Geldwäscheprävention
<http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/M/marktueberwachung/geldwaeschepraevention.html>

Mitteilung an den Kunden darf nicht erfolgen.

Durchführung der Transaktion darf erst nach Zustimmung der FIU oder
nach Ablauf des dritten Werktages nach Absendung der Meldung an die
FIU erfolgen. Ein Samstag rechnet nicht als Werktag.

geldwaeschepraevention@fimi.landsh.de

Vielen Dank für Ihr Interesse !



Schleswig-Holstein
Finanzministerium des
Landes Schleswig-Holstein