

Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung- Immobilien

20.02.2025

I. Einleitung

Durch die Änderung der Verordnung zu meldepflichtigen Sachverhalten im Zusammenhang mit Geldwäsche im Immobiliensektor intensiviert die Bundesregierung ihre Maßnahmen zur Bekämpfung von Finanzkriminalität in diesem Bereich. Die Änderungsverordnung zur Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) wurde vom Bundesministerium der Finanzen in Abstimmung mit dem Bundesministerium der Justiz erlassen. Sie wurde am 20. Januar 2025 im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2025 I Nr. 13) veröffentlicht und trat am 17. Februar 2025 in Kraft.

Die ursprüngliche GwGMeldV-Immobilien aus dem Jahr 2020 legte die Meldepflichten bestimmter Berufsgruppen – darunter Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Steuerbevollmächtigte – im Hinblick auf erhöhte Geldwäscherisiken im Immobilienbereich fest und konkretisierte diese. Die Verordnung sieht spezifische Fallgruppen vor, in denen die genannten Berufsgruppen verpflichtet sind, Verdachtsmeldungen an die Financial Intelligence Unit (FIU) zu übermitteln.

Ein zentraler Punkt der nun in Kraft getretenen Änderungsverordnung ist die Angleichung der GwGMeldV-Immobilien an das seit dem 1. April 2023 geltende Barzahlungsverbot beim Immobilienerwerb (§ 16a GwG). Ergänzend wurden zwei neue Meldetatbestände eingeführt, die gewährleisten sollen, dass nicht nur Verstöße gegen das Barzahlungsverbot, sondern auch die missbräuchliche Umgehung oder Verletzung der Nachweispflichten an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) gemeldet werden.

II. Einschränkung von Meldepflichten bei Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität

Zunächst wurden die Meldetatbestände wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität stärker begrenzt.

Nach § 16a Abs. 5 Satz 1 GwG entfallen die Prüf- oder Dokumentationspflichten hinsichtlich des Barzahlungsverbots, wenn die Gegenleistung einen Betrag von 10.000 Euro nicht übersteigt. Nach § 16a Abs. 5 Satz 2 GwG gilt ein schlüssiger Nachweis als erbracht, wenn über einen Wert von nicht mehr als 10.000 Euro kein schlüssiger Nachweis der geschuldeten Gegenleistung vorliegt. Zwar hält auch § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lit. a) GwGMeldV-Immobilien n.F. an einem Schwellenwert von 10.000 Euro fest, obwohl der Verordnungsentwurf auf den (auch bisher geltenden) Schwellenentwurf zunächst verzichtet hatte. Die Beibehaltung des Schwellenwerts in der finalen Fassung der Verordnung erscheint deshalb besonders begrüßenswert, wäre nach dem Verordnungsentwurf eine Verdachtsmeldung nach dem Wortlaut sogar bei einer Barzahlung von nur einem Euro erforderlich gewesen. Dies stünde im Widerspruch zur Systematik des Barzahlungsverbots und hätte einen unnötigen bürokratischen Aufwand in Fällen zur Folge haben können, in denen ein Geldwäschekontext nicht erkennbar ist.

Die nun geltende Fassung des § 6 Abs. 1 GwGMeldV-Immobilien hebt aber den bisherigen Schwellenwert in § 6 Abs. 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien (Vorabzahlungen vor Abschluss des Rechtsgeschäfts) von 10.000 EUR auf 20.000 EUR an und fügt in § 6 Abs. 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien n.F. erstmalig einen solchen Schwellenwert in Höhe von 20.000 Euro ein. Die diesen gesetzgeberischen Erwägungen zugrunde liegenden Erwägungen,

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal SalomonHohe Straße 12
01069 DresdenTel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

beruhen zutreffender Weise darauf, dass niedrigere Beträge in der Regel kein erhöhtes Geldwäscherisiko darstellen. In der Praxis betrifft dies beispielsweise Kaufverträge für landwirtschaftliche Grundstücke, bei denen die Parteien aus Unkenntnis der Rechtslage bereits vor der notariellen Beurkundung kleinere Bargeldbeträge im dreistelligen Bereich übergeben haben. Diesen Zahlungen kommt zwar als gesetzliche Sanktion keine Erfüllungswirkung (§ 16a Abs. 1 Satz 1 GwG) zu, sie stellen in der Regel jedoch kein tatsächliches Geldwäscherisiko dar. Eine Verdachtsmeldung würde in diesen Fällen keinen Mehrwert für die Geldwäschebekämpfung bieten, sondern lediglich zusätzlichen bürokratischen Aufwand für Notarinnen, Notare und die FIU erzeugen.

§ 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien n.F. legt jetzt zudem fest, dass eine Abweichung der Gegenleistung vom Verkehrswert einer Immobilie (in Einklang mit der in der Praxis auch bisher herangezogenen Gesetzesbegründung zur GwGMeldV-Immobilien) um mehr als 25 % meldepflichtig ist, soweit die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht. Begrüßenswert ist hier, dass der Gesetzgeber Abstand von dem ursprünglich vorgesehenen Schwellenwert von 20.000 Euro genommen hat. Letzteres hätte wohl oftmals unverhältnismäßig viele Meldungen bedingt. Eine Abweichung von 20.000 Euro ist bei hochpreisigen Immobilien nicht zwangsläufig ein Indiz für Geldwäsche. Bei günstigen landwirtschaftlichen Grundstücken hingegen kann bereits eine geringere Differenz einen Verdachtsmoment darstellen. Ein einheitlicher Schwellenwert von 20.000 Euro wäre daher nicht zweckmäßig, da er die individuellen Wertverhältnisse verschiedener Immobilienarten nicht angemessen widerspiegeln würde und somit die Wirksamkeit der Geldwäschebekämpfung beeinträchtigen könnte.

III. Ausnahmeregelungen für bestimmte Personenkreise

Der bisherige Ausnahmekatalog für bestimmte Personenkreise des Veräußerers für meldepflichtige Sachverhalte wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität des § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GwGMeldV-Immobilien a.F. wurde nun teilweise (dazu sogleich) ergänzt und findet nun teilweise auch auf die § 6 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien n.F. Anwendung. Nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 und 3 GwGMeldV-Immobilien n.F. besteht danach beispielsweise zukünftig keine Meldepflicht mehr, wenn die veräußernde Person Teil des in Nummer 2 (für Nummer 3 nur des in Nummer 2 lit. a-e) genannten Personenkreises ist. Beides nimmt laut der Bundesnotarkammer die bisherigen Erfahrungen der notariellen Praxis in den Blick und gewährleistet eine einheitliche Handhabung der Meldetatbestände.

Wird die Gegenleistung vollständig oder teilweise von oder an eine Person erbracht, die weder am Erwerbsvorgang beteiligt noch wirtschaftlich berechtigt ist, besteht (künftig) keine Meldepflicht mehr, wenn diese Person Verpflichteter nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 12 (Bsp.: Wirtschaftsprüfer oder vereidigte Buchprüfer) GwG ist und die Zahlung über ein Anderkonto erfolgt (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 lit. b) GwGMeldV-Immobilien n.F.). Insbesondere bei Zahlungen auf ein Notaranderkonto bedarf es nach der Systematik des Geldwäschebekämpfungsrechts nämlich keiner Meldepflicht (vgl. hierzu auch § 6 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 GwGMeldV-Immobilien a.F.). Die Beibehaltung dieser Ausnahme in § 6 Abs. 1 Nr. 4 lit. b) GwGMeldV-Immobilien n.F. ist deshalb sachgerecht.

Zukünftig ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien (n.F.) ein Sachverhalt meldepflichtig, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise später als ein Jahr nach Stellung des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt erbracht werden soll, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht. Mangels (aus Sicht der notariellen Praxis) derzeit existierender Regelungslücken, war die Einführung des § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien (n.F.) zwar wohl nicht zwingend notwendig. Dennoch ist es positiv zu bewerten, dass sich dessen zeitlicher Anwendungsbereich nahtlos in die nachgelagerten Monitoring-Pflichten des Barzahlungsverbots (§ 16a Abs. 4 GwG) einfügt. § 16a Abs. 4 GwF betrifft nachgelagerte Pflichten für Notarinnen und Notare für einen Zeitraum von einem Jahr nach der Einreichung des Eintragungsantrags, sodass die Meldung nachgelagerter Barzahlungen gewährleistet ist. Die Regelung des § 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien n.F. will damit eine Umgehung von § 16a Abs. 4 GwG durch die Beteiligten verhindern und stattdessen die Notarin oder den Notar mit einem wirksamen Mittel aus, um geldwäscherrelevante Fälle an die FIU weitergeben zu können.

IV. Verkürzte Frist bei Weiterveräußerungen

§ 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien n.F. verkürzt die Meldefrist bei Weiterveräußerungen erheblich. Während bislang eine Meldung erst dann erforderlich war, wenn eine Immobilie innerhalb von drei Jahren weiterveräußert wurde und der neue Verkaufspreis erheblich vom ursprünglichen Kaufpreis abwich, ohne dass hierfür ein nachvollziehbarer Grund (wie erhebliche Baumaßnahmen oder Marktveränderungen oder andere objektive Faktoren) vorlag, gilt diese Regelung nun bereits für Weiterveräußerungen innerhalb von zwei Jahren. Die Verkürzung des betreffenden Zeitraums auf zwei Jahre ist insbesondere deshalb sinnvoll, weil starke Preisschwankungen angesichts der aktuellen Lage im Wohnungsbau- und Immobiliensektor keine Seltenheit sind und eine, wenn auch erhebliche, Abweichung des neuen vom ursprünglichen Preis über einen so langen Zeitraum hinweg nicht zwingend ein Indikator für einen geldwäscherelevanten Sachverhalt sein muss. Zudem werden Fälle, in denen der Kaufpreis erheblich vom Verkehrswert abweicht, bereits von § 6 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien (n.F.) abgedeckt, sodass die Anpassung eine begrüßenswerte Anpassung darstellt.

Die Einführung des neuen § 6 Abs. 2 Satz 3 GwGMeldV-Immobilien trägt zudem maßgeblich zur Rechtsklarheit bei. Demnach gilt der Zeitpunkt des Abschlusses des vorhergehenden Rechtsgeschäfts als maßgeblich für den Erwerb, sofern die Veräußerung vor dem dinglichen Rechtserwerb stattfindet. In der Praxis hat der Notar regelmäßig keine Kenntnis vom Abschluss des vorherigen Geschäfts, es sei denn, er war selbst daran beteiligt. Tatsächlich ist aber der Fall denkbar, dass ein Weiterkaufvertrag bereits vor dem endgültigen Rechtserwerb geschlossen wird (sogenannte „Kettenkaufverträge“). Die nun eingeführte Regelung schafft hier eine praxisgerechte Klarstellung.

V. Neueinführung einer Meldepflicht bei Verstoß gegen Nachweispflichten

Mit § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien n.F. wird ein neuer Meldetatbestand eingeführt, der unmittelbar an die Nachweispflicht des Barzahlungsverbots gemäß § 16a Abs. 2 Satz 1 GwG anknüpft. Bisher setzte § 16a Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 GwG einen solchen Meldetatbestand lediglich voraus, ohne einen expliziten Meldetatbestand für Notarinnen und Notare zu normieren. Durch die nun erfolgte Schließung dieser Regelungslücke wird das seit dem 1. April 2023 geltende und von Notarinnen und Notaren kontrollierte Barzahlungsverbot vervollständigt und stellt sicher, dass Verstöße entsprechend erfasst werden.

Künftig sind Notare nach § 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien n.F. verpflichtet, eine Meldung abzugeben, wenn sie innerhalb einer angemessenen Frist nach Aufforderung (§ 16a Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 lit. b GwG) keinen schlüssigen Nachweis darüber erhalten, dass die Gegenleistung mit zulässigen Zahlungsmitteln – also nicht in Form von Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen – erbracht wurde (§ 16a Abs. 2 Satz 1 GwG).

VI. Fazit

Die jüngste Änderung der GwGMeldV-Immobilien stärkt die Bekämpfung von Geldwäsche im Immobiliensektor, indem sie Meldepflichten an neue rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere das Barzahlungsverbot bei Immobilienkäufen (§ 16a GwG), anpasst. Die Verordnung sorgt für mehr Rechtsklarheit und Praxistauglichkeit, indem sie Meldeschwellen anhebt, praxisnahe Ausnahmen schafft und eine neue Meldepflicht für unzureichende Nachweise zur Einhaltung des Barzahlungsverbots einführt. Zudem wird die Frist für meldepflichtige Weiterveräußerungen von drei auf zwei Jahre verkürzt, um verdächtige Transaktionen besser zu erfassen. Insgesamt stellt die Novellierung eine zielgerichtete und verhältnismäßige Anpassung der Meldepflichten dar, die sowohl Bürokratie abbaut als auch die Effektivität der Geldwäschebekämpfung erhöht.

» Zum Fachgebiet „Grundstückskaufvertrag“

» Zurück zur Startseite