

Mit Immobilien lässt sich Geld waschen!

... könnte man meinen, wenn man ungenügend informierten Politikern Glauben schenkt.
Wer sich tiefgründiger informieren möchte, sollte dieses Merkblatt zur Hand nehmen.

Die Situation

Seit einigen Monaten wird in verschiedenen Räten und politischen Lagern die Frage diskutiert, ob die Immobilienwirtschaft oder zumindest die Immobilienmakler unter das Geldwäschereigesetz (GwG) gestellt werden sollen. Neben dieser vielzitierten Forderung bleibt weiterhin unklar, welche weiteren Marktteilnehmer unter dieses Gesetz fallen müssten. Denn die Akteure im Immobilienmarkt sind vielfältig: Privatpersonen, institutionelle Verkäufer, Immobilienmakler, Berater, Testaments- und Willensvollstrecker, Anwälte, Notare, Beistände und Behörden, Projektentwickler, Bauunternehmer, Architekten, Banken und Versicherungen handeln mit Liegenschaften oder sind als Intermediäre, Käufer und Verkäufer in Immobilientransaktionen involviert. Gerne möchten wir einen Überblick über die Thematik geben und Vor- und Nachteile einer zusätzlichen Regulierung aufzeigen.



Welche Ziele verfolgt das Geldwäschereigesetz (GwG)?

Das Gesetz soll verhindern, dass Gelder aus kriminellen Hintergrund in die Wirtschaft einfließen. Grundsätzlich sind Finanzintermediäre wie z. B. Banken und Versicherungen angehalten, die wirtschaftliche Herkunft der Gelder genau zu prüfen. Gelder, die unter das GwG fallen, werden heute in der Geldwäschereiverordnung (Art. 7ff) wie folgt definiert:

- Gelder, welche aus einem Verbrechen herrühren.
- Gelder von Personen und Unternehmen, welche den Terrorismus finanzieren könnten oder eine kriminelle Organisation bilden, einer solchen angehören oder diese unterstützen.

Aktuell verworrene Situation

Unklarheit gibt es über ausländische, nicht kriminelle Vermögen in der Schweiz, welche im Ausland nicht versteuert sind (Schwarzgeld). Heute fallen diese Gelder nicht unter das geltende GwG. Es gibt keine aktuellen Studien, keine Fakten oder Beweise, dass systematisch und im grossen Stil solche Gelder in den Schweizer Immobilienmarkt gelangen. Ein Immobilienkauf mit solchen Geldern beträfe in den meisten Fällen zudem hauptsächlich die Änderung des Anlagezwecks, nicht aber die Einfuhr von problematischen Geldern.

Werden ausländische Staaten in Zukunft solche Gelder als kriminell betrachten? Die aktuelle inländische Diskussion über die Verschärfung des GwG bzw. die von einigen

Kreisen erhoffte Einbindung von Teilen oder sogar der ganzen Immobilienbranche zielt im Moment nicht auf in den Herkunftsländern unversteuerte Gelder.

Jüngst kamen auch Stimmen vom Staat auf, welche eine Revision des heutigen GwG fordern. Die aktuellen Gesetze seien heute nicht mehr zielführend, das organisierte Verbrechen hätte sich so weiterentwickelt. Die heutigen Bestimmungen würden Kriminelle nicht mehr effektiv genug bei der Geldwäsche hindern.

3 gute Gründe, warum die Immobilienwirtschaft unter das GwG fallen sollte

GRUND Nr. 1

Grundsätzlich fliessen aus unterschiedlichen Gründen (Sicherheit, Steuern, etc.) permanent grössere Geldsummen in die Schweiz. Diese werden zunächst bei Banken und Versicherungen deponiert. Falls diese ihren Pflichten nach der Prüfung der Herkunft nicht nachkommen, könnten Gelder aus krimineller Herkunft auch in den Immobilienmarkt fliessen. Der Immobilienmarkt bietet keinen weiteren Schutzfilter, falls kriminelle Gelder in den Kreislauf der Finanzintermediäre eindringen konnten.

GRUND Nr. 2

Die Finanzplätze sind bereits sehr gut reguliert. Investoren mit Geldern aus krimineller Herkunft meiden diese Finanzplätze. Sie versuchen ihre Gelder in alternative Märkte zu investieren. Es gibt keine Gewissheit über diese angeblichen Geldflüsse, Befürworter des GwG betrachten neben dem Immobilienmarkt folgende Märkte als gefährdet: Rohstoffhandel, Diamanten- und Edelsteinhandel, Kunstmarkt, Hotellerie und Gastronomie. Beweise, dass in

diesen Märkten in der Schweiz strukturiert Geld gewaschen wird, gibt es keine. Einzelfälle sollten nicht für eine Marktstruktur sprechen. Die Befürworter holen zum Rundumschlag aus und würden am liebsten alle Parteien, welche mit grösseren Vermögenswerten in Kontakt kommen, dem GwG unterstellen. Zusätzlich zum Immobilienmarkt wären wohl auch Juweliere, Galeristen und Rohstoffhändler plötzlich im Rampenlicht. Es stellt sich daher die Frage, wo die Grenze gezogen werden soll und was für Mittel dem Intermediär zur Verfügung stehen, den wirtschaftlichen Hintergrund von Kundengeldern zu prüfen.

GRUND Nr. 3

Für die Immobilienwirtschaft könnten mit einer GwG-Prüfpflicht auch Vorteile entstehen. Durch die neuen Pflichten der Marktteilnehmer entsteht eine neue Barriere, die den Markteintritt von unqualifizierten Akteuren verhindert. Heute kann nämlich jeder Newcomer ohne grosse Vorkenntnisse im Immobilienmarkt agieren und seinen Geschäften nachgehen. Nur zu gerne wünschen sich qualifizierte und seriös arbeitende Immobilienfachleute eine zusätzliche Marktbarriere, damit sich in Zukunft nicht Jedermann ohne entsprechende Ausbildung „Immobilienfachmann“ oder „Immobilienmakler“ nennen kann. In Ländern wie den USA oder England haben nur zertifizierte, ausgebildete Fachleute Zugang zu einem entsprechend regulierten Markt. Das schafft Vertrauen und sorgt dafür, dass Immobilientransaktionen nur noch von Fachleuten betreut werden. Diese wären betreffend Geldwäschereigesetz ausgebildet und würden sich für eine saubere Handhabung in dieser Hinsicht verbürgen. Der Gelegenheitsmakler und private Verkäufer könnten dann nicht mehr ohne Qualifikation als Marktteilnehmer auftreten.



10 gute Gründe, warum die Immobilienwirtschaft NICHT unter das GwG fallen sollte:

GRUND Nr. 1

Gelder für Schweizer Immobilienkäufe fliessen zu nahezu 100 % über inländische Banken oder Versicherungen in den Markt, selbst wenn der Käufer keine Hypothek benötigt. Der Gesetzgeber hat durch das GwG ein System eingeführt, das bereits heute wie ein Schutzring für die Finanzmarktteilnehmer funktioniert. Dieser Ring schützt alle involvierten Parteien davor, in Kontakt mit Geldern mit unbekannter Herkunft zu kommen.

GRUND Nr. 2

Bei Bargeldtransaktionen wäre ein Tatbestand der Geldwäsche zu prüfen. Mit einem Verbot von Bargeldzahlungen bei Liegenschaften könnte die zwar unbekannte, wohl aber unbedeutende Zahl von Bargeldzahlungen bei Immobilienverkäufen einfach und unbürokratisch unterbunden werden. Die Gelder für den Kauf müssten dann über ein durch das GwG kontrolliertes Finanzinstitut fliessen.

GRUND Nr. 3

Alle Immobilienmarktteilnehmer (Banken, Anwälte, Notare, Makler) bestätigen in Umfragen, dass heute wenig bis gar keine Verkäufe mit Bargeld stattfinden. Falls ein begründeter Geldwäschereverdacht besteht, könnte zudem bereits heute jeder Akteur eine Meldung an die Strafverfolgungsbehörden erstatten.

GRUND Nr. 4

Mit Kauf einer Liegenschaft ist Geld noch nicht gewaschen. Erst mit dem Verkauf wäre es wieder im Umlauf. Das Geld fliesst bei einem Bargeldkaufverbot zurück in den regulierten Finanzmarkt. Dieser meldet Verdachtsfälle und kontrolliert bei Eingang der Gelder wiederum die Herkunft des Geldes.

GRUND Nr. 5

Bei einem Verdacht auf Geldwäsche kann der Staat heute umgehend eine Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch für die betreffende

Liegenschaft veranlassen. Die Geldwerte sind somit blockiert, in einem viel effektiveren Mass als wenn ein Arrest auf einem Bankkonto gemacht wird – Geld hat Füsse, kann innert weniger Minuten von einer Bank zur nächsten Bank transferiert werden. Immobilien sind unbeweglich und können nicht davon laufen.

GRUND Nr. 6

Gegner argumentieren, dass es infolge von Geldwäscherei zu hohen Immobilienpreisen und Marktverzerrungen kommt. Dieses Argument ist nicht erhärtet. Einige wenige aufsehenerregende Transaktionen (siehe unter „Kurioses“) mit möglichem Geldwäschereihintergrund werden immer wieder für diese Behauptung herangezogen. Diese wenigen Transaktionen widerspiegeln den Markt nicht und sie sind auch nicht generell preistreibend. Vielmehr sind steuerliche, wirtschaftliche und politische Faktoren für die aktuell hohen Immobilienpreise verantwortlich.

GRUND Nr. 7

Immobilienmakler stellen sich die Frage, wie ihre Kunden im Rahmen des GwG zu prüfen wären. Denn die Makler kennen im Normalfall die finanziellen Verhältnisse der Käufer nicht und haben nur selten eine aktive Rolle bei der Immobilienfinanzierung. Im Gegensatz zu Banken handelt es sich beim Immobilienkauf um ein Einmalgeschäft zwischen zwei sich unbekanntem Akteuren. Während private Notare in einigen Kantonen in den Geldfluss eingreifen und diesen leiten, haben Makler keine Einsicht oder Verfügungsgewalt über die Geldströme. Völlig unklar ist auch die Frage, wie Makler die eingesetzten Gelder gemäss GwG überprüfen könnten. Im Gegensatz zu Banken, welche ihre Kunden über Jahre betreuen und kennen, handelt es sich um eine kurzlebige Kundenbeziehung, welche nach dem Kauf meist beendet ist.

10 gute Gründe, warum die Immobilienwirtschaft NICHT unter das GwG fallen sollte:

GRUND Nr. 8

Da Immobilienmakler in der Schweiz nur geschätzte 30 – 50 % der gesamten Immobilientransaktionen betreuen, wäre die GwG-Unterstellung der Immobilienmakler nicht effektiv. Neben Maklern verkaufen auch Projektentwickler, Bewirtschafter, Berater, Architekten, Generalunternehmer, Private usw. Liegenschaften. Eine GwG-Pflicht nur für Makler würde diese dazu verleiten, andere Rollen in der Transaktion einzunehmen. Es müsste korrekterweise die gesamte Immobilienwirtschaft mit all ihren Akteuren und Rechtsgeschäften unter das Gesetz fallen, d.h. alle Immobilientransaktionen inkl. Erbschaften und Schenkungen.

GRUND Nr. 9

Immobilienfachleute fragen sich ungläubig, warum ausgerechnet sie unter das Gesetz gestellt werden sollen. Es wird auf andere Branchen hingewiesen, bei welchen Bargeldtransaktionen für die Begleichung einer Rechnung an der Tagesordnung sind. Im Kunst-

markt, beim Juwelier, beim Möbelkauf oder beim Autohändler könnte ebenfalls der Verdacht aufkommen, dass ein Käufer kriminelle Gelder wäscht bzw. Gelder in nicht-regulierte Märkte transferiert.

GRUND Nr. 10

Das Kosten-/Nutzenverhältnis für eine GwG-Pflicht des Immobilienmarkts scheint im Moment unklar und ist kritisch zu hinterfragen. Wer bezahlt diese zusätzlichen Abklärungen? Wie viel finanzieller Aufwand wird für wie wenige Verdachtsfälle betrieben? Ist der Schweizer Immobilienmarkt effektiv ein Anziehungspunkt für unsauberes Geld? Welche Beweise für diese These sind vorhanden? Sind die aktuell bekannten Verdachtsfälle die Spitze des Eisbergs oder die einzig bekannten Fälle? Der Gesetzgeber sollte sich gut überlegen (und sich dabei auf Fakten stützen), ob man hier tatsächlich ein Problem zu lösen versucht oder administrative Hürden für einen an sich gut funktionierenden Markt schafft.

Ausblick in die Zukunft

Problematisch ist die Tatsache, dass es im Gegensatz zum Finanzmarkt für den Immobilienmarkt (noch) keine Marktaufsicht gibt. Da Immobilien weniger rasch handelbar sind und das Instrument der Grundbuchsperrung sehr effektiv ist, ist auch in Zukunft nicht zwingend eine solche Institution notwendig. Die Diskussion um die Einbindung der Immobilienwirtschaft oder anderer heute nicht unterstellter Wirtschaftszweige unter das GwG kann nur mit einer konsequenten und effektiven Durchsetzung der Kontrollen und Abklärungen der heute bereits dem GwG unterstehenden Institutionen erfolgen.

Falls das GwG künftig auch für den Immobilienmarkt angewendet werden soll, so ist zu hoffen, dass der Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) eine führende Rolle bei der Prüfung von Immobilientransaktionen einnimmt. Ebenfalls ist darauf zu achten, dass allfällige Bestimmungen für alle Marktteilnehmer gleich angewendet werden und keine Berufsstände benachteiligt werden.

Aktuelles am Rande ...

Es existiert anscheinend ein oft zitierter Fall eines Liegenschaftskaufs am Genfersee. Ein Schwiegersohn des kasachischen Präsidenten habe eine Liegenschaft sehr überteuert erworben. Nicht bekannt ist allerdings, ob der Kauf mit Bargeld beglichen wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Summe von mehreren Dutzend Millionen nicht mit geldgefüllten Koffern beglichen wurde. Ebenso ist der Sachverhalt der Geldwäsche (beim Kauf der Liegenschaft) noch nicht erwiesen bzw. vorhanden. Aktuell sind Abklärungen im Gange, ob die eingesetzten Gelder das GwG tangieren und ob es sich um einen Geldwäschenvorfall handelt. Die Liegenschaft wird wohl bereits mit einer Veräusserungsbeschränkung belegt sein, bis der Fall rechtsgültig geklärt ist.

Autor: Claude Ginesta



Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilienreuhänder und CEO / Inhaber von Ginesta Immobilien AG. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich und Graubünden spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen und Chur schweizweit als Makler tätig.

Herausgeber der Illusionen-Reihe

Ginesta Immobilien AG, www.ginesta.ch