

Unter Verdacht

Politik – Soll für die Immobilienwirtschaft eine Marktaufsicht geschaffen werden? Politiker möchten Immobilientransaktionen unter das Geldwäschereigesetz stellen und Bargeldverkäufe verbieten. Bei Fachleuten kommen die Regulierungsabsichten schlecht an.

Von Remi Buchschacher / Bilder: PD



«Die Frage ist durchaus berechtigt, ob ein so wichtiger Teilmarkt der Volkswirtschaft eine Marktaufsicht haben sollte.»

Claude Ginesta, Immobilitentreuhänder

Der Bundesrat kündigt in seinem neuen Finanzmarktbericht eine Verschärfung der Regeln gegen die Geldwäscherei an. So sollen zum Beispiel Barzahlungen für Immobilien ab einem bestimmten Schwellenwert künftig nicht mehr möglich sein. In einem Papier zur Finanzmarktpolitik hat der Bundesrat deshalb eine weitere Verschärfung der Regeln angekündigt. Er spricht sich zwar (noch) dagegen aus, Notare und Immobilienhändler dem Geldwäschereigesetz zu unterstellen –

weil sie nicht Finanzintermediäre seien – doch auf politischer Ebene werden verschiedene Vorstösse mit diesem Ziel vorbereitet. Dafür will die Regierung aber bereits jetzt beim Geldfluss ansetzen. Ab einem noch zu definierenden Schwellenwert sollen Zahlungen für Immobilienkäufe künftig nur noch über dem Geldwäschereigesetz unterstellte Finanzdienstleister möglich sein. Im Klartext: Bargeldzahlungen wären nicht mehr zulässig. Die Höhe des Schwellenwertes ist noch offen.

Eine denkbare Grössenordnung liegt bei rund 100 000 Franken.

Massiver Eingriff

Dass die Immobilienbranche in den Fokus der Regulatoren gelangt, ist zwar nicht neu, doch die jüngste Forderung, die Immobilienmakler unter das Geldwäschereigesetz GwG zu stellen, ist massiv. Er wird durch den Verdacht genährt, in der Zentralschweiz und im Raum Genf seien Immobilien auffallend



«Immobilien sind unbeweglich und können nicht davon laufen!»

Claude Ginesta, Immo­bilien­treu­hän­der

überteuert gehandelt worden. Gemäss den Bundespolizei-Experten sind solch überteuert hohe Immobilienpreise ein klarer Hinweis auf den Missbrauch von Immobilienobjekten zum Zweck der Geldwaschanlage und Geldwäscherei. Einen konkreten Beweis für diese Vermutungen hat die Bundespolizei allerdings bis jetzt nicht vorgelegt. Die wenigen Verdachtsfälle in der Genfersee-Region – welche zu Abklärungen der Behörden geführt haben – seien für die Marktteilnehmer kein Anlass, den Markt unter das Geldwäschereigesetz GwG zu stellen, ist Claude Ginesta, Immo­bilien­treu­hän­der aus Küsnacht am Zürichsee, überzeugt. «Die hausgemachte Hysterie einiger weniger Politiker sollte endlich aufhören. Wer etwas behauptet, soll es beweisen: Die Leute, welche heute am lautesten schreien, sollen Daten und Fakten auf den Tisch legen,» ärgert er sich. Seriöse Immobilienfachleute hätten kein Verständnis für diese Forderungen, da keine Gelder gemäss GwG heute in den Markt gelangen.

In der Praxis unklar

Auch stellt sich die Frage, wie Immobilienmakler ihre Kunden im Rahmen des GwG zu prüfen hätten. Kein einfaches Unterfangen, weil sich die Marktakteure bei Abschluss eines Immobiliengeschäfts in der Regel vorher nicht kennen. Wie sollte ein Makler, Generalunternehmer, privater Verkäufer oder zum Beispiel ein Baurechtsgeber ohne bisherige Beziehung zum Käufer die Herkunft der Gelder prüfen können? Das GwG soll verhindern, dass

Gelder aus kriminellem Hintergrund in die Wirtschaft einfliessen. Grundsätzlich sind Finanzintermediäre wie zum Beispiel Banken und Versicherungen angehalten, die wirtschaftliche Herkunft der Gelder genau zu prüfen. Gelder, die unter das GwG fallen, werden heute in der Geldwäschereiverordnung wie folgt definiert:

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

Inwieweit das GwG für Immobilien­transaktionen heute anwendbar ist, müsste allerdings noch genauer geprüft werden. Eine der diskutierten Varianten ist eine Marktaufsicht für den Immobilienhandel analog der Finanzmarktaufsicht Finma. «Die Frage ist durchaus berechtigt, ob ein so wichtiger Teilmarkt der Volkswirtschaft eine Marktaufsicht haben sollte. Der Markt würde durch eine Aufsicht eventuell professionalisiert und die Teilnehmer qualifizierter. Dass diese Marktaufsicht eine Prüfung der Gelder gemäss GwG durchführen müsste, erscheint mir nicht notwendig», sagt Claude Ginesta. Insbesondere dann, wenn man sicherstelle, dass hundert Prozent der bezahlten Gelder für Immobilien­transaktionen aus dem Finanzmarkt kommen. Barzahlungen müssten seiner Meinung nach untersagt werden. Zu-

dem müsste der Finanzmarkt sicherstellen, dass die strengen Richtlinien konsequent eingehalten werden.

Werkzeuge sind bereits vorhanden

Bei einem Verdacht auf Geldwäscherei kann der Staat allerdings bereits heute umgehend eine Veräusserungsbeschränkung im Grundbuch für die betreffende Immobilie veranlassen. Die Geldwerte sind somit blockiert und dies in einem viel effektiveren Mass als wenn ein Arrest auf einem Bankkonto vorgenommen würde. «Geld hat Füße, kann innert weniger Minuten von einer Bank zur nächsten Bank transferiert werden. Immobilien sind unbeweglich und können nicht davon laufen», vergleicht Ginesta.

Durch die neuen Pflichten, die das GwG den Marktteilnehmern vorschreiben will, könnte zudem eine neue Barriere entstehen, die den Markteintritt von unqualifizierten Akteuren verhindert. Deshalb wünschen sich Immobilienfachleute eine zusätzliche Marktbarriere, damit sich in Zukunft nur noch Akteure mit einer entsprechenden Ausbildung «Immobilienfachmann» oder «Immobilienmakler» nennen können. In Ländern wie den USA oder England ist dies bereits gang und gäbe, wo nur zertifizierte, ausgebildete Fachleute Zugang zu einem entsprechend regulierten Markt haben. Das schafft Vertrauen und sorgt dafür, dass Immobilien­transaktionen nur noch von Fachleuten betreut werden. Für Claude Ginesta wäre dies ein gangbarer Weg auch in der Schweiz. ▲