

Update Geldwäscheprävention für Immobilienmakler

RA Dr. Bernd Fletzberger
Wien, 25. November 2020



Inhalt

- Rechtsgrundlagen
- Pflichten nach GewO
 - insb Umsetzung 5. Geldwäsche-Richtlinie
- Behörden, Sanktionen & Entzug Berechtigung

Mafiageld sichergestellt: Cosa Nostra kaufte Wohnungen in Wien und Innsbruck

Bundeskriminalamt: Vermögen sollte zum Teil in Österreich investiert werden.



Die Presse

Nachrichten

37 Millionen Euro Mafiageld in Österreich sichergestellt

WDR

Geldwäsche mit Immobilien: Weiter Weg zur Transparenz

Von Wolfgang Landmesser

Hohe Dunkelziffer bei illegalen Immobilienkäufen

Die Dunkelziffer ist um ein Vielfaches größer: 15 bis 30 Milliarden Euro Schwarzgeld wird in Deutschland pro Jahr in Immobilien investiert, schätzt die auf Korruption spezialisierte Nichtregierungsorganisation Transparency International.

Spektrum.de

Startseite » Kultur » Mafia: »Es ist fünf vor zwölf, diesem Spuk ein Ende zu bereiten«

DAI HEIDELBERG

Video
23.11.2020
Lesedauer ca. 1
Minute
[Drucken](#)
[Teilen](#)

»Es ist fünf vor zwölf, diesem Spuk ein Ende zu bereiten«

Von den Yakuza bis zu vereinzelt Clans, die Mafia ist eine weltweite Macht. Eine Macht, die oft niemand kennt. Gerade bei Glücksspiel und Immobilien ist sie sehr aktiv und richtet großen volkswirtschaftlichen Schaden an.



Berlin-Neukölln

Landgericht zieht beschlagnahmte Clan-Grundstücke ein

17.04.20 | 17:28



Im Zuge eines Geldwäscheverfahrens gegen eine Großfamilie in Berlin hat das Landgericht angeordnet, **zwei im vergangenen Jahr beschlagnahmte Grundstücke** im Bezirk Neukölln einzuziehen. Das Gericht geht laut einem am Freitag veröffentlichten Beschluss davon aus, dass die Grundstücke durch "nicht näher definierte Straftaten" finanziert wurden. Der 26-jährige Eigentümer sitzt in Haft.

Rechtsgrundlagen

- Europarechtlich
 - Fünfte Geldwäsche-Richtlinie (5. GWRL),
war bis 10.1.2020 umzusetzen
- In Österreich (für Immobilienmakler)
 - §§ 365m bis 365z GewO 1994 und WiEReG
 - 5. GWRL durch Änderungen der GewO 1994
(Geldwäschenovelle 2020) umgesetzt
 - Neuerungen traten am 22. 7. 2020 in Kraft

Pflichten für Immobilienmakler

- Interne Risikoanalyse
- Einrichtung interner Strategien, Kontrollen und Verfahren (AML-Handbuch)
- (Benennung eines GW-Beauftragten)
- Kundenbezogene Sorgfaltspflichten (KYC)
- Aufbewahrung von Aufzeichnungen
- Verdachtsmeldungen
- Schulungen
- Whistleblowing-Mechanismus

Risikoanalyse

- GW/TF-Risiken müssen ermittelt und bewertet werden
- Berücksichtigung von Risikofaktoren
 - insbesondere Kunden, Länder / geografische Gebiete, Produkte, Dienstleistungen, Transaktionen, Vertriebskanäle
- Risikoanalyse ist
 - nachvollziehbar aufzuzeichnen und aufzubewahren
 - auf aktuellem Stand zu halten
 - von Geschäftsführer zu genehmigen
 - auf Anfrage der Gewerbebehörde zu übermitteln

Risikoanalyse in der Praxis

• Risikoerhebungsbogen des BM für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

- Zutreffende Antworten zu verschiedenen Risikokategorien ankreuzen
- Je höher Risikogewicht, desto höhere Punktezahl pro Antwort
- Durchschnitt aller Punkte wird errechnet ...
 - › kleiner 2 → geringes Risiko
 - › 2 bis kleiner 3 → normales Risiko
 - › 3 oder größer → erhöhtes Risiko

XLS-File: <https://www.wko.at/service/Risikoerhebungsbogen-Immobilienmakler.xlsx>
 Ausfüllhilfe: <https://www.wko.at/service/Ausfuellhilfe-Risikoerhebungsbogen.pdf>

Risikoerhebungsbogen Unternehmen Art 8 RI				
Unternehmensdaten				
Name:				
Standort:				
Name des Vertreters:				
Firmenmäßige Fertigung:				
4. ML-Dir. Art. 8 + Anhang II und III Risikofaktor	Immobilienmakler	Risiko	Zutreffend es bitte mit X markieren	
1. Standort, standortbezogenes örtlich - geografisches Risiko	ländliche Gebiete	1		
	Außenbezirke von Städten	2		
	Geschäftsstraßen	3		
	exquisite Lage (z.B. Innenstadt, Fußgängerzone)	4		
2. Vertriebskanalrisiko	Betrieb mit einem Standort	1		
	Filialnetz vorhanden (mehrere Standorte)	2		
	im gesamten Unternehmen weniger als 5 Mitarbeiter	1		
	im gesamten Unternehmen 5-10 Mitarbeiter	2		
	im gesamten Unternehmen mehr als 10 Mitarbeiter	3		
3. Produkt-, sortimentsbezogenes Risiko	Geringerer Einzelwert der Immobilien (nie über 500.000€)	1		
	unter 20% Jahresumsatz Immobilien bis 1 Mio €	2		
	über 20% Jahresumsatz Immobilien bis 1 Mio €	3		
	über 20% Jahresumsatz Luxusimmobilien (über 1 Mio €)	4		
4. Kunden; kundenbezogenes geografisches Risiko	mehrfach Kauf/Mietverträge mit Kunden/Firmen aus dem Inland/offentliche Verwaltungen oder öffentliche Unternehmen, börsennotierte Unternehmen	1		
	mehrfach Kauf/Mietverträge mit Kunden/Firmen aus EU-Raum	2		
	mehrfach Kauf/Mietverträge mit Kunden/Firmen aus Drittländern	3		
	Kauf/Mietverträge mit PEPs/Kunden aus Hochrisikoländern/mehrfach juristische Personen oder unklare Eigentumsstruktur	4		
5. Dienstleistungen; dienstleistungsbezogenes Risiko	Angebote von Mietverträgen mit Jahresmiete nie über 10.000€	1		
	unter 20% Jahresumsatz mit Mietverträgen mit Jahresmiete über 10.000€-20.000€	2		
	über 20% Jahresumsatz mit Mietverträgen mit Jahresmiete über 10.000€-20.000€	3		
	über 20% Jahresumsatz mit Mietverträgen mit Jahresmiete über 20.000€	4		
6. Transaktionsrisiko	mehrfach Käufe mit Kreditkarte/Bankomatkarte/Bank	1		
	über 20-50% Umsatz Bargeldgeschäfte	2		
	mehrfach Umsatz Bargeldgeschäfte	3		
	mehrfach Ferngeschäfte	4		
Summe		0		
Durchschnitt (Summe markierter Zahlen in risk - Spalte/Anzahl markierter Zahlen in Risiko - Spalte) - bei jedem Risikofaktor ist mindestens eine Zahl zu markieren				Durchschnitt berechnen sich nach Eingabe der "x" automatisch
7. sonstiges Risiko, verbale Beurteilung		###		

Strategien, Kontrollen & Verfahren

- Was ist zu tun?

- Gewerbetreibende müssen über Strategien, Kontrollen und Verfahren zur wirksamen Minderung und Steuerung der GW/TF-Risiken verfügen
- insb. betreffend Risikomanagementpraxis, KYC-Maßnahmen, Verdachtsmeldungen, Aufbewahrung von Unterlagen, interne Kontrolle / Überprüfungsmaßnahmen, Benennung eines GW-Beauftragten, Überprüfungsmaßnahmen und



bei Auswahl Beschäftigter ist Zuverlässigkeit in Bezug auf Verbundenheit mit rechtlichen Werten zu prüfen

- Weitere Anforderungen

- müssen angemessen im Verhältnis zu Art und Größe des Unternehmens sein
- Genehmigung durch die Führungsebene notwendig
- unabhängige Überprüfung der internen Strategien, Kontrollen und Verfahren vorgeschrieben
- bei Bedarf zu verbessern

Strategien, Kontrollen & Verfahren

- Empfehlungen

- Erstellung eines unternehmensinternen Geldwäsche-Handbuchs
- sollte alle Maßnahmen, Strategien, Kontrollen und Verfahren übersichtlich für Mitarbeiter darstellen bzw. alle Verpflichtungen festlegen und Handlungsanleitungen geben
- sollte als interne Arbeitsanweisung verabschiedet werden
- sollte auf Risikoanalyse beruhen → je höher das Risiko, desto strengere Maßnahmen
- KYC-Formulare (für natürliche und juristische Personen)
- Scorecard für Kundeneinstufung

KYC – Wann notwendig?

- Gesetz (§ 365o GewO 1994)
 - vor Begründung einer dauernden Geschäftsbeziehung
 - vor Ausführung gelegentlicher Transaktionen iHv mindestens EUR 15.000,-
 - Eintritt von Umständen, die Verdacht auslösen
 - Zweifel an Echtheit oder Angemessenheit zuvor erhaltener Identifizierungsdaten
- Praxis
 - bei Vermittlung von Immobilienkauf / -verkauf
 -  gesetzliche Klarstellung bei Mietmaklerei → nur wenn monatliche Miete mindestens EUR 10.000,- beträgt
 - Abschluss schlichter Maklervertrag oder Alleinvermittlungsauftrag
 - Abschluss Suchauftrag für Käufer

KYC – Was ist zu tun?

- Identität des Kunden feststellen und überprüfen
- Identität des Vertreters feststellen und überprüfen sowie seine Vertretungsbefugnis überprüfen
- Identität des wirtschaftlichen Eigentümers (wE) feststellen und angemessen überprüfen
- Einholung von Informationen über Zweck / Art der Geschäftsbeziehung und Bewertung



- Überprüfung, ob Kunde / wE eine politisch exponierte Person (PEP) ist
- Überprüfung, ob Bezug zu Drittland mit hohem Risiko besteht
- Überprüfung, ob andere risikoerhöhende Umstände vorliegen

Risikoeinstufung auf Kundenebene

gering

normal

erhöht



Wenn einer ja

- hohes Risiko
- verstärkte Sorgfaltspflichten

erhöht

KYC – Wer ist zu identifizieren?

- Kunden
- Vertreter des Kunden
 - bei juristischen Personen organschaftliche Vertreter, z.B. Geschäftsführer
 - aber ggf auch rechtsgeschäftlicher Vertreter, dem Vollmacht erteilt wurde
- wirtschaftliche Eigentümer des Kunden
 - die Personen, unter dessen Kontrolle der Kunde steht

KYC – Wie ist zu identifizieren?

- natürliche Personen

- gültiger amtlicher Lichtbildausweis (Personalausweis, Reisepass, Führerschein)

NEU

nun auch elektronische Mittel möglich, insb. Video-Identifizierung

- juristische Personen

- beweiskräftige Urkunden (z.B. Firmenbuchauszug)

- wirtschaftliche Eigentümer

- Maßnahmen, die einen überzeugen zu wissen, wer der wirtschaftliche Eigentümer ist
- Verständnis der Eigentums- und Kontrollstruktur

NEU

Wenn Angehöriger der Führungsebene des Kunden → Überprüfung der Person erforderlich

NEU

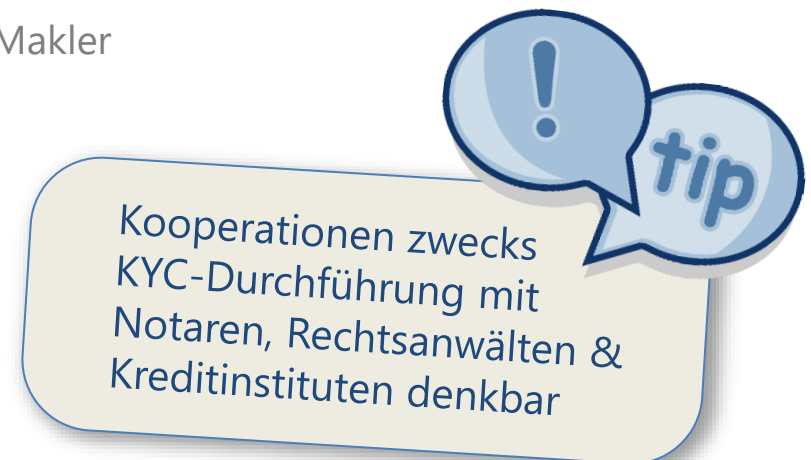
Einsicht in Register der wirtschaftlichen Eigentümer ist angemessen

NEU

„Compliance-Package“ (seit 10. 11. 2020 in Kraft)

KYC – Durchführung durch Dritte

- Immobilienunternehmer können zur Erfüllung der in § 365p Abs 1 Z 1 bis 4 GewO genannten Sorgfaltspflichten auf Dritte zurückgreifen
- Voraussetzungen
 - Hinweise, die eine gleichwertige Erfüllung bezweifeln lassen, dürfen nicht vorliegen
 - notwendige Informationen sind vom Dritten unverzüglich einzuholen
 - es ist sicherzustellen, dass Dritte KYC-Unterlagen auf Ersuchen unverzüglich weiterleitet
 - endgültige Verantwortung verbleibt beim Makler
- Als Dritte gelten (etwa) ...
 - ... Kredit- und Finanzinstitute, Versicherungen, Zahlungsinstitute, etc
 - ... Rechtsanwälte, Notare
 - ... Versicherungsvermittler



Verstärkte Sorgfaltspflichten

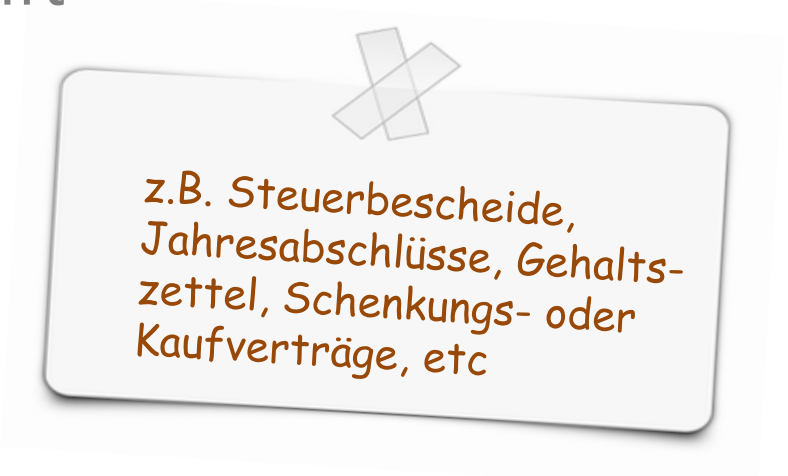
- Wann gelten diese?
 - Kunde / wirtschaftliche Eigentümer ist PEP
 - Bezug zu einem Drittland mit hohem Risiko (High Risk Jurisdiction - HRJ) besteht
 - „Anderes erhöhtes Risiko“ (gemäß Anlage 8 GewO) besteht, insb nach eigener Risikoanalyse
- Was ist zu beachten?



Selbstauskünfte, egal ob mündlich oder schriftlich, sind in dem Fall nicht ausreichend! Nachweise erforderlich!

Politisch exponierte Personen

- Was ist zu tun?
 - Einholung der Zustimmung der Führungsebene vor Aufnahme / Fortführung der Geschäftsbeziehung
 - Mittel- bzw. Geldherkunft ist vorab abzuklären
 - verstärkte laufende Überwachung



*z.B. Steuerbescheide,
Jahresabschlüsse, Gehalts-
zettel, Schenkungs- oder
Kaufverträge, etc*

Pflichten bei HRJ-Bezug

Einholung zusätzlicher Informationen über Kunden und wirtschaftliche Eigentümer



Einholung zusätzlicher Informationen über Art der Geschäftsbeziehung



Einholung von Informationen über Mittelherkunft (Kunde und wE)



Einholung von Informationen über Gründe für Transaktionen



Einholung Zustimmung der Führungsebene

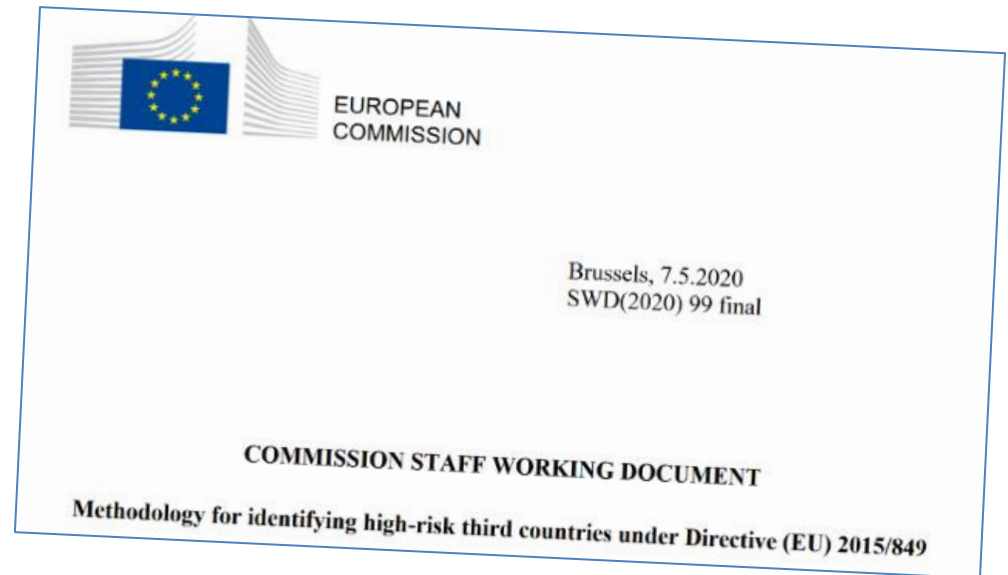


verstärkte Überwachung

Welche Länder sind HRJ?

- Wie festgestellt?

- Methodologie der Europäischen Kommission vom 7.5.2020



- Konkrete Liste

- Del VO (EU) 2016/1675, wird regelmäßig angepasst
- zuletzt Del VO (EU) 2020/855 vom 19.6.2020
- trat am 1.10.2020 in Kraft

Aktuelle HRJ-Liste

Neu HRJs	Verbleibende HRJs	Nicht mehr HRJ
Bahamas	Afghanistan	Bosnien
Barbados	Irak	Äthiopien
Botswana	Pakistan	Guyana
Kambodscha	Syrien	Laos
Ghana	Trinidad and Tobago	Sri Lanka
Jamaica	Uganda	Tunesien
Mauritius	Vanuatu	
Mongolei	Jemen	
Myanmar/Burma		
Nicaragua		
Panama		
Simbabwe		

To Do:



Interne HRJ-Liste anpassen!

KYC – Empfehlungen für Praxis



- Festlegung von Kriterien für Kundeneinteilung (geringes, mittleres & hohes Risiko)
- Festlegung gestufter Maßnahmen je nach Risiko einer Geschäftsbeziehung / Transaktion („Scorecard“)
- Verwendung standardisierter KYC-Formulare (gesondert für natürliche und juristische Personen)
- PEP-Status mit Formular erheben und mittels Datenbankzugriff überprüfen
- Zugang zum wE-Register einrichten und nutzen
- Kooperationen zu „qualifizierten Dritten“ prüfen

Kontinuierliche Überwachung

- Monitoring von Transaktionen
 - in der Regel nur bei dauernden Geschäftsbeziehungen
 - gelegentliche Transaktionen, aber zeitnah (Hausverstand!)
- Aktualisierung von Unterlagen
 - Risikobasiert aufsetzen → Festlegung Intervalle im AML-Handbuch
- Kunden mit hohem Risiko
 - erhöhte Überwachungspflichten
 - kürzeres Intervall, tiefergreifende Prüfungen

Verdachtsmeldungen

- Wann ist zu melden?
 - Kenntnis, Verdacht oder berechtigten Grund zur Annahme, dass
 - Transaktion bzw. Vermögensbestandteil im Zusammenhang mit Geldwäsche, einer kriminellen Organisation, einer terroristischen Vereinigung, einer terroristischen Straftat oder Terrorismusfinanzierung steht
 - Wenn man nicht in der Lage ist, KYC-Pflichten nachzukommen, muss man Notwendigkeit einer Verdachtsmeldung prüfen
- Wann liegt begründeter Verdacht vor?
 - wenn hinreichende tatsächliche Anhaltspunkte die Annahme der Wahrscheinlichkeit des Vorliegens von Geldwäscherei rechtfertigen
 - setzt eine über Möglichkeit hinausgehende durch objektive Umstände nahegelegte Wahrscheinlichkeit voraus
 - keine detektivischen Nachforschungen notwendig
- Berechtigter Grund zur Annahme?
 - FMA: bereits wenn auffälliger Sachverhalt nicht plausibilisiert werden kann

Verdachtsmeldungen (II)

- An wen ist zu melden?
 - Geldwäschemeldestelle (Bundeskriminalamt - BKA)
- Wie ist zu melden?
 - verschlüsselte E-Mail oder Webportal „goAML“

NEU ab 2021 (genaues Datum noch nicht bekannt)
verpflichtend nur mehr goAML

**To Do: Auf
GoAML umstellen!**

- Was ist zu beachten?
 - Verdacht ist gegenüber Kunden geheim zu halten
 - Transaktion darf erst nach Entscheidung des BKA durchgeführt werden, außer Verzögerung der Transaktion würde Verfolgung behindern, dann unverzüglich danach

Aufzeichnungen

- Was ist aufzubewahren?
 - KYC-Unterlagen
 - Belege / Aufzeichnungen sämtlicher Transaktionen
- Wie lange sind Aufzeichnungen aufzubewahren?
 - mindestens bis 5 Jahre nach Beendigung Geschäftsbeziehung bzw. gelegentlicher Transaktion

Dringende Empfehlung:

- Machen Sie Aufzeichnungen und bewahren Sie diese ordnungsgemäß auf!
- Die Gewerbebehörden überprüfen das!



Schulungsmaßnahmen

- Immobilienmakler müssen Mitarbeiter regelmäßig schulen
 - Sensibilisierung für Typologien und Auffälligkeiten im Immobilienbereich („Red Flags“)
 - Schulung, welche Maßnahmen durchzuführen sind
- Dokumentation der Teilnahme empfehlenswert

Whistleblowing-Mechanismus

- Gewerbetreibende müssen über angemessene Whistleblowing-Verfahren verfügen
 - Verfahren, über die Mitarbeiter Verstöße intern über einen speziellen, unabhängigen und anonymen Kanal melden können
- Umsetzungsmöglichkeiten, z.B. ...
 - Beschwerdebriefkasten vor Ort
 - Online-Plattform

Aufgaben der Gewerbebehörde

- Überwachung / Sicherstellung der Einhaltung der Geldwäschevorschriften
 - Risikobasierte Überprüfung der Einhaltung durch Gewerbetreibende
 - Überprüfung der Eignung und Umsetzung der internen Strategien, Kontrollen und Verfahren
- Sanktionierung von Verstößen
 - Verhängung Verwaltungsstrafen
 - Veröffentlichung von Sanktionen

(Verwaltungs)strafen

Verstoß	Strafdrohung
Unterlassene Verdachtsmeldung oder Auskunftserteilung	Geldstrafe bis € 30.000,-
Sonstige Verletzung von Geldwäschebestimmungen	Geldstrafe bis € 20.000,-
Besonders schwerwiegende, wiederholte oder systematische Verstöße	Geldstrafe bis € 1 Mio
Mit- oder Beitragstäterschaft zu Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung	Freiheitsstrafe 1 bis 10 Jahren

Neue „Strohmann“-Bestimmung

- Gewerbeberechtigung ist zu entziehen, wenn
 - Gewerbeinhaber als Mittelsmann einer gemäß § 13 GewO ausgeschlossenen Person tätig ist
- Behörde hat Gewerbetreibenden Frist zur Entfernung der Person zu setzen, wenn
 - Mittelsmann einer gemäß § 13 GewO ausgeschlossenen Person dort
 - › leitende Funktion innehat oder
 - › wirtschaftlicher Eigentümer ist
- Wird Mittelsmann binnen gesetzter Frist nicht entfernt, dann
 - hat Behörde Gewerbeberechtigung zu entziehen

Empfehlungen

Gehen Sie's an!

Überprüfen & ggf verbessern
Sie Ihre Prozesse!

Red Flags beachten

Sensibilisierung durch
Schulungen!



Vogel Strauss...

... fällt Ihnen früher oder
später auf den Kopf!

Wie?

Mit Handbuch und
Musterformularen!

Gut aufzeichnen!

Nur was dokumentiert
ist, gilt als gemacht!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fritzsche Frank Fletzberger Rechtsanwälte GmbH

Nibelungengasse 11/4
1010 Wien

Telefon +43 1 877 04 54
E-Mail fletzberger@pfr.at
Web www.pfr.at

Diese Unterlage stellt lediglich eine generelle Information dar. Sie wurde sorgfältig ausgearbeitet, kann jedoch individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.