Das EU-Geldwäschepaket: Was sich für Notariate ändert

Mag. Bernhard Romstorfer

Abteilungsleiter Prävention von Geldwäsche & Terrorismusfinanzierung

Österreichische Notariatskammer

Wien, 2. Oktober 2026

IHR NOTARIAT

Überblick

IHR NOTARIAT

1 Das Paket und sein Zeitplan

2 Sorgfaltspflichten: was bleibt, was neu ist

3 Kanzleiorganisation: Rollen, Regelwerk, Risikobewertung

4 Risikobasierte Aufsicht und AMLA

Teil 1: Das Paket und sein Zeitplan

Drei Rechtsakte, ein Stichtag

EU-GW-VO · 6. GW-Richtlinie · AMLA-VO

Verordnung statt Richtlinie: die Regeln gelten unmittelbar

IHR NOTARIAT

Ab 10. Juli 2027

EU-GW-Verordnung

Sorgfaltspflichten, Organisation und wirtschaftliches Eigentum – unmittelbar anwendbar, kaum nationaler Spielraum.

Umsetzung bis 10. Juli 2027

6. GW-Richtlinie

Aufsicht, FIU, Register. Risikobasierte Aufsicht nach Art. 40 – betrifft die Kammer direkt.

Gilt seit 1. Juli 2025

AMLA-Verordnung

Neue EU-Behörde in Frankfurt: setzt die Standards und beaufsichtigt die nationalen Aufseher.

Der Stichtag ist der 10. Juli 2027

IHR NOTARIAT



19.6.2024	1.7.2025	1.1.2026	1.8.2026	10.7.2027	Jänner 2028	10.7.2029
Paket im Amtsblatt	AMLA nimmt Arbeit auf	Mandate gehen von EBA auf AMLA über	WiEReG-Novelle (93/ME)	**GW-VO anwendbar, RL umgesetzt, WiEReG 2027**	AMLA voll tätig, direkte Aufsicht	EU-weiter Zugang zu Immobilien-registern

Heute bis Stichtag: **rund 9 Monate** für Risikobewertung, Rollen und Regelwerk.

Teil 2: Sorgfaltspflichten

Was bleibt, was neu ist

EU-GW-VO Art. 2, 3, 19–22, 51 ff.

Kein Systemwechsel, aber gezielte Verschärfungen

IHR NOTARIAT

Thema	Bisher	Ab 10. Juli 2027 (EU-GW-VO)
Anwendungsbereich	Immobilien, Unternehmen, Vermögens- und Kontoverwaltung, Gründungen	**Kryptowerte** zusätzlich bei Vermögens- und Kontoverwaltung (Art. 3)
Gelegentliche Transaktion	ab € 15.000	ab **€ 10.000** (Art. 19)
Mittelherkunft	vor allem bei PEPs	„erforderlichenfalls" **bei allen Klienten**
Sanktionsabgleich	eigene Pflicht (SanktG, EU-VO)	**Teil der Sorgfaltspflichten** und der Risikobewertung
Klientendaten	laufend und risikobasiert („stets aktuell"), ohne feste Fristen	Risikobasiert: **Hochrisiko jährlich, sonst spätestens alle 5 Jahre** – und bei Änderungen (Art. 26)
Beurteilung Rechtslage, Vertretung vor Gericht	ausgenommen	unverändert ausgenommen

EU-GW-VO Art. 3, 19–22, 26

Mehr PEPs, mehr Datenfelder

IHR NOTARIAT

PEP-Kreis erweitert (Art. 2 Z 34 f.)

- Führungsgremien von Parteien mit Mandaten auch auf regionaler oder lokaler Ebene ab 50.000 Einwohnern
- Leiter regionaler und lokaler Behörden ab 50.000 Einwohnern
- Geschwister als Familienangehörige – nur bei Staats- und Regierungschefs, Ministern, Staatssekretären

Identifikationsdaten (Art. 22)

- Erstmals EU-weit einheitlich vorgegeben
- **Alle** Staatsangehörigkeiten, nicht nur eine (aber voraussichtl. Einigung auf 1+1)
- Staatenlose, Flüchtlinge, subsidiär Schutzberechtigte ausdrücklich erfasst
- Juristische Personen und Trustees: **LEI (Legal Entity Identifier)**, falls vorhanden

EU-GW-VO Art. 2, 22

Identifizierung: Der Datensatz wächst, der Ausweis nicht

IHR NOTARIAT

Natürliche Personen – künftig zusätzlich

- Alle Vor- und Nachnamen
- Alle Staatsangehörigkeiten (aber voraussichtlich Einigung auf 1+1)
- Wohnsitz, ersatzweise Postanschrift
- Identifikations- und Steuernummer, soweit verfügbar (in Österreich oft nicht)

Gesellschaften

- Firmenbuchauszug: Firma, Rechtsform, FN, Sitz, Vertreter
- WiEReG: nur **zusätzlich** für den wirtschaftl. Eigentümer
- **Neu:** Ort der wirtschaftlichen Tätigkeit, wenn er vom Sitz abweicht
- **Neu:** Steuernummer und LEI nur falls verfügbar

Aus der Praxis: Pässe und Personalausweise enthalten weder Wohnsitz noch Steuernummer – diese Angaben erfragen, am besten per Erhebungsbogen.

EU-GW-VO Art. 22, 25; ErwGr 54; § 36b Abs. 2 NO; Entwurf RTS Sorgfaltspflichten Art. 18 lit. e

Das Dokument allein reicht nicht mehr

IHR NOTARIAT

Beteiligter	Das Dokument belegt	Offen – zu erfragen
Österreicher mit Personalausweis oder Pass	Name, Geburtsdatum, Lichtbild, Unterschrift, eine Staatsangehörigkeit	Wohnsitz, weitere Staatsangehörigkeiten, Steuernummer
Ausländer mit Reisepass	wie oben, nach dem Recht des Ausstellerstaats	dieselben Lücken; ggf. Staatenlosen- oder Schutzstatus
GmbH mit Firmenbuchauszug	Firma, Rechtsform, FN, Sitz, Vertreter	Ort der wirtschaftlichen Tätigkeit, falls abweichend

Prüfumfang

Zu überprüfen ist die Identität, nicht jedes Feld. Die AMLA stellt klar: **eine Staatsangehörigkeit zu überprüfen genügt.** Wohnsitz: Meldezettel oder ZMR.

Gültigkeit des Ausweises

Schon bisher zählt die Tauglichkeit, nicht die Gültigkeitsdauer. **Neu: Gleichwertige Dokumente, etwa ein Führerschein, müssen Ablaufdatum und Dokumentennummer tragen.**

EU-GW-VO Art. 22; § 36b Abs. 2 NO; FMA-Rundschreiben Sorgfaltspflichten Rz 60; Art. 6 Abs. 1 lit. c Entwurf RTS Sorgfaltspflichten

Die Schwelle sinkt, vor allem bei indirektem Eigentum

IHR NOTARIAT

25 %

ab 25 % – direkt oder indirekt

Bisher direkt

mehr als 25 %

Bisher indirekt

mehr als 50 % auf jeder Ebene

EU-GW-VO Art. 51 ff.; WiEReG 2027 (93/ME)

Teil 3: Kanzleiorganisation

Die Vorgaben sind für Banken geschrieben – sie gelten ab 10. Juli 2027 auch für die kleinste Kanzlei (Art. 9–14 EU-GW-VO)

Jede Kanzlei braucht drei Compliance-Funktionen

IHR NOTARIAT

Compliance-Manager

Auf Leitungsebene: passende Vorgaben, ausreichende Mittel, Behebung erkannter Mängel.

Geldwäschebeauftragter

Erstellt die Risikobewertung, verantwortet die tägliche Umsetzung bis zur Verdachtsmeldung.

Unabhängige Audit-Funktion

Testet, ob die internen Kontrollen tatsächlich wirken.

Einzelnotariate: Compliance-Manager und GW-Beauftragter dürfen zusammenfallen. Für die Audit-Funktion ist das offen – AMLA-Leitlinien stehen aus; ohne interne Lösung externe Prüfung mit entsprechenden Kosten.

EU-GW-VO Art. 9, 11

Risikobewertung: Nicht das Ergebnis trägt, sondern die Herleitung

IHR NOTARIAT

1

Was macht die Kanzlei? Geschäftsarten, Beteiligte, Auslandsbezüge

2

Was ist riskant – ohne Schutzmaßnahmen gedacht?

3

Mindern die Kontrollen das Risiko – nicht: gibt es sie?

4

Welches Restrisiko bleibt, welche Maßnahmen folgen?

Pflichtquellen: EU- und nationale Risikoanalyse, Financial Action Task Force (FATF), EU-Kommission, AMLA, Hinweise der Aufsicht, eigene Klientendaten – und ab 2027 auch Finanzsanktionen. Dritte dürfen helfen; Vorschlag und Billigung erfolgen in der Kanzlei.

EU-GW-VO Art. 10

Teil 4: Aufsicht und AMLA

Geprüft wird nach Risikoprofil statt im Turnus

6. GW-Richtlinie Art. 40 · AMLA-VO

Geprüft wird nach Risikoprofil statt im Turnus

IHR NOTARIAT

Wie geprüft wird

- Ihre Risikobewertung bestimmt Häufigkeit und Intensität
- Jährliche Aufsichtsprogramme; AMLA-Methodik und Benchmarks
- Mitgeprüft: Mitarbeitende und ausgelagerte Dienstleister

Kennzahlen statt Akten

- PEP-Beteiligte, Hochrisikostaaten
- Auslandsstrukturen
- Identifizierung ohne persönliche Anwesenheit
- **Laufend mitzählen!**

Sanktionen

- Geldbuße bis € 50.000
- Schwer, wiederholt, systematisch: bis € 1 Mio. oder doppelter Gewinn
- Veröffentlichung auf der ÖNK-Website für 5 Jahre
- Mindestrafenkatalog wird von AMLA ausgearbeitet

6. GW-RL Art. 40

Die AMLA prüft keine Notariate, setzt aber den Maßstab

IHR NOTARIAT

Sitz in Frankfurt, operativ seit 1. Juli 2025, EBA-Mandate seit 1. Jänner 2026. Voll tätig ab Jänner 2028 mit rund 430 Mitarbeitenden.

Die Aufsicht über Notariate bleibt bei den Kammern – die AMLA beaufsichtigt die Aufseher.

EBA-Leitlinien gelten fort, bis AMLA-Instrumente sie ersetzen.

Instrument für das Notariat	Stand
RTS Risikoprofil Nichtfinanzsektor (Art. 40 RL)	Konsultation bis 27.9.2026
ITS Format der Verdachtsmeldung (Art. 69 VO)	Konsultation bis 20.9.2026
LL laufende Überwachung (Art. 26 VO)	Konsultation bis 3.9.2026
LL Risikobewertung (Art. 10), RTS Sorgfalt (Art. 28, 19)	Auswertung läuft
RTS Geldbußen (Art. 53 RL)	Abschlussbericht

Stand der AMLA-Mandate: 21.7.2026

Herzlichen Dank!

IHR NOTARIAT

10. Geldwäsche-Tagung

Workshop für rechtsberatende Berufe

Praktische Herausforderungen (insb. Mittelherkunftsprüfung)

Bernhard Böhm, Oktober 2026

Risikobasierter Ansatz als Basis

Artikel 20

Sorgfaltsmaßnahmen gegenüber Kunden

„[…]

(2) Den Umfang der in Absatz 1 genannten Maßnahmen bestimmen die Verpflichteten anhand **einer individuellen Analyse des Risikos** von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, bei der sie die spezifischen Merkmale des Kunden und die Geschäftsbeziehung oder gelegentliche Transaktion berücksichtigen und der **unternehmensweiten Risikobewertung** nach Artikel 10 sowie den in Anhang I enthaltenen Risikovariablen für Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung und den in den Anhängen II und III genannten Risikofaktoren Rechnung tragen.

Stellen Verpflichtete ein erhöhtes Risiko für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung fest, wenden sie verstärkte Sorgfaltsmaßnahmen nach Abschnitt 4 an. Bei geringerem Risiko können Verpflichtete vereinfachte Sorgfaltsmaßnahmen nach Abschnitt 3 anwenden.“

Durchschnittliche Preise



Median Preis für Wohnhäuser in Österreich
2025
2 836 Euro/m²

Median Preis für Wohnungen in Österreich
2025
4 162 Euro/m²

⇒*Wohnung: 70qm =~ 290.000, 100qm =~410.000*

⇒*Haus: 100qm=~ 280.000, 200qm = 560.000*

Beschreibung

Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht.

Immobilien als hohes Risiko

Methoden der Geldwäsche:

Sehr hoch	hoch	mittel	Niedrig
Scheinunternehmen	Offshore	Lebensversicherungen	
Betrugskriminalität	Virtuelle Währungen und Kryptoassets	Online-Konten	
	Luxusgüter		
	Immobilien		
	Prepaidkarten		
	Hawala		

Vgl. BMF, **Nationale Risikoanalyse 2025 für GW/TF**, *S.7*

*Immobilien damit per se ein Bereich erhöhten GW/TF Risikos und ab ca. 400.000 – 600.000 auch betragsmäßig überdurchschnittlich hoch (*regionale Besonderheiten ausgenommen)*

Art 25 AML-VO (* 10.07.2027)

Artikel 25

Ermittlung des Zwecks und der angestrebten Art einer Geschäftsbeziehung oder gelegentlichen Transaktion

„Vor der Aufnahme von Geschäftsbeziehung oder der Durchführung einer gelegentlichen Transaktion vergewissert sich ein Verpflichteter, dass **er ihren Zweck und ihre angestrebte Art** versteht. Dazu holt er erforderlichenfalls die nachstehend genannten Informationen ein:

a) Zweck und wirtschaftlicher Beweggrund der gelegentlichen Transaktion oder der Geschäftsbeziehung;

b) geschätzter Betrag der geplanten Tätigkeiten;

c) Herkunft der Gelder;

d) Bestimmung der Gelder;

e) Geschäftstätigkeit oder Beschäftigung eines Kunden.

[…]“

Verständnis der Herkunft (& Bestimmung/Ziel) der Gelder auf risikoorientierter Grundlage zu erheben

- ohne nähere Informationen uU kein Verständnis über Herkunft der Gelder

Fall 1: Immobilientransaktionen

- *Sachverhalt: Junge:r Käufer:in (Alter 22) erwirbt eine Wohnung um € 1 Mio.*
- *€ 500.000,- Bankkredit*
- *€ 150.000,- von Verwandten*
- *€ 350.000,- Eigenmittel*

- Mögliche ***Red flags: Alter in Verbindung mit Mittelherkunft (nachfragen)***

- Fragen:
- Kategorie des Geschäfts?
- Plausibilisierung der Eigenmittel? Glaubhaft? Klient:in gibt an, dass diese aus dem *eigenen* Einkommen stammen (Ersparnisse); Einkommensnachweis wird angefordert; steht nicht in Relation (Red flag)

Fall 2: Unternehmensverkauf

- *Sachverhalt: Ausländische (Hochrisikostaat) juristische Person Käufer, Kaufpreis € 8 Mio.*
- *€ 6 Mio Bankkredit*
- *€ 2 Mio unklar*

- Mögliche Red flags: € 2 Mio unklar; Hochrisikostaat (seit 2026 auch Russland)

- Fragen:
- Kategorie des Geschäfts?
- Wirtschaftlicher Eigentümer?
- Plausibilisierung der € 2 Mio? Es werden widersprüchliche Angaben getätigt; „Darlehensverträge“ vorgelegt; Bilanzen sind nicht passend zu den Angaben (Red Flag)