müller | partner
rechtsanwälte

works

Newsletter Immobilienrecht Issue 2|2017

Die Umsetzung der 4. Geldwäsche-Richtlinie im Bereich des Gewerbes und ihre Auswirkung auf Immobilienmakler. Neuerungen seit 17.07.2017

Die 4. Geldwäsche-Richtlinie der EU (Richtlinie 2015/849/EU) erfasst abgesehen von den Bereichen der Banken, Versicherungen, Wertpapierunternehmen, Rechtsanwälte, Notare und Wirtschaftstreuhänder auch den Bereich des Gewerbes. Im Vergleich zum Finanzbereich zählt der gewerbliche Bereich nicht zu demjenigen mit der größten Wahrscheinlichkeit für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung. Jedoch ist auch im gewerblichen Bereich eine große Anzahl von Unternehmen oder Personen (rund 16.500) betroffen, **allen voran die Immobilienmakler**.

Die dem Bereich des Gewerberechts zufallenden Umsetzungsschritte der 4. Geldwäsche-Richtlinie erfolgten mit der Geldwäsche-Novelle, welche am 17.07.2017 kundgemacht wurde (BGBl 2017/95). Die Novelle enthält wesentliche Schritte zur weiteren Erhöhung des Risikobewusstseins der Gewerbetreibenden sowie der Behörden hinsichtlich der Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung und deren Verhinderung. Durch eine Verstärkung des risikoorientierten Vorgehens seitens der Gewerbetreibenden soll das Gesamtsystem der Bekämpfung der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Bereich der gewerblichen Berufe verbessert werden.

Die geänderten Bestimmungen der §§ 365m ff GewO gelten ua speziell für Immobilienmakler, insbesondere im Hinblick sowohl auf Käufer als auch Verkäufer bzw auf Mieter als auch Vermieter. Aus Sicht des Gewerberechts ergeben sich durch die Geldwäsche-Novelle folgende wesentliche Unterschiede gegenüber der bisherigen Rechtslage:

- Die Geldwäsche-Novelle legt einen besonderen Schwerpunkt auf das Prinzip „*Know Your Customer*". Die Identifizierung der Kunden sowie der „wirtschaftlichen Eigentümer" hat noch stattzufinden bevor eine Geschäftsbeziehung begründet wird oder eine Transaktion abgewickelt wird. Die Identifizierung darf aber auch während der Begründung einer Geschäftsbeziehung abgeschlossen werden, wenn es sonst die normalen Geschäftsabläufe unterbrechen würde und ein geringes Risiko der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung besteht.

- Niedrigere Bargeldgrenze beim Handel, ab der die Gewerbetreibenden eine Identifizierung des Kunden vornehmen müssen. Bisher galt eine Grenze für Handelsgewerbetreibende von 15.000 Euro. Diese Grenze wurde auf 10.000 Euro gesenkt. Bei auf Grund der Tätigkeit eines Immobilienmaklers stattfindenden Immobilienmietgeschäften ist die Identität des Kunden festzustellen, wenn sich die Höhe der Jahresmiete auf 15.000 Euro oder mehr beläuft.

- Die Immobilienmakler haben neben der Identifizierung von Kunden bzw wirtschaftlichen Eigentümern angemessene Schritte zu unternehmen, um die für sie bestehenden Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung unter Berücksichtigung von Risikofaktoren, einschließlich in Bezug auf ihre Kunden, Länder oder geografische Gebiete, Produkte, Dienstleistungen, Transaktionen oder Vertriebskanäle, zu ermitteln und zu bewerten („risikobasierter Ansatz").

- Fortlaufendes Monitoring der Geschäftsbeziehungen.

- Informationspflichten der Gewerbetreibenden gegenüber den Behörden über ihre Risikoeinschätzung. Risikobewertungen sind aufzuzeichnen, auf aktuellem Stand zu halten und der Behörde zur Verfügung zu stellen.

- Die Gewerbetreibenden haben über Strategien, Kontrollen und Verfahren zur wirksamen Minderung und Steuerung ermittelter Risiken von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu verfügen. Diese Strategien, Kontrollen und Verfahren haben in einem angemessenen Verhältnis zu Art und Größe des Unternehmens zu stehen.

- Höhere Geldstrafen: Bei besonders schwerwiegenden, wiederholten oder systematischen Verstößen oder einer Kombination davon ist eine Geldstrafe bis zu einer Höhe von 1 Mio Euro vorgesehen.

Um den Anforderungen der neuen Geldwäschebestimmungen gerecht zu werden, werden auch Immobilienmakler in Ausbildungen, Risikomanagement, Beauftragte und standardisierte Abläufe investieren müssen. Zudem bestehen weitgehende Pflichten zur Beobachtung von Geschäftsbeziehungen und Recherchen zu wirtschaftlichen Eigentümern und PEPs (= politically exposed persons), sowie eine verstärkte Nachforschungsverpflichtung hinsichtlich des wirtschaftlichen Eigentümers. Bei schwerwiegenden, wiederholten oder systematischen Verstößen können massive Geldstrafen drohen.

müller | partner
rechtsanwälte

works

Müller Partner Rechtsanwälte berät und unterstützt Immobilienmakler bei Einrichtung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung der Erfüllung der neuen Verpflichtungen.

Dr. Manuela Maurer-Kollenz
Christian Frick, LL.M. (WU)

Teamleitung
Dr. Manuela Maurer-Kollenz
T +43 1 535 8008, E m.maurer-kollenz@mplaw.at

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH
Rockhgasse 6, 1010 Wien
www.mplaw.at