

wirtschafts — — dialoge

1 | 2020

Das Mitgliedermagazin der Industrie- und
Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar

5 Beispiele, wie sich
Unternehmen für
ihr Umfeld engagieren

BEZIRKSLIEBE

METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

Die Wirtschaft
macht Druck
— 30

GESETZESÄNDERUNGEN

Wo steigen, wo
sinken Kosten?
— 36

BERUFSABSCHLÜSSE

Bachelor und Master
Professional kommen
— 42



IHK
Darmstadt
Rhein Main Neckar



Luise Gerischer, Fachanwältin und Partnerin der MOOG Partnerschaftsgesellschaft, Darmstadt



Vorsicht bei Barzahlungen!

Soll beim Immobilienkauf Bargeld fließen, ist eine Verdachtsmeldung Pflicht

Das Geldwäschegesetz gilt auch für Immobilienmakler

Das Geldwäschegesetz dient dem Aufspüren und der Prävention von Gewinnen aus schweren Straftaten und soll verhindern, dass sie in den legalen Geldkreislauf gebracht werden. Auch Immobilienmakler unterliegen diesem Gesetz und müssen bei Nichtbeachtung mit erheblichen Bußgeldern rechnen. Unter Geldwäsche wird die systematische Tarnung und geschickte Verschleierung von Vermögenswerten durch finanzielle Transaktionen verstanden. Dem müssen alle Verpflichteten – neben Immobilienmaklern, Kreditinstitute, Rechtsanwälte und Veranstalter von Glücksspielen im Internet – mit definierten Sorgfaltspflichten, internen Sicherheitsmaßnahmen und Meldung von Verdachtsfällen entgegenwirken.

Identifizierungs- und Überprüfungspflichten der Immobilienmakler

Immobilienmakler sind verpflichtet, ihre Vertragspartner zu identifizieren und zu überprüfen – etwa bei der Vermittlung von Kaufverträgen, nicht aber von Mietverträgen. Die Art der erforderlichen Überprüfung hängt vom Vertragspartner ab und unterscheidet sich für drei verschiedene Personengruppen: natürliche und juristische Personen sowie wirtschaftlich Berechtigte. Bei Geschäften mit ihnen muss der Immobilienmakler die geforderten Daten des jeweiligen Vertragspartners aufnehmen und Kopien der verlangten Dokumente anfertigen. Die Unterlagen sind fünf Jahre aufzubewahren.

Für die natürliche Person müssen Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit und Anschrift festgehalten werden, bei der juristischen Person Firma, Name sowie Rechtsform und Registernummer, Anschrift des Firmensitzes und Namen der Mitglieder der Vertretungsorganisation oder gesetzlichen Vertreter. Bei wirtschaftlich Berechtigten kommt es auf Namen, Geburtsort und -datum sowie Staatsangehörigkeit und Anschrift an.

Möchte ein Interessent das Immobiliengeschäft komplett in bar abwickeln oder nicht den gesamten Kaufpreis in den Notarvertrag aufnehmen, ist der Immobilienmakler zur Verdachtsmeldung verpflichtet. Das gilt auch, wenn sich ein Vertragspartner beharrlich weigert, eine Finanzierungszusage oder einen Kapitalnachweis bereitzustellen. Eine Verdachtsmeldung kann ebenfalls erfolgen, wenn ein Angebot aus dem Ausland oder ein überhöhter Preis vorliegen. Auch der Kapitalnachweis einer Bank aus einem „Steuerparadies“ ist mit Vorsicht zu behandeln.

In den 48 Stunden nach der Verdachtsmeldung darf die Geschäftsbeziehung nicht weitergeführt werden. Verstreicht die Frist ohne eine Nachricht der Staatsanwaltschaft, kann der Immobilienmakler das Geschäft weiterverfolgen.

www.moogpartner.de

MOOG PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT mbB
STEUERBERATER | RECHTSANWÄLTE | WIRTSCHAFTSPRÜFER | NOTARE