

## **Request from the European Commission - Supra National Risk Assessment (SNRA)**

### **Awareness:**

In den letzten Jahren hat die Public Private Partnership AFCA (Anti-Financial-Crime-Alliance), insbesondere die Arbeitsgruppe 3 „Geldwäsche im Immobiliensektor“, vor allem in Deutschland mehrere Typologiepapiere erarbeitet. Die hatten die Geldwäsche im Immobiliensektor durch kriminelle Clan-Mitglieder, Investitionen krimineller Gelder in den Bau und die Sanierung von Immobilien und Methoden der Geldwäsche durch Immobilienfinanzierung im Fokus. Die Arbeit der AFCA hat nicht nur zu einer deutlichen Erhöhung der Sensibilität, sondern auch zu einer engeren Zusammenarbeit zwischen dem privaten und dem öffentlichen Sektor geführt. Dies wurde auch im FATF Deutschland Bericht nochmals hervorgehoben. Es besteht aber weiterhin Potential für eine bessere Zusammenarbeit zwischen Behörden und Immobilienwirtschaft, die ihrerseits von der organisierten Kriminalität missbraucht wird. Die Immobilienwirtschaft ist nicht Teil des Problems, sondern der Lösung im Kampf gegen Geldwäsche. Damit die Immobilienwirtschaft mehr unternehmen kann, muss sie in das Vertrauen der Behörden einbezogen werden. Insbesondere kleinere Makler und andere Akteure sind nicht in der Lage, Geldwäsche zu erkennen. Ihnen steht eine hoch spezialisierte Geldwäscheindustrie gegenüber.

### **Methoden:**

Aufgrund des Bargeldverbots in Deutschland spielen Barzahlungen zunächst keine vordergründige Rolle.

Es hat sich gezeigt, dass Kriminelle mit viel inkriminiertem Geld nicht eine Immobilie erwerben, sondern mit dem Kapital mehrere Immobilien erwerben, die zu einem hohen Anteil fremdfinanziert werden (z. B. 80 % oder 90 % Fremdkapital).

Ein höheres Geldwäscherisiko besteht nach wie vor bei Sanierungsobjekten. Diese werden entweder verkauft oder an sich selbst vermietet. Die Miete wird dann mit inkriminierten Geldern bezahlt. Im Fokus steht dabei nicht der Gewinn, sondern das Waschen des Geldes.

### **COVID 19:**

Die Auswirkungen von COVID19 sind inzwischen zurückgegangen. Durch den Anstieg der Zinssätze und die Verschärfung der Bedingungen für die Kreditfinanzierung haben sich die Finanzierungsanforderungen dahingehend geändert, dass mindestens 10 %, in der Regel jedoch mehr, Eigenkapital eingesetzt werden müssen. Auch die Kreditvergabebedingungen haben sich verschärft, so dass der Kreditnehmer mehr Nachweise über sein regelmäßiges Einkommen und sein Eigenkapital vorlegen muss. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte ist mit weiteren makroprudenziellen Maßnahmen zu erwarten, die letztlich zu einer strengeren Vergabe von Darlehen führen. Zusammen mit dem Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften haben diese Maßnahmen das Risiko der Geldwäsche über Immobilien verringert. Geldwäschern wird es deutlich erschwert, inkriminierte Gelder direkt in Immobilien zu investieren. Es ist davon auszugehen, dass zumindest professionelle Geldwäscher ihre Vorgehensweise entsprechend anpassen werden, für Selbst- und semiprofessionelle Geldwäscher wird es jedoch deutlich schwieriger, ihr inkriminiertes Geld zu waschen.

### **Bedrohung: Terrorismusfinanzierung**

In der SNRA wird die Bedrohung durch Terrorismusfinanzierung im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen nicht von der Bedrohung durch organisierte Kriminalität und Geldwäsche unterschieden. Diese Einschätzung kann jedoch für die Praxis der Verpflichteten nicht geteilt werden, da sich die Methoden und die eingesetzten Beträge der den Terrorismus unterstützenden Kriminellen unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied besteht darin, dass die zur Terrorismusfinanzierung eingesetzten Gelder in vielen Fällen legalen Ursprungs sind, während sie bei der Geldwäsche illegalen Ursprungs sind. Zudem werden zur Finanzierung möglicher Anschläge nur kleinere Beträge benötigt, während bei der Geldwäsche größere Summen in den Finanzkreislauf eingeschleust werden, um den Kosten-Nutzen-Effekt hoch zu halten.

Auch die Quellen für die Bewertung der TF-Risiken unterscheiden sich deutlich von denen, die für die Bewertung der Geldwäsche-Risiken herangezogen werden. Daher ist eine differenzierte Betrachtung notwendig.

Insgesamt gibt es auch keine belastbaren Hinweise darauf, dass das Risiko der Terrorismusfinanzierung durch Immobilientransaktionen besonders hoch ist. Unterstützer des Terrorismus benötigen keine großen Geldsummen, so dass Immobiliengeschäfte für sie nicht in Frage kommen. Dies gilt umso mehr, als in der Diaspora lebende Unterstützer des Terrorismus in der Regel gering bezahlte, kleine selbständige Tätigkeiten ausüben oder gar nicht erwerbstätig sind. Die Durchführung von Immobiliengeschäften ist daher kaum möglich bzw. bedarf der Unterstützung durch Familie und Bekannte und ist mit höherem Aufwand und Entdeckungsrisiko verbunden. Demgegenüber ist das Risiko bei Spendenaktionen und spendenbasiertem Crowdfunding deutlich höher.

Insofern sollte auch eine separate Gefährdungsbewertung durchgeführt werden, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Gefährdung zwischen 2,5 und 3,0 ("moderately significant high" bis "significant high") liegt.

### **Bedrohung: Geldwäsche**

Die Geldwäsche mittels Immobilien ist mit verschiedenen Arten von Straftaten verbunden. Dazu gehören auch die folgenden:

#### *Hawala-Banking (illegales Finanztransfersystem)<sup>1</sup>:*

Es wird geschätzt, dass weltweit jährlich mehr als 200 Milliarden Dollar über Hawala-Banking transferiert werden. Es gibt zahlreiche Fälle, in denen ein Hawala-Netzwerk in Deutschland innerhalb von 18 Monaten über 300 Mio. € in die Türkei transferiert hat. Mit dem in Deutschland vorhandenen Bargeld wurde Altgold aufgekauft und (offiziell) in die Türkei transportiert. Mit Krediten aus der Türkei werden Immobilien in Deutschland oder anderen europäischen Ländern gekauft (Sitz der Kriminellen, nicht der Hawalader).

#### *Chinese-Underground-Banking<sup>2</sup>:*

Das Chinese-Underground-Banking ist notwendig zur Umgehung der von der State Administration of Foreign Exchange (SAFE) auferlegten Grenze von 50.000 \$ für den Transfer von Vermögenswerten. Großbritannien, Kanada und Deutschland sind davon stark betroffen, da Chinesen nur dann

<sup>1</sup> Unter Hawala-Banking versteht man informelle, auf Vertrauen basierende Geldtransfersysteme, die zu den Informal Value Transfer Systems (IVTS) oder auch Alternative Remittance System (ARS) gehören.

<sup>2</sup> Das Chinese-Underground-Banking gehört ebenfalls zu den IVTS. Mit Hilfe von Underground Money Shops sollen Transfergrenzen (50.000 \$ p.a.) und Verwendungszwecke (z.B. Kauf von Immobilien im Ausland) für in China befindliche Gelder umgangen werden.

Immobilien im Ausland kaufen können, wenn sie ihren festen Wohnsitz in China nachweislich aufgeben. Da dies jedoch nur selten der Fall ist, versuchen in China ansässige Chinesen, das Geld über „underground money shops“ in das Zielland zu transferieren. Dazu werden sogenannte Mule Accounts über z.B. in der Diaspora lebende chinesische Studierende akquiriert und die Gelder über Transfersplitting transferiert.

#### **Anfälligkeit: Terrorismusfinanzierung**

Die Verpflichteten müssen die Risiken der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung getrennt bewerten. Die Gründe dafür wurden bereits erläutert. Insofern ist auch eine separate Bewertung der Vulnerabilität vorzunehmen, die zu dem Ergebnis führen wird, dass die Vulnerabilität zwischen 2,5 und 3,0 (moderately significant high to significant high) liegt.

#### **Anfälligkeit: Geldwäsche**

Risikoexposition:

Problematisch ist nach wie vor, dass Bauunternehmen und freiberuflich Tätige nicht Verpflichtete sind und somit auch nicht die Vorgaben des GwG beachten müssen. Dies hat zur Folge, dass auch eine entsprechende Sensibilisierung kaum vorhanden sein wird. Hinzu kommt, dass Umsatzsteuerbetrug und nicht deklarierte Arbeitszeiten der „Schattenwirtschaft“ (legale Tätigkeiten, die illegal ausgeübt werden, wie z.B. das Vorenthalten und Veruntreuen von Arbeitsentgelt (sog. Schwarzbeschäftigung)) zuzuordnen sind. Sie sind daher primär nicht geeignet, Rückschlüsse auf die Risikoexposition zu ziehen.

Auch der Hinweis, dass ein Monitoring schwierig sei, entzieht sich den vorliegenden praktischen Erkenntnissen. Ein Kundenmonitoring besteht nur so lange, wie der Kunde auch eine Immobilie sucht. Kauft er eine Immobilie, sei es vom Makler selbst oder privat, endet die Geschäftsbeziehung und damit auch das Monitoring. Die Beendigung des Monitorings ist somit unabhängig von Geschäftsbeziehungen zu anderen Gewerbetreibenden.

#### **Risk Level: Terrorismusfinanzierung**

- Der Grad der Bedrohung durch die Terrorismusfinanzierung sollte als (moderately) significant medium (2,5-3,0) und der Grad der Gefährdung als (moderately) significant medium (2,5-3,0) eingestuft werden.

#### **Autoren:**

Dr. jur. Christian J. Osthus  
Syndikusrechtsanwalt /stv.  
Bundesgeschäftsführer IVD

Tommas Kaplan, LL.M.  
Chief Compliance Officer  
Mitglied der Geschäftsleitung  
von Poll Immobilien GmbH