

Immobilien und Geldwäscherei

Das Anfang Jahr in Kraft getretene Rundschreiben der Finma zur Finanzintermediation nach Geldwäschereigesetz konkretisiert deren Verwaltungspraxis. Die Autoren zeigen auf, wann im Immobiliensektor eine GwG-relevante Tätigkeit vorliegt.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL* ●

AUSGANGSLAGE. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (Finma) erliess am 20. Oktober 2010 ein Rundschreiben zur Finanzintermediation nach dem Geldwäschereigesetz (GwG, SR 955.0). In diesem Kreisschreiben, das am 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist, konkretisierte die Finma insbesondere ihre Praxis zur Verordnung über die berufsmässige Ausübung der Finanzintermediation (VBF, SR 955.071). Obwohl vorwiegend Tätigkeiten im Finanzsektor in den Anwendungsbereich des GwG fallen, werden auch Personen und Unternehmen, die primär Dienstleistungen in anderen Sektoren erbringen, von den Bestimmungen des GwG erfasst, wenn sie zusätzlich finanzintermediäre Tätigkeiten ausüben.

Vor diesem Hintergrund wird nachstehend das besagte Kreisschreiben zur Finanzintermediation mit einem speziellen Augenmerk auf die verschiedenen Tätigkeiten im Immobiliensektor diskutiert. Dabei wird anhand von konkreten Beispielen ausgeführt, in welchen Fällen resp. unter welchen Voraussetzungen im Immobiliensektor eine GwG-relevante Tätigkeit vorliegt.

GWG UND LIEGESCHAFTSVERWALTUNGEN. Ein Liegenschaftsverwalter, der im Rahmen der üblichen Immobilienverwaltung im Namen, im Auftrag und für Rechnung des Immobilieneigentümers Beträge erhält, ist nicht Finanzintermediär, weil er eine (vom GwG nicht erfasste) blosse Inkassotätigkeit ausübt.¹ Dabei gehören zur (üblichen) Liegenschaftsverwaltung das Inkasso von Mietzinsen oder von Nebenleistungen (wie Nebenkosten- oder Haftpflichtleistungen aus Mietvertrag), die Entgegennahme von Sicherheiten oder von Versicherungsleistungen.

Ebenso wenig fallen Zahlungen des Immobilienverwalters an Dritte in den Anwendungsbereich des GwG, falls solche Zahlungen einen direkten Zusammenhang mit der üblichen Liegenschaftsverwaltung haben, z.B. Zahlungen von Zins- und Amortisationsleistungen auf Fremdkapitalien (namentlich auf Hypothekarkredite), von Rechnungen für periodische Werklieferungen wie Wasser oder Elektrizität, die Bezahlung von Steuern, Abgaben, Versicherungs-



Sauber oder nicht? Die Finma führt aus, wann Tätigkeiten der Immobilienwirtschaft GwG-relevant sind. (Foto: istockphoto.com).

prämien bezüglich der Liegenschaft, die Bezahlung des laufenden Liegenschaftsunterhalts oder von Änderungen und anderen Arbeiten an der Liegenschaft, die Auszahlung von Löhnen (inkl. Sozialleistungen) für ständige oder periodische Dienstleistungen von Gärtnern, Hausmeistern, etc. oder die Rückzahlung eventueller Überschüsse. Dabei ist der Immobilienverwalter kein Finanzintermediär, unabhängig davon, ob er diese Auslagen aus den Einnahmen deckt, die er auf entsprechende Rechnung des Eigentümers erhält oder wenn er vom Liegenschaftseigentümer die Gelder für diesen Zahlungszweck (direkt) erhält.

» Das Finma-Rundschreiben gibt wertvolle Hinweise und konkrete Beispiele, wann eine Aktivität im Immobiliensektor in den GwG-Anwendungsbereich fällt.«

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN. Nach dem Kreisschreiben wird eine Immobiliengesellschaft als Sitzgesellschaft qualifiziert, wenn ihr einziger oder dominierender Vermögenswert eine oder mehrere

Liegenschaften ist und die Gesellschaft diese nicht selber verwaltet, sie also keine operative Tätigkeit wahrnimmt. Dem entsprechend fallen operativ (insbesondere in der Liegenschaftsverwaltung) tätige Immobiliengesellschaften grundsätzlich in den Anwendungsbereich des GwG und es kann bezüglich der Frage, ob die verschiedenen Tätigkeiten vom GwG erfasst werden oder nicht, auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden.

IMMOBILIENHANDEL. Das Rundschreiben stellt klar, dass die reine Maklertätigkeit nicht dem GwG unterstellt ist. Allerdings kann eine GwG-relevante Tätigkeit dann vorliegen, wenn der Immobilienmakler den Kaufpreis im Auftrag des Käufers (!) dem Verkäufer weiterleitet bzw. überweist. Handelt der Immobilienmakler jedoch im Auftrag des Verkäufers (!) und wird er von diesem entschädigt, handelt es sich nur um eine Inkassotätigkeit, die dem GwG nicht unterstellt ist.

GU/TU, ARCHITEKTEN, INGENIEURE UND BAUTREUHÄNDER. General- und Totalunternehmer, die Zahlungen des Bauherrn als Werkpreis entgegennehmen und an ihre Subunternehmer weiterleiten, verfügen über eigenes, nicht über fremdes Geld.

Dieser Finanzfluss stellt somit keine Finanzintermediation dar. Ebenso sind Architekten oder Ingenieure keine Finanzintermediäre, wenn sie im Rahmen der Bauleitung Zahlungsanweisungen vornehmen oder Unternehmer- und Lieferantenrechnungen abschliessen. Denn solche Dienstleistungen können nach dem Rundschreiben der Finma als akzessorische Nebenleistungen zu einer dem GwG nicht unterstellten Hauptleistung qualifiziert werden.²

Demgegenüber fällt ein Bautreuhänder, der für den Bauherrn den Zahlungsverkehr vornimmt und Baurechnungen bezahlt, in den Anwendungsbereich des GwG. Denn der Bautreuhänder handelt im Auftrag des

Bauherrn als Schuldner und ist dementsprechend als Finanzintermediär zu qualifizieren.

ZUSAMMENFASSUNG. Das Rundschreiben der Finma, das am 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist, gibt wertvolle Hinweise sowie konkrete Beispiele, unter welchen Voraussetzungen die gängigen Geschäftsaktivitäten im Immobiliensektor in den Anwendungsbereich des Geldwäschereigesetzes sowie der zugehörigen Ausführungsverordnung fallen. ●

¹ Vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b VBF sowie Rundschreiben Rz 8 und 124.

² Art. 1 Abs. 2 lit. c VBF sowie Rundschreiben Rz 13 ff. und 131.



***PETER BURKHALTER & BORIS GRELL**

Dr. Peter Burkhalter (links) und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.hodler.ch)

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

**Master of Advanced Studies (MAS)
Real Estate Management**

Informationsabend
Donnerstag, 3. März 2011, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich