



Bundesministerium der Finanzen

Bekanntmachung der Begründung zur Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

Vom 21. Januar 2025

Nachstehend wird die Begründung zur Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien vom 15. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 13) bekannt gegeben (Anlage).

Berlin, den 21. Januar 2025

Bundesministerium der Finanzen

Im Auftrag
Dr. Pleyer



Begründung zur Verordnung zur Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien) regelt und konkretisiert Meldepflichten bestimmter Berufsgruppen, insbesondere Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Steuerbevollmächtigte, im Zusammenhang mit den erhöhten Geldwäscherisiken im Immobiliensektor, um das Rahmenwerk zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu stärken. Das Bundesministerium der Finanzen ist gemäß § 43 Absatz 6 des Geldwäschegesetzes (GwG) dazu ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz eine Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates zu erlassen, aus der sich die Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes ergeben, die von Verpflichteten im Sinne des GwG stets nach § 43 Absatz 1 GwG zu melden sind.

Die GwGMeldV-Immobilien ist auf Grundlage dieser Ermächtigung seit dem 1. Oktober 2020 in Kraft. Seitdem hat sich aus der Anwendung und der erfolgten Evaluierung der Regelungen sowie aufgrund rechtlicher Änderungen im GwG Bedarf zur Anpassung einzelner Regelungen der Verordnung ergeben. Dieser Änderungsbedarf wird mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf umgesetzt.

Die Evaluierung geht auf eine Bitte des Deutschen Bundestages im Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU (ABl. L 156/43 vom 19.6.2018, S. 43) zurück. Anlässlich der Beratungen im Finanzausschuss wurde das Bundesministerium der Finanzen von den damaligen Koalitionsfraktionen (CDU/CSU und SPD) um eine Evaluierung der Regelungen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung im Immobiliensektor und insbesondere der Regelungen der GwGMeldV-Immobilien gebeten. Im Rahmen der Evaluierung wurden Fragebögen an verschiedene Strafverfolgungsbehörden, die Landesjustizverwaltungen, die Bundesnotarkammer, die Bundesrechtsanwaltskammer, die Bundessteuerberaterkammer sowie die örtlichen Rechtsanwalts- und Steuerberaterkammern und die Wirtschaftsprüferkammer übersandt. Von der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) wurde ein Bericht angefordert. Die Evaluierung wurde durch das Bundesministerium der Finanzen im Oktober 2023 abgeschlossen. Im Ergebnis haben sich die Regelungen der GwGMeldV-Immobilien insgesamt bewährt und wurden die mit der Rechtsverordnung intendierten Ziele erreicht. Dies zeigt sich insbesondere auch an den gestiegenen Meldezahlen. Bei einzelnen Meldesachverhalten bestand jedoch Bedarf, die Formulierung der Meldesachverhalte klarer zu fassen oder eine weitere Eingrenzung auf relevante Sachverhalte vorzunehmen. Der vorliegende Verordnungsentwurf trägt diesem Ergebnis Rechnung.

Gesetzliche Änderungen, die seit Inkrafttreten der GwGMeldV-Immobilien erfolgt sind und Anpassungsbedarf an der Verordnung auslösen, betreffen die Einführung des Barzahlungsverbotes bei Immobilienerwerb mit der Regelung des § 16a GwG.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf nimmt die erforderlichen Änderungen vor, um die Ergebnisse der Evaluierung umzusetzen und die GwGMeldV-Immobilien an das Barzahlungsverbot nach § 16a GwG anzupassen. In diesem Zusammenhang werden bei verschiedenen Meldetatbeständen Eingrenzungen oder Klarstellungen vorgenommen. Beispielhaft anzuführen ist die Änderung des Meldetatbestandes zu Vorabzahlungen, wenn die Erbringung der Gegenleistung eines Immobilienerwerbsgeschäftes vor (rechtswirksamem) Abschluss des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts erfolgt (§ 6 Absatz 1 Nummer 3). Hierbei handelt es sich um den häufigsten Meldesachverhalt, wobei es sich oftmals um (An-) Zahlungen im unteren fünfstelligen Bereich vor der notariellen Beurkundung handelt („Reservierungsgebühr“ oder Vorabzahlungen hinsichtlich kleinerer landwirtschaftlicher Grundstücke im ländlichen Bereich). Zur Eingrenzung auf risikoträchtige Sachverhalte wird in diesen Fällen eine Erhöhung des Schwellenbetrags von 10 000 auf 20 000 Euro vorgenommen. Dies gilt auch für Zahlungen von oder an Dritte. Hier sind häufig risikoarme Konstellationen betroffen, weshalb eine risikoorientierte Eingrenzung durch die Aufnahme eines Schwellenbetrages in den Meldetatbestand vorgenommen wird.

Die vorliegende Verordnung konkretisiert zudem die Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität. Mit dieser Änderung wird einer Empfehlung der deutschen FIU aus der Evaluierung Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden zur Umsetzung des Barzahlungsverbots beim Erwerb von Immobilien zwei neue Meldepflichten eingeführt. Ein Meldetatbestand greift in Fällen, in denen ein am Erwerbsvorgang Beteiligter seinen Nachweispflichten gemäß § 16a GwG nicht nachkommt. Ein weiterer Meldetatbestand wird geschaffen, um zu verhindern, dass durch eine Vertragsgestaltung der Parteien eines Grundstückskaufvertrages eine Überprüfung der Einhaltung des Barzahlungsverbots verhindert wird.



III. Alternativen

Keine. Die Regelung neuer Ausnahmetatbestände sowie die neuen Meldepflichten sind zur weiteren Steigerung der Qualität und zahlenmäßigen Beschränkung der Meldungen zwingend notwendig.

IV. Regelungskompetenz

Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 43 Absatz 6 GwG.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Diese Verordnung ist mit dem Recht der Europäischen Union und den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar. Es ist den Mitgliedstaaten der Europäischen Union nach den Vorgaben der Richtlinie (EU) 2018/843 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2015/849 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung und zur Änderung der Richtlinien 2009/138/EG und 2013/36/EU (ABl. L 156/43 vom 19.6.2018, S. 43) unbenommen, über die Richtlinie hinausgehende nationale Meldepflichten gesetzlich zu regeln.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die GwGMeldV-Immobilien trägt durch die Bestimmung konkreter Meldepflichten zur rechtssicheren Anwendung des § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative sowie Absatz 6 GwG bei. Dies gilt auch für die durch die vorliegende Änderung der GwGMeldV-Immobilien neu geschaffenen Meldetatbestände. Zudem trägt die Überarbeitung der bestehenden Meldepflichten dazu bei, die Anwendbarkeit der GwGMeldV-Immobilien insgesamt zu verbessern.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Durch die Anpassung bestehender Meldetatbestände und die Aufnahme neuer Meldepflichten in die GwGMeldV-Immobilien soll die Wirkung der Rechtsverordnung insgesamt verbessert und erweitert werden. Dies bedeutet gleichzeitig eine weitere Förderung der Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Damit folgt die Regelung zum einen dem 5. Leitprinzip der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft zu wahren und zu verbessern, indem sie dazu beiträgt, den Missbrauch legaler Wirtschaftsteilnehmer für illegale Zwecke zu verhindern. Zum anderen stärkt sie die Umsetzung von Indikator 16 der Sustainable Development Goals (SDG) „Friedliche und inklusive Gesellschaften für nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“ und in diesem Zusammenhang insbesondere Indikator 16.1 durch die Stärkung einer verbesserten Kriminalitätsbekämpfung.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Aus den Änderungen folgen keine Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand. Bei Erlass der GwGMeldV-Immobilien wurden die erforderlichen Sach- und Personalmittel berücksichtigt, die sich aus der Schaffung der Meldepflichten der GwGMeldV-Immobilien ergeben. Die vorliegende Änderung schafft zwar gegenüber der ursprünglichen Fassung der GwGMeldV-Immobilien zwei zusätzliche Meldetatbestände (§ 6 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 4 GwGMeldV-Immobilien in der neuen Fassung). Dem stehen jedoch verschiedene Änderungen gegenüber, die zu einer sachgerechten, dem Ziel der verbesserten Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung Rechnung tragenden Reduzierung des Meldeaufkommens führen (Anhebung des Schwellenbetrages aus § 6 Absatz 1 Nummer 3 GwGMeldV-Immobilien, Ausnahme bestimmter Vertragskonstellationen aus dem Anwendungsbereich des § 6 Absatz 1 Nummer 2 GwGMeldV-Immobilien, Einfügung eines Schwellenbetrages bei Zahlungen von Dritten in § 6 Absatz 1 Nummer 4 GwGMeldV-Immobilien und Verkürzung des Betrachtungszeitraumes in § 6 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 GwGMeldV-Immobilien). Es ist davon auszugehen, dass die mit den Änderungen einhergehende Reduzierung des Meldeaufkommens den Aufwand aus den zusätzlichen Meldetatbeständen kompensiert.

4. Erfüllungsaufwand

Es ergibt sich kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand aus den Änderungen. Die Ausführungen zu den Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand gelten entsprechend. Dies gilt auch für die Bürokratiekosten.

5. Weitere Kosten

Es entstehen durch die Änderungen keine weiteren direkten oder indirekten Kosten.

6. Weitere Regelungsfolgen

Die Regelungen der vorliegenden Änderung der GwGMeldV-Immobilien sind unter gleichstellungspolitischen Aspekten neutral.

VII. Befristung; Evaluierung

Die Regelungen der neuen Fassung der GwGMeldV-Immobilien tragen zu einer rechtssicheren Anwendung der Vorgaben des § 43 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 2 2. Alternative sowie Absatz 6 GwG bei und bedeuten eine Stärkung der Verhinderung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Vor diesem Hintergrund ist eine Befristung der mit dieser Änderung einhergehenden Regelungen nicht angezeigt. Da die Anpassung der



bestehenden Meldepflichten unter anderem bereits auf einer Evaluierung der GwGMeldV-Immobilien beruht, ist eine Evaluierung des vorliegenden Verordnungsentwurfs nicht erforderlich.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien)

Zu Nummer 1 (§ 4 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2)

Die Änderung stellt eine Folgeänderung zur Neufassung des Straftatbestandes der Geldwäsche nach § 261 des Strafgesetzbuches und des damit verbundenen Wegfalls des Vortatenkatalogs in § 261 Absatz 1 Satz 2 des Strafgesetzbuches dar. Entsprechend dem nunmehr in § 261 des Strafgesetzbuches verankerten All-crimes-Ansatzes hat zukünftig eine Meldung zu erfolgen, wenn gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wegen einer rechtswidrigen Tat ermittelt wird oder ein Strafverfahren anhängig oder rechtshängig ist oder eine solche Person wegen einer rechtswidrigen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt wurde, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte, und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang nicht ausgeschlossen werden kann. Um eine Vortat der Geldwäsche kann es sich handeln, wenn aus der Tat Vermögensgegenstände herrühren und daran Geldwäschehandlungen in Betracht kommen.

Zu Nummer 2 (§ 5 Nummer 4)

Mit der Änderung verweist die Regelung in § 5 Nummer 4 auf sämtliche Staaten, bei denen es sich nach § 3 Absatz 1 um Risikostaaten handelt. Da es sich hierbei nicht notwendigerweise ausschließlich um Drittstaaten handelt, wird der Begriff des Drittstaates durch den Begriff „Staat“ ersetzt.

Zu Nummer 3 (§ 6)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Zu Dreifachbuchstabe aaa (Nummer 1 bis 4)

Die Neufassung des Absatzes 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 berücksichtigt die Regelungen des § 16a GwG zum Barzahlungsverbot beim Erwerb von Immobilien. Zudem werden im Hinblick auf die Evaluierung der GwGMeldV-Immobilien Anpassungen an den enthaltenen Meldetatbeständen vorgenommen.

In Nummer 1 wird zunächst der Wortlaut geändert und auf ein Erbringen der Gegenleistung statt auf ein Bezahlen abgestellt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass die vertragliche Gegenleistung im Rahmen eines Immobilienerwerbs mit anderen Mitteln erbracht werden kann als in Form der Kaufpreiszahlung. Im Fall von Tauschverträgen kann insbesondere eine Sache als Gegenleistung vereinbart sein. Mit Blick auf das Barzahlungsverbot beim Immobilienerwerb nach § 16a GwG sind dies insbesondere Fälle der Erbringung der Gegenleistung in Form von Gold, Platin oder Edelsteinen.

Bei der Änderung in Nummer 1 Buchstabe a, b und c handelt es sich um eine Folgeänderung zu der Regelung des § 16a GwG, die mit Wirkung vom 1. April 2023 in Kraft getreten ist. Nach dem dort geregelten Barzahlungsverbot bei Immobilienerwerb darf die Gegenleistung weder durch Bargeld noch in Form von Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen erbracht werden. Hierzu ist durch die Beteiligten nach § 16a Absatz 2 Satz 1 GwG ein Nachweis zu erbringen und dieser von dem beurkundenden Notar auf Schlüssigkeit zu überprüfen. Ergeben sich für den Notar Tatsachen, die darauf hindeuten, dass die Gegenleistung mittels Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen erbracht wurde, so hat eine entsprechende Meldung zu erfolgen, sofern die erbrachte Gegenleistung den Schwellenwert von 10 000 Euro überschreitet. Durch den Verweis auf gleichgestellte Zahlungsmittel im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 4 des Zollverwaltungsgesetzes sind auch weitere Edelmetalle erfasst.

Nummer 1 Buchstabe d wird mit Blick auf § 3 Absatz 1 dahingehend angepasst, dass auf Konten in einem Staat im Sinne des § 3 Absatz 1 abzustellen ist. Bei einer natürlichen Person kommt es darauf an, wo diese ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat. Bei einer juristischen Person oder Personengesellschaft kommt es auf deren satzungsmäßigen Sitz oder faktischen Verwaltungssitz an.

Mit der Änderung der bisherigen Nummer 2 wird ein Schwellenwert für die Bestimmung einer erheblichen Abweichung der Gegenleistung von dem Verkehrswert einer Immobilie in Höhe von 25 Prozent angenommen. Über diesem Schwellenwert liegende Abweichungen sind damit als erheblich einzustufen. Eine Ausnahme von der Meldepflicht wird angenommen, wenn zwar eine erhebliche Abweichung des Gegenwerts einer Immobilie vom Verkehrswert vorliegt und die Differenz nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht, die Immobilie aber von einer Person veräußert wird, die dem in Nummer 2 genannten Personenkreis unterfällt.

Durch die Neufassung der Nummer 3 wird ein erhöhter Schwellenwert in Höhe von 20 000 Euro für Zahlungen vor Abschluss des Rechtsgeschäfts gelten. Damit werden unter diesem Schwellenwert liegende Vorabzahlungen aufgrund des geringeren damit einhergehenden Geldwäscherisikos von der Meldepflicht ausgenommen. Zudem gilt in den Fällen der Nummer 3 auch eine Ausnahme von der Meldepflicht, wenn die veräußernde Person dem in Nummer 2 genannten Personenkreis unterfällt. Sollte die Zahlung in bar erfolgen, greift der Meldetatbestand des § 6 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a.

Durch die Änderung der Nummer 4 wird zur risikogerechten Eingrenzung ein Schwellenbetrag in Höhe von 20 000 Euro für Zahlungen von oder an Personen, die weder am Erwerbsvorgang beteiligt noch wirtschaftlich Berechtigte einer am Erwerbsvorgang beteiligten Person sind, aufgenommen. Die Erweiterung des in Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 genannten



Personenkreises um Verpflichtete nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG erfolgt für Fälle der Nutzung von Anderkonten durch Vertreter der dort genannten Berufsgruppen.

Zu Dreifachbuchstabe bbb (Nummer 5)

Mit der neu eingefügten Nummer 5 wird die Regelung in § 16a Absatz 4 GwG berücksichtigt. Von dem beurkundenden Notar ist eine Meldung abzugeben, sofern der Zeitpunkt der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung über ein Jahr nach dem Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt liegt und kein nachvollziehbarer Grund für diese Vereinbarung besteht. Dadurch soll vermieden werden, dass entsprechende vertragliche Gestaltungen genutzt werden, um die Prüfpflicht des Notars hinsichtlich des Nachweises zur Einhaltung des Barzahlungsverbots auszuschließen. Diese entfällt gemäß § 16a Absatz 4 Satz 7 GwG, wenn die Gegenleistung später als ein Jahr nach Einreichung des Eintragungsantrags zu erbringen ist.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2)

Bei der Streichung des Satzes 2 handelt es sich um eine Folgeänderung zur Aufnahme der Verpflichteten nach § 2 Absatz 1 Nummer 10 und 12 GwG in § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Da über einen Zeitraum von drei Jahren erhebliche Schwankungen im Verkehrswert möglich sind, wird der für die Meldung erheblicher Preisabweichungen relevante Zeitraum auf zwei Jahre reduziert.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 3)

Mit der Ergänzung des neuen Satzes 3 wird auch Fällen Rechnung getragen, in denen der Geschäftsgegenstand vor Eintritt des dinglichen Rechtserwerbes weiterveräußert oder an den früheren Eigentümer zurückveräußert wird.

Zu Buchstabe c (Absatz 3 Satz 1)

Es handelt sich um eine Angleichung des Wortlauts an die Regelung des § 16a GwG.

Zu Buchstabe d (Absatz 4)

Absatz 4 beruht auf der Regelung des § 16a Absatz 2 Satz 1 GwG und begründet eine Meldepflicht des beurkundenden Notars, wenn die Beteiligten hinsichtlich der Erbringung der Gegenleistung die Beachtung des Barzahlungsverbot nicht hinreichend nachweisen. Dies gilt für den Fall des § 16a Absatz 3 Nummer 1 Buchstabe b GwG, wenn der beurkundende Notar nach Ablauf eines angemessenen Zeitraums nach Fälligkeit erfolglos zur Vorlage des Nachweises aufgefordert hat und den Antrag auf Eintragung stellt. Ebenfalls erfasst ist der Fall des § 16a Absatz 4 Satz 6 GwG, in dem die Gegenleistung teilweise oder vollständig erst nach der Einreichung des Eintragungsantrags zu erbringen ist beziehungsweise innerhalb eines Jahres nach Einreichung des Eintragungsantrags mehrere Teilleistungen fällig werden und dem Notar trotz Aufforderung und Ablauf einer angemessenen Frist kein entsprechender Nachweis vorgelegt wurde.

Keine Pflicht zur Erbringung des Nachweises im Sinne des § 16a Absatz 2 Satz 1 GwG besteht nach § 16a Absatz 5 Satz 1 GwG, wenn die geschuldete Gegenleistung einen Betrag von 10 000 Euro nicht übersteigt oder über ein Anderkonto des mit der Einreichung des Eintragungsantrags beauftragten Notars erbracht wird. Zudem gilt ein schlüssiger Nachweis gemäß § 16a Absatz 5 Satz 2 GwG auch dann als erbracht, wenn dem Notar über einen Wert von nicht mehr als 10 000 Euro der geschuldeten Gegenleistung kein schlüssiger Nachweis nach § 16a Absatz 2 Satz 1 GwG vorliegt. In allen diesen vorgenannten Fällen besteht keine Meldepflicht nach Absatz 4.

Zu Nummer 4 (§ 7 Satz 2)

Die Pflicht, die Erwägungsgründe und eine nachvollziehbare Begründung des Bewertungsergebnisses eines Sachverhalts hinsichtlich der Meldepflicht nach § 43 Absatz 1 GwG aufzuzeichnen und aufzubewahren, findet sich nunmehr in § 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 GwG. Der Verweis in § 7 Satz 2 wird dahingehend aktualisiert.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten.
