

BESCHLUSS

des Bundesvorstandes der FDP, Berlin, 14. März 2016

Entlastung der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz

Wir fordern, dass das Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) dahingehend geändert wird, dass die Dokumentationspflichten gem. § 2 Nr. 10 GwG für die verpflichteten Immobilienmakler deutlich reduziert werden. Im Zuge der Umsetzung der vierten EU-Geldwäscherichtlinie (2015) in nationales Recht sind hierzu die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Kunden von Immobilienmaklern, die ebenfalls Kunden bei einem Kredit- oder Finanzinstitut im Sinne der Richtlinie 2005/60/EG mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder mit Sitz in einem gleichwertigen Drittstaat sind, wurden bereits von diesen Kredit- oder Finanzinstituten überprüft und werden von diesen auch laufend überwacht. Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit einer nochmaligen intensiven Überprüfung durch den Immobilienmakler, der mit ihnen ein Geschäft abschließen will, nicht erkennbar.

Stattdessen sollen folgende gesetzliche Regelungen geschaffen werden:

1) Identifizierung vor Vertragsabschluss:

Jeder Kaufinteressent – sofern er Kunde des Immobilienmaklers ist – muss bei konkretem Interesse an dem angebotenen Immobiliengeschäft gesetzlich verpflichtet werden, dem Immobilienmakler einen eindeutig identifizierbaren Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis eines Kredit- oder Finanzinstituts im Sinne der Richtlinie 2005/60/EG vorzulegen und schriftlich zu erklären, die Immobilientransaktion nur über ein vergleichbares Konto abzuwickeln oder den vollständigen Kaufpreis nur auf ein vergleichbares Konto des Verkäufers einzuzahlen.

2) Identifizierung bei Vertragsabschluss:

Alle Kaufverträge in der Bundesrepublik Deutschland müssen von einem Notar (ebenfalls Verpflichteter nach GwG) beurkundet werden. Deshalb ist es ausreichend, wenn der Notar den Käufer in der Urkunde nochmals erklären und dokumentieren lässt, wer der wirtschaftlich Berechtigte ist, eine Kopie des Personalausweises sowie bei Kapitalgesellschaften eines Handelsregisterauszugs oder Auszugs aus einem vergleichbaren amtlichen Register bzw. Verzeichnis zu den Akten nimmt und die Zahlung des vollständigen Kaufpreises über oder auf eine europäische Bank mit Angabe von IBAN und BIC verpflichtend in den Kaufvertrag aufnimmt. Dem Immobilienmakler muss anschließend vom Notar eine Kopie der Kaufvertragsurkunde ausgehändigt werden, damit dieser etwaige Abweichungen vom ursprünglich Vereinbarten einer Plausibilitätskontrolle unter Aspekten des GwG (abweichender Kaufpreis/Käufer) unterziehen kann.

Damit können dann jegliche weitere Dokumentationspflicht der Immobilienmakler und auch die Überprüfung der Immobilienmakler durch die Ordnungsämter entfallen. Eine Prüfung der Dokumentation kann dann stattdessen durch den Steuerberater/Wirtschaftsprüfer (ebenfalls Verpflichtete nach GwG) im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten erfolgen.