

Vorblatt (Seiten 1 und 2) zum Erhebungsbogen (ab Seite 3)

zur Ermittlung einer Meldepflicht nach der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien - GwGMeldV-Immobilien)

Hinweis:

Dieses Vorblatt (Seiten 1 und 2) ist als Einstiegshilfe gedacht, um herauszufinden, ob die GwGMeldV-Immobilien anwendbar ist und ob die Tatbestände der Verordnung einschlägig sein können. Bestehen Zweifel, ob ein Sachverhalt nach der GwGMeldV-Immobilien vorliegt, sollte der Erhebungsbogen vertieft geprüft werden, um eine fehlerhafte Nichtabgabe einer Verdachtsmeldung zu vermeiden.

I. Eröffnung des Anwendungsbereichs

Liegt ein Erwerbsvorgang nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes vor?

☐ Ja

☐ Nein – *Der Erhebungsbogen braucht im Übrigen nicht ausgefüllt zu werden.*

→ Es besteht keine Meldepflicht!

II. Bezug zu Risikostaaen oder Sanktionslisten

Die am Erwerbsvorgang Beteiligten sind in Deutschland, der EU oder einem anderen Staat mit geringem Geldwäscherisiko ansässig und stehen auf keiner Sanktionsliste.

☐ Trifft zu

☐ Trifft nicht zu – *Bitte weiter mit A. auf Seite 3.*

III. Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten

Es gibt keine Auffälligkeiten hinsichtlich eines am Erwerbsvorgangs Beteiligten oder eines wirtschaftlich Berechtigten.

☐ Trifft zu

☐ Trifft nicht zu – *Bitte weiter mit B. auf Seite 4.*

Es liegt kein Treuhandverhältnis vor.

☐ Trifft zu

☐ Trifft nicht zu – *Bitte weiter mit B. 2. auf Seite 4.*

Es bestehen keine Auffälligkeiten hinsichtlich des Erwerbsvorgangs als solchen.

☐ Trifft zu

☐ Trifft nicht zu – *Bitte weiter mit B. auf Seite 4.*

VI. Auffälligkeiten in Zusammenhang mit der Stellvertretung

Es liegt keine Stellvertretung vor oder es liegen keine Auffälligkeiten im Zusammenhang mit der Stellvertretung vor.

☐ Ja

☐ Nein – *Bitte weiter mit C. auf Seite 5.*

V. Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität

Die Gegenleistung wird von einem am Erwerbsvorgang Beteiligten oder wirtschaftlich Berechtigte mittels Buchgelds im zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerbsvorgang erbracht und weicht nicht vom Verkehrswert des Erwerbsgegenstandes ab.

☐ Trifft zu

☐ Trifft nicht zu – *Bitte weiter mit D. auf Seite 6.*

Der Geschäftsgegenstand wurde/wird nicht innerhalb von drei Jahren weiter -oder zurückveräußert.

☐ Trifft zu

☐ Trifft nicht zu – *Bitte weiter mit D. 6. Auf Seite 7.*

Erhebungsbogen¹

zur Ermittlung einer Meldepflicht nach der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien - GwGMeldV-Immobilien)

Hinweis:

Es besteht keine Meldepflicht, wenn Sie bei allen Fragen der Punkte A. bis D. „liegt nicht vor“ oder „Nein“ ankreuzen konnten (zur Ausnahme von der Meldepflicht vgl. Punkt E.).

A. Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaen oder Sanktionslisten

1. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter ist ansässig in oder weist einen gleichermaßen engen Bezug auf zu
 - ☐ einem von der EU-Kommission ermittelten Drittstaat mit hohem Risiko².
 - ☐ einem sonstigen Staat, der von der FATF³ als Staat mit strategischen Mängeln eingestuft wird⁴.
 - ☐ Liegt nicht vor.
2. Im Rahmen des Erwerbsvorgangs soll ein Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto eingesetzt werden, das einen engen Bezug aufweist zu
 - ☐ einem von der EU-Kommission ermittelten Drittstaat mit hohem Risiko.
 - ☐ einem sonstigen Staat, der von der FATF als Staat mit strategischen Mängeln eingestuft wird.
 - ☐ Liegt nicht vor.
3. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter ist aufgeführt
 - ☐ in einer sog. Sanktionsliste der Europäischen Union.
 - ☐ in einer Sanktionsliste des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz⁵.
 - ☐ Liegt nicht vor.

¹ Die BStBK stellt den Mitgliedern der Steuerberaterkammern mit diesem Mustererhebungsbogen eine Arbeitshilfe zur Verfügung. Es besteht keine Pflicht, diesen zu verwenden.

² Eine aktuelle Übersicht steht im internen Bereich bei der FIU bzw. den regionalen StBKs zur Verfügung.

³ FATF – Financial Action Task Force.

⁴ siehe Fußnote 2

⁵ In der GwGMeldV-Immobilien wird das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz noch als Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bezeichnet. Eine Sanktionsliste wurde bisher noch nicht veröffentlicht.

B. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten

1. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter hat seine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 Satz 1 GwG oder seine Auskunfts- und Nachweispflicht nach § 11 Abs. 6 Satz 3 und 4 GwG nicht erfüllt.

☐ Ja

☐ Nein

2. Es deuten Tatsachen darauf hin, dass

☐ wissentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben zur Identität eines am Erwerbsvorgang Beteiligten oder eines wirtschaftlich Berechtigten gemacht worden sind.

☐ der Geschäftsgegenstand treuhänderisch gehalten wird oder gehalten werden soll und das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

☐ ein Treuhandverhältnis anlässlich des Rechtsgeschäfts beendet wird oder werden soll und das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

☐ der Erwerbsvorgang in einem groben Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht.

☐ Liegt nicht vor.

3. Gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wird wegen einer rechtswidrigen Tat nach § 261 des Strafgesetzbuches ermittelt oder ein Strafverfahren ist anhängig oder rechtshängig oder eine solche Person wurde wegen einer solchen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang kann nicht ausgeschlossen werden⁶.

☐ Ja

☐ Nein

⁶ Sollte C. 3. bejaht worden sein, besteht eine Meldepflicht nicht, wenn sich der an dem Erwerbsvorgang Beteiligte oder der wirtschaftlich Berechtigte im Rahmen des Ermittlungs- oder Strafverfahrens des Verpflichteten als Verteidiger bedient oder bedient hat oder der Verpflichtete an der Verteidigung im Ermittlungs- oder Strafverfahren mitwirkende Person im Sinne von § 203 Abs. 3 des Strafgesetzbuches ist.

4. Gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wird wegen einer rechtswidrigen Tat, bei der es sich um die Vortat einer Geldwäschestraftat nach § 261 des Strafgesetzbuches handeln könnte, ermittelt oder ein Strafverfahren ist anhängig oder rechtshängig oder eine solche Person wurde wegen einer solchen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt und ein Zusammenhang zwischen dem Tatertrag oder dem Tatprodukt der Tat und dem Erwerbsvorgang kann nicht ausgeschlossen werden.

☐ Ja

☐ Nein

5. Die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter wird über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat vermittelt, der wirtschaftlich Berechtigte ist nicht in diesem Drittstaat ansässig und die Zwischenschaltung der Gesellschaft hat keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck.

☐ Ja

☐ Nein

6. Der Erwerbsvorgang steht mit einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung im Sinne des § 138d Abs. 2 der Abgabenordnung⁷ in Zusammenhang, die ein Kennzeichen im Sinne des § 138e Abs. 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 der Abgabenordnung⁸ aufweist, und der Verpflichtete ist deshalb als Intermediär nach § 138d Abs. 1 der Abgabenordnung mitteilungs pflichtig.

☐ Ja

☐ Nein

C. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung

1. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter handelt aufgrund einer Vollmacht,

☐ die nicht der Schriftform genügt, und dem Verpflichteten wird die Vollmacht nicht innerhalb von zwei Monaten nach dessen Aufforderung schriftlich nachgewiesen, deren Grundverhältnis für den Verpflichteten nicht erkennbar ist.

☐ die durch Mitarbeiter der konsularischen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland in einem Staat nach § 3 Absatz 1 GwGMeldV-Immobilien beglaubigt wurde.

☐ Liegt nicht vor.

⁷ Gesetzestext abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_138d.html

⁸ Gesetzestext abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_138e.html

2. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter legt eine Vollmachtsurkunde vor, die unecht oder verfälscht ist.

☐ Ja

☐ Nein

D. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität

1. Die Gegenleistung wird oder soll vollständig oder teilweise erbracht werden

☐ abweichend von § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Bargeld, Gold, Platin oder Edelsteinen und der durch Bargeld, Gold, Platin oder Edelsteinen erbrachte oder zu erbringende Betrag überschreitet einen Gegenwert von 10.000.

☐ mittels anderer Barmittel⁹(übertragbare Inhaberpapiere, Rohstoffe als hochwertige Wertaufbewahrungsmittel oder Guthabekarten) oder mittels gleichgestellter Zahlungsmittel¹⁰(Edelmetalle, Wertpapiere i. S. d. § 1 Depotgesetzes und des § 808 des Bürgerlichen Gesetzbuches) und der durch diese Barmittel oder gleichgestellten Zahlungsmittel erbrachte oder zu erbringende Betrag überschreitet einen Gegenwert von 10.000 Euro.

☐ abweichend vom § 16a Absatz 1 des Geldwäschegesetzes mittels Kryptowerten¹¹ und der erbrachte oder zu erbringende Betrag überschreitet einen Gegenwert von 10.000 Euro.

☐ über ein Bankkonto in einem Staat i. S. d. § 3 Absatz 1 der GwGMeldV Immobilien und die Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, ist nicht in diesem Staat ansässig.

☐ Liegt nicht vor.

2. Die Gegenleistung weicht um mehr als 25 Prozent von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes ab. Sofern die Differenz auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung beruht, besteht keine Meldepflicht. Ist dies jedoch nicht der Fall, so entfällt die Meldepflicht nur, wenn die veräußernde Person Partei kraft Amtes, ein verbundenes Unternehmen i. S. d. § 15 Aktiengesetzes, ein im Grundbuch eingetragener oder abzulösender Gläubiger oder ein abzulösender Gläubiger, dem nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und

⁹ Barmittel i. S. d. Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2018/1672 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2018 über die Überwachung von Barmitteln, die in die Union oder aus der Union verbracht werden, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1889/2005 (ABl. L 284 vom 12. November 2018, S. 6)

¹⁰ Zahlungsmittel i. S. d. § 1 Absatz 4 Satz 4 des Zollverwaltungsgesetzes

¹¹ Kryptowerte i. S. d. Artikels 3 Absatz 1 Nummer 5 der Verordnung (EU) 2023/1114 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. Mai 2023 über Märkte für Kryptowerte und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 und (EU) Nr. 1095/2010 sowie der Richtlinien 2013/36/EU und (EU) 2019/1937 (ABl. L 150 vom 9. Juni 2023, S. 40)

die Zwangsverwaltung¹² bei einer Zwangsvollstreckung ein Recht auf Befriedigung aus dem Geschäftsgegenstand gewährt werden würde oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist oder die veräußernde Person der Aufsicht der BaFin oder einer zuständigen Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen unterliegt.

☐ Die Gegenleistung weicht um mehr als 25 Prozent von dem tatsächlichen Verkehrswert ab, die Differenz beruht nicht auf eine offengelegte unentgeltliche Zuwendung und der Veräußerer ist keine der o. g. Personen.

☐ Liegt nicht vor.

3. Die Gegenleistung wurde bereits oder soll vor Abschluss des Rechtsgeschäfts erbracht werden und

☐ der erbrachte oder zu erbringende Betrag beträgt mehr als 20.000 Euro.

☐ die veräußernde Person ist keine der in E. 2. genannten Personen.

☐ Liegt nicht vor.

4. Eine Meldepflicht besteht, wenn die Gegenleistung vollständig oder teilweise von oder an eine Person erbracht wird oder werden soll, die weder am Erwerbsvorgang beteiligt noch wirtschaftlich Berechtigte ist und der erbrachte oder zu erbringende Betrag mehr als 20.000 Euro beträgt. Ist die Person jedoch eine der in E. 2. genannten Personen oder der derzeitige oder frühere Ehe- oder eingetragene Lebenspartner einer Vertragspartei oder ein Verwandter ersten oder zweiten Grades nebst Ehe- oder eingetragenen Lebenspartners, entfällt die Meldepflicht. Dasselbe gilt, wenn die Person ein Verpflichteter nach § 2 Absatz 10 Nummer 10 oder 12 des Geldwäschegesetzes (WP/vBP, StB, RA, Notare) ist und die Zahlung über ein Anderkonto erfolgt.

☐ Die Gegenleistung wird von oder an eine andere Person erbracht, die weder am Erwerbsvorgang beteiligt, wirtschaftlich Berechtigte oder eine der o. g. Personen ist und der erbrachte oder zu erbringende Betrag beträgt mehr als 20.000 Euro.

☐ Liegt nicht vor.

5. Die Gegenleistung

☐ soll vollständig oder teilweise später als ein Jahr nach Stellung des Antrags auf Eintragung beim Grundbuchamt erbracht werden, ohne dass hierfür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

☐ Liegt nicht vor.

¹² § 10 Absatz 1 Nummer 1, 1a oder 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6. Der Geschäftsgegenstand

- ☐ wird oder soll innerhalb von zwei Jahren nach vorangegangenen Erwerb zu einem Preis weiterveräußert werden, der erheblich von dem vorherigen Preis abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.¹³
- ☐ wird oder soll innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenen Erwerb wieder an den vorherigen Eigentümer oder einen vorherigen Anteilsinhaber veräußert werden, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.
- ☐ Liegt nicht vor.

7. Die Gegenleistung soll über ein Anderkonto erbracht werden, ohne dass ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht, und es handelt sich dabei nicht um ein Anderkonto eines Notars.

- ☐ Ja
- ☐ Liegt nicht vor.

8. Ein am Erwerbsvorgang Beteiligter hat seine Nachweispflicht nach § 16a Absatz 2 Satz 1 des Geldwäschegesetzes trotz Aufforderung gegenüber dem Notar nicht erfüllt.

- ☐ Ja
- ☐ Liegt nicht vor.

E. Ausnahmen von der Meldepflicht

Es liegen Tatsachen vor, die die vorgenannten vorhandenen Anzeichen entkräften, dass ein Vermögensgegenstand aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte, oder dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht.

- ☐ Ja (Es besteht keine Meldepflicht!)
- ☐ Nein

¹³ Fristbestimmung: Für den Erwerb ist der Zeitpunkt des dinglichen Rechtserwerbs und für die Veräußerung der Zeitpunkt des Abschlusses des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts maßgeblich. Erfolgt die Veräußerung vor dem dinglichen Rechtserwerb, so ist für den Erwerb der Zeitpunkt des Abschlusses des vorhergehenden Rechtsgeschäfts maßgeblich.

Falls ja, welche Tatsachen sind das?

Ort, Datum

Unterschrift des Bearbeiters