

Service

Ab 1.4.2023: Verbot der Barzahlung bei Immobiliengeschäften

Zweites Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen ist in Kraft getreten

Am 28.12.2022 ist das [zweite Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen, das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II \(SDG II\)](#) vom 19.12.2022 in Kraft getreten (BGBl. I S. 2606).

Ziel ist die Verbesserung der Sanktionsdurchsetzung und der Geldwäschebekämpfung, insbesondere vor dem Hintergrund der gegenüber Russland verhängten Sanktionen. Mit dem Gesetz werden v.a. Änderungen im Außenwirtschaftsgesetz, im Geldwäschegesetz (GwG), Kreditwesengesetz und Wertpapierhandelsgesetz vorgenommen.

Nachdem am 28.05.2022 das [Sanktionsdurchsetzungsgesetz I \(SDG I\)](#) vom 23.5.2022 in Kraft getreten ist (BGBl. I S. 754), welches weitere Möglichkeiten schaffte, Eigentumsverhältnisse besser aufzuklären und Vermögensgegenstände effektiv sicherzustellen, folgt nun das SDG II, dessen Zweck darauf ausgerichtet ist, eine effektivere Sanktionsdurchsetzung und die Bekämpfung der Geldwäsche in Deutschland strukturell zu verbessern.

Grund hierfür ist, dass Sanktionen der Europäischen Union außenpolitisch an Bedeutung gewonnen haben. Die Erfahrung zeigte jedoch, dass strukturelle Verbesserungen notwendig waren, um solche Sanktionen durchzusetzen. Die bisher bestehenden Regelungen waren nicht speziell auf die Sanktionsdurchsetzung ausgerichtet. Das SDG II soll diesen Missstand nun beheben und einen klaren Rechtsrahmen hinsichtlich der Sanktionsdurchsetzung schaffen.

Die Änderungen im GwG haben teilweise ab sofort Geltung. Die Änderungen betreffen vor allem Notarinnen/Notare und Anwaltsnotarinnen/Anwaltsnotare, haben aber auch Bedeutung für Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte.

Die wesentlichen Änderungen des SDG II:

1. Einführung eines Barzahlungsverbotes bei Immobilientransaktionen

Die für Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte wohl wichtigste Änderung stellt das ab dem 1.4.2023 geltende Verbot der Barzahlung in [§ 16a GwG](#) beim Erwerb von Immobilien dar. Dies betrifft nicht nur die Bezahlung mit Bargeld, sondern gem. [§ 16a Abs. 1 Satz 1 GwG](#) auch die Begleichung der geschuldeten Gegenleistung mit Kryptowerten, Gold, Platin und Edelsteinen. Dasselbe gilt für den Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört.

Die Beteiligten haben gegenüber Notarinnen/Notaren, die den Antrag auf Eintragung des Erwerbers als Eigentümer oder Erbbauberechtigter beim Grundbuchamt einreichen sollen, nachzuweisen, dass die Gegenleistung mit anderen Mitteln als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen erbracht wurde. Als Nachweis sind insbesondere Zahlungsbestätigungen von auf Veräußerer- oder Erwerberseite an der Transaktion beteiligten Kreditinstituten geeignet.

Notarinnen/Notaren obliegt die Prüfung der eingereichten Nachweise auf Schlüssigkeit: Sie dürfen den Antrag auf Eintragung des Erwerbers als Eigentümer oder Erbbauberechtigter beim Grundbuchamt erst stellen, wenn sie entweder gem. [§ 16a Abs. 2 Nr. 1 GwG](#) in Bezug auf den Nachweis dessen

Schlüssigkeit nach § 16a Abs. 4 und 5 GwG festgestellt haben. Oder wenn nach Maßgabe des § 46 GwG gem. § 16a Abs. 3 Nr. 1 lit. b), Nr. 2 GwG der fünfte Werktag nach der Abgabe einer Verdachtsmeldung gem. § 43 GwG verstrichen ist, weil ihnen in angemessener Zeit nach der Fälligkeit der Gegenleistung kein schlüssiger Nachweis vorgelegt und die Beteiligten erfolglos zur Vorlage des Nachweises aufgefordert wurden.

Zu beachten ist gem. § 16a Abs. 5 Satz 1 GwG, dass die Nachweispflicht gem. § 16 Abs. 2-4 GwG nicht gilt, wenn die geschuldete Gegenleistung einen Betrag in Höhe von 10.000 € nicht übersteigt oder soweit sie über ein Anderkonto des mit der Einreichung des Eintragungsantrags beauftragten Notars erbracht wird.

Das bedeutet für Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte, soweit sie persönlich Verpflichtete i.S.d. § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG sind, dass Sie bei Immobiliengeschäften zusätzliche Prüfpflichten zu beachten haben, die sie auch im Rahmen der von Ihnen im Rahmen der Mandatsbearbeitung zu erstellenden Risikobewertung gem. §§ 5 Abs. 1, 10 Abs. 2 GwG berücksichtigen müssen. In Bezug auf das Barzahlungsverbot ist ansonsten auf die Verdachtsmeldepflicht gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 der GwGMeldV-Immobilien hinzuweisen.

2. Änderungen im Transparenzregister

a) Verknüpfung von Immobiliendaten mit dem Transparenzregister

Gemäß §§ 19a und 19b GwG werden nunmehr über das Transparenzregister Angaben zu Immobilien und Daten zur Erfassung und Zuordnung von Immobilien zugänglich sein. Es handelt sich hierbei z.B. um eingeschränkte Angaben zu Eigentümer und Flurstück. Mit der angestrebten Gesetzesänderung wird die Zuordnung von Immobilieneigentum auch bei gesellschaftsrechtlichen Veränderungen deutlich vereinfacht.

b) Meldung von Unstimmigkeiten bei der Zuordnung von Immobilien gem. 23b Abs. 1 GwG

Der neu geschaffene § 23b GwG, welcher jedoch erst ab 2026 in Kraft treten wird, sieht eine Transparenzmeldung durch Notarinnen/Notaren vor, wenn Abweichungen und Unstimmigkeiten zwischen den Angaben über die Immobilie, die im Transparenzregister zugänglich sind und den ihnen zur Verfügung stehenden Angaben und Erkenntnissen bestehen.

c) Schaffung von mehr Transparenz bei der Figur des fiktiven wirtschaftlich Berechtigten nach § 3 Abs. 2 Satz 5 des Geldwäschegesetzes (§ 19 Abs. 3 S. 2 GwG n.F.)

Die Figur des sogenannten fiktiven wirtschaftlich Berechtigten im Transparenzregister soll zur Vermeidung von Umgehungsfällen und zur Verbesserung der Transparenz über Eigentums- und Kontrollstrukturen präzisiert werden. Hierfür sollen mitteilungspflichtige Rechtseinheiten gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 GwG künftig begründen, warum sie von der Figur des fiktiven wirtschaftlich Berechtigten Gebrauch machen und warum ein tatsächlich wirtschaftlich Berechtigter nicht ermittelt werden konnte. Bei Eintragung eines fiktiven wirtschaftlich Berechtigten ist daher zukünftig von der eintragungspflichtigen Rechtseinheit zwingend entweder die Fallgruppe anzugeben, dass keine natürliche Person die Voraussetzungen eines wirtschaftlich Berechtigten nach § 3 Abs. 1 oder § 3 Abs. 2 Satz 1 bis 4 GwG erfüllt oder die Fallgruppe „wirtschaftlich Berechtigter nicht ermittelbar“ vorliegt.

d) Mitteilungspflicht von Vereinigungen mit Sitz im Ausland, die Immobilieneigentum in der Bundesrepublik Deutschland halten

Ausländische Gesellschaften, die im Inland Immobilieneigentum unmittelbar oder über Anteilserwerbe (sog. Share Deals) neu erwerben, sind bereits gegenüber dem Transparenzregister mitteilungspflichtig. Diese Mitteilungspflicht soll auch bei Bestandsimmobilien bestehen und die entsprechenden Mitteilungen müssen bis zum 31.12.2023 erfolgen.

3. Schaffung eines Verwaltungsverfahrens zur Durchsetzung des Gesetzes

Für die Durchsetzung des SDG II wird eine Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung auf Bundesebene, soweit nicht das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder die Deutsche Bundesbank (BBk) zuständig sind, geschaffen.

Mit dem im SDG II geregelten Verwaltungsverfahren werden auch die relevanten Befugnisse für die sanktionsbezogene Vermögensermittlung und die Schaffung eines Registers für Vermögenswerte sanktionierter Personen und Personengesellschaften geregelt, einschließlich der Möglichkeit der Erfassung von Vermögenswerten, die in einem sanktionsbezogenen Vermögensermittlungsverfahren nicht eindeutig zugeordnet werden können. Für dieses Verwaltungsverfahren wird auch eine Zusammenarbeit mit allen relevanten Behörden auf Bundes- und Länderebene geregelt.

4. Einrichtung einer Hinweisannahmestelle

Für die Entgegennahme von (anonymen) Hinweisen zu Verstößen zu Sanktionssachverhalten wird eine Hinweisannahmestelle eingerichtet. Diese Hinweise werden überprüft und entsprechende Maßnahmen zur Aufklärung veranlasst.

5. Möglichkeit der Bestellung eines Sonderbeauftragten

Die Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung erhält die Möglichkeit zur Bestellung eines Sonderbeauftragten zur Überwachung der Einhaltung von Sanktionen in Unternehmen, wenn eine juristische Person oder eine Personengesellschaft gegen Bereitstellungs- oder Verfügungsverbote (gem. §§ 5a, 6 Abs. 1 Satz 2 AWG) verstößt oder verstoßen könnte.

6. Erklärung von VN-Listungen für unmittelbar anwendbar

Mit dem SDG II sollen bei Neu-Listungen durch die Vereinten Nationen (VN) Finanzsanktionen im Inland automatisch für anwendbar erklärt werden. Gemeint sind „Listungen“ gegen natürliche oder juristische Personen oder andere Vereinigungen (Personengesellschaften), die mit oder aufgrund einer Resolution des Sicherheitsrates der Vereinten Nationen (VN) gemäß Kapitel VII der VN-Charta verhängt werden. Dies soll zeitliche Lücken vermeiden, da die Veröffentlichungen nicht erst der förmlichen Veröffentlichungen erfolgen können.

7. Anpassung der Zuverlässigkeitsregelungen in den Finanzaufsichtsgesetzen

Mit den Ergänzungen in den Finanzaufsichtsgesetzen soll in allen Finanzaufsichtsbereichen für natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften, die selbst in einer EU-Sanktionsliste aufgeführt sind, künftig eine unwiderlegliche Fiktion der Unzuverlässigkeit greifen. Für solche Personen, die für sanktionierte natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften tätig sind oder deren Interessen wahrnehmen, soll hingegen nur eine Regelfiktion der Unzuverlässigkeit gelten, die die Widerlegung der Regelfiktion in besonders gelagerten Fällen ermöglicht. Mit diesen Regelungen soll es der Aufsichtsbehörde ermöglicht werden, Verstößen gegen und Umgehungen von EU-Sanktionen durch beaufsichtigte Unternehmen effektiv entgegenzutreten.