



Geldwäscheprävention im Immobiliensektor aus Sicht der Aufsichtsbehörde



Inhalt



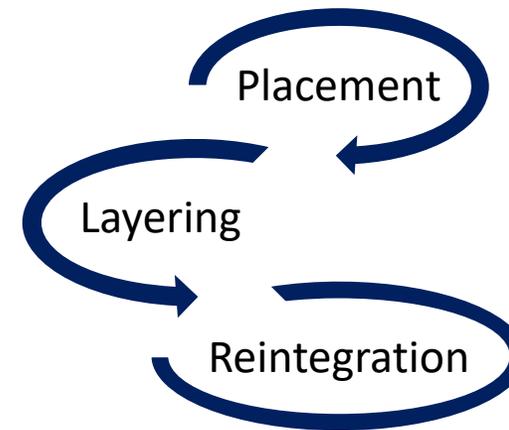
- Einführung Geldwäsche
- Typologien Geldwäsche
- Geldwäscheprävention – Verpflichtungen für Gewerbetreibende
 - Risikomanagement
 - Sorgfaltspflichten
 - Meldepflichten
- Konsequenzen bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen
- Auffälligkeiten im Immobiliensektor
- Vorortkontrollen - Aufsichtsbehörde
- Zusammenarbeit Gewerbesektor – Behörden





Geldwäsche

3 Phasen – Geldwäscheprozess



Anonymität durch Durchbrechen des "paper trail"

Transaktionen über Ländergrenzen hinweg; Vielzahl an Personen involviert
Ausnutzen von Dritten, Scheinfirmen, Off-Shore-Gebieten und money mules

Einschleusen illegaler Vermögenswerte in den Finanzkreislauf;
"smurfing": kleinere Teilbeträge

Verlust der Nachvollziehbarkeit durch Vielzahl an Transaktionen (Offshore-Banken, Strohmänner, Briefkastenfirmen, Kryptowährungen etc.)

Einbringung in den legalen Wirtschaftskreislauf (Unternehmensanteile, Luxusgüter)

Missbrauchspotential enorm
(2020: 30 MIO EUR Beschlagnahme)



Risiken iZm Geldwäsche

Typologien → Erkennen von Geldwäsche



Schätzungen: 5% des Welt-BIP aus Geldwäsche (700 MIO - 1,87 MRD EUR)

Loan-Back-Methode: Kredit: Straftäter (Ausland, Strohmänner, Scheinfirmen).	Back-to-back-loans: Kredit an beteiligte Offshore-Firma – Immobilienkauf – Tilgung aus Ertrag.	Phantommieter
Barzahlungen	Missbrauch von "Gatekeepern" (Rechtsanwälte, Notare)	Strohmänner (smurfs) Scheinfirmen: Übertragung wirtschaftl. Eigentum; Scheinrechnungen)
Überbewertung/ Unterbewertung	Kurzfristig aufeinander folgende Käufe/Verkäufe gleicher Parteien	Sanierung von Schrottimmobilien

Immobilienmakler:
risikobehaftete,
meldepflichtige
Berufsgruppe
§§ 365m-365z GewO 1994

Diskrepanz:
Umfang des Risikos VS
Verdachtsmeldungen



Geldwäscheprävention – Verpflichtungen für Gewerbetreibende



Risiko- management

- Risikobewertung (Ableitung von Maßnahmen)
- Geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme

Vermittlungen,
im Hinblick auf
Käufer sowie
Verkäufer.

Sorgfaltspflichten

- Identifizierung des Vertragspartners / des wirtschaftlich Berechtigten ("KYC")

Vermietungen
ab 10.000 EUR
monatlich.

Verdachts- meldewesen

- Meldepflichten
- goAML (Geldwäschemeldestelle)

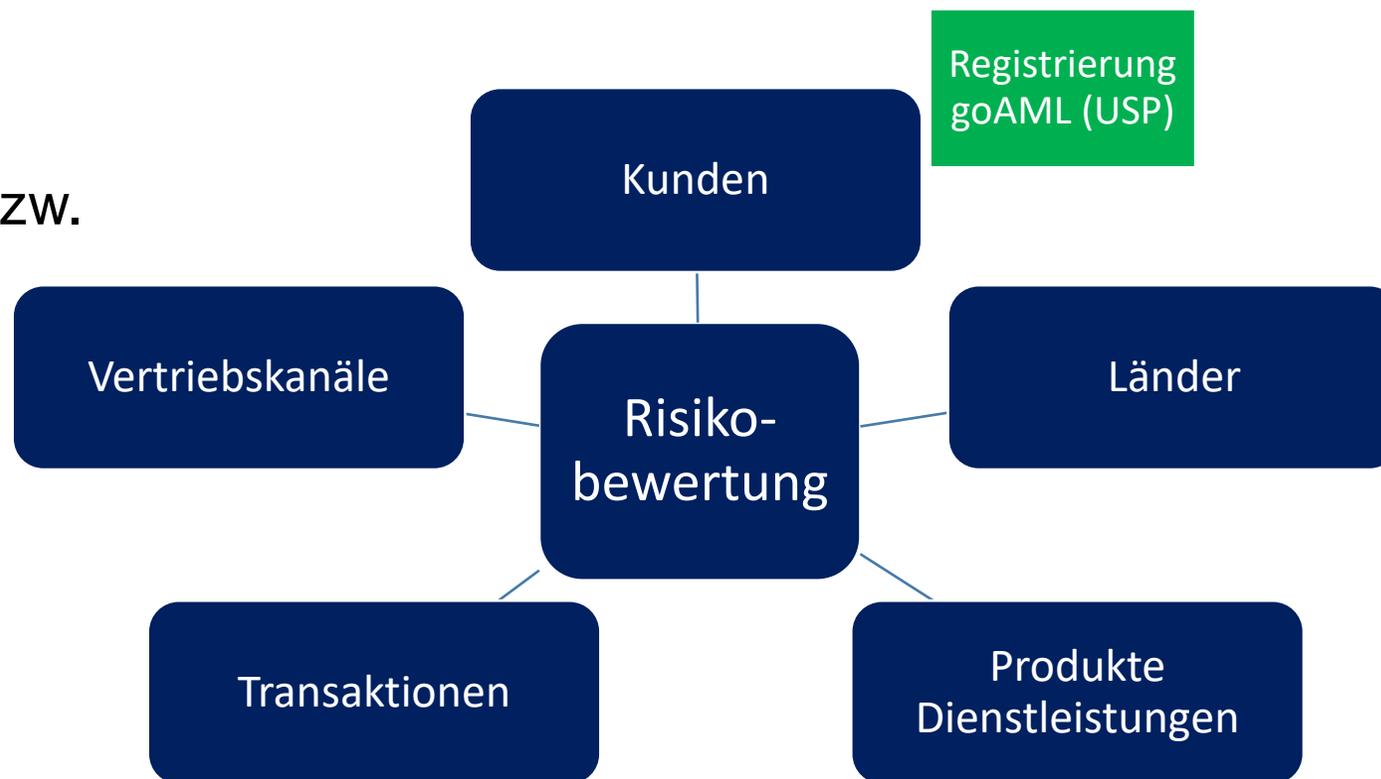
Nicht erfasst:

- Reine Bewertungen
- Bauträger, welche selbst errichten und vermitteln

Risikomanagement - Risikobewertung



Risikoerhebungsbogen
(Missbrauch von Dritten) bzw.
Negativerklärung



Notices A-FIU



- Red Notice (Warnmitteilung)
- Purple Notice (Phänomene, Trends, Muster)
- Green Notice (News A-FIU)



Risikoeinstufung



Risikomanagement – interne Prüf- und Sicherungssysteme



<p>Einhaltung von Sorgfaltspflichten – KYC Prinzip: Identifizierung des Kunden / des wirtschaftlich Berechtigten</p>	<p>Schulung der Mitarbeiter: Schulungsnachweise zum Nachweis geeigneter interner Sicherungsverfahren</p>
<p>Dokumentations- und Nachweispflichten: 5 Jahre</p>	<p>Whistleblowing-System (Geldwäschemeldebriefkasten)</p>



Sorgfaltspflichten - Kunden



Einfache
Sorgfaltspflichten:
Identifizierung des
Kunden / KYC

Legitimation
(Lichtbildausweis)

juristische Person:
Firmenbuch
(Stellvertretung),
wirtschaftlicher
Eigentümer

Verstärkte
Sorgfaltspflichten:
Zustimmung
Führungsebene

Drittländer mit
hohem Risiko
(Sanktionslisten)

PEP

Mittelherkunft

Plausibilitäts-
prüfung

5 Jahre Aufzeichnungs- und
Aufbewahrungspflicht

- Transaktionsbelege
- Vertragsunterlagen
- KYC Unterlagen



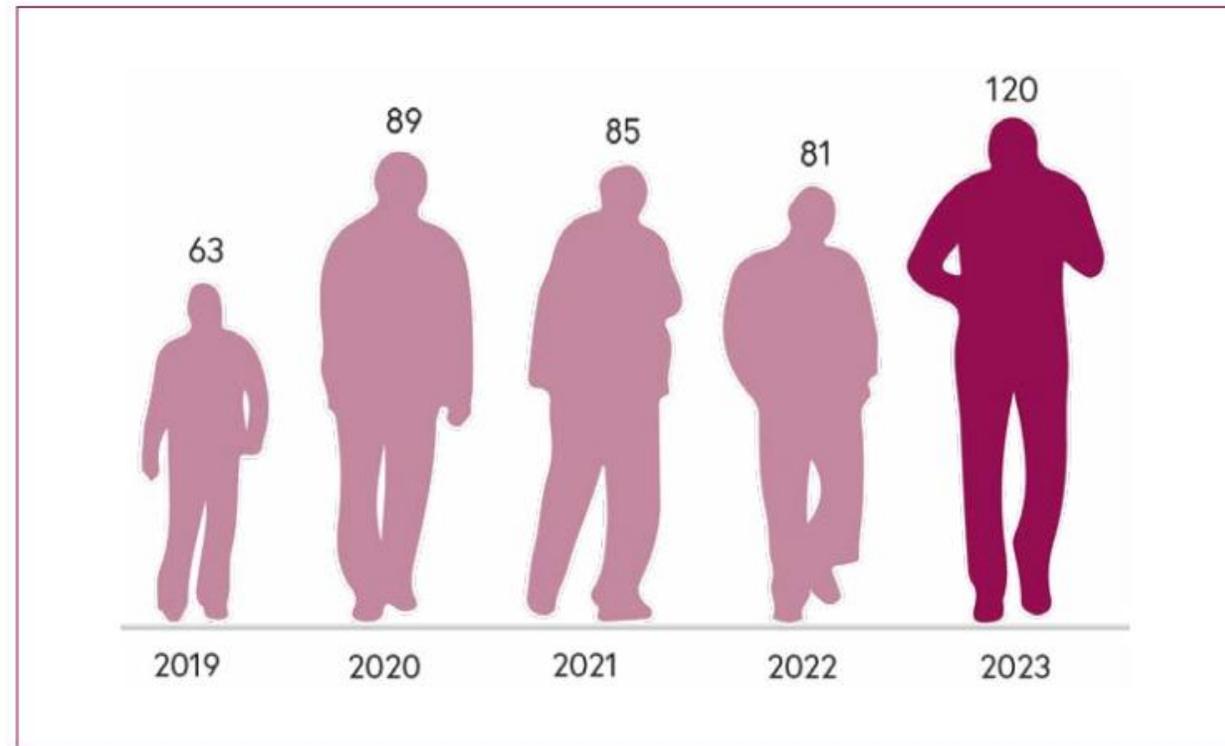


Verdachtsmeldewesen



Geldwäschemeldestelle (A-FIU) Bundeskriminalamt

- Operativ sowie strategisch
- Analyse von Finanzströmen
- Risksoring der Meldungen (Anonymität) → Freigabe oder Transaktionssperre (StA)

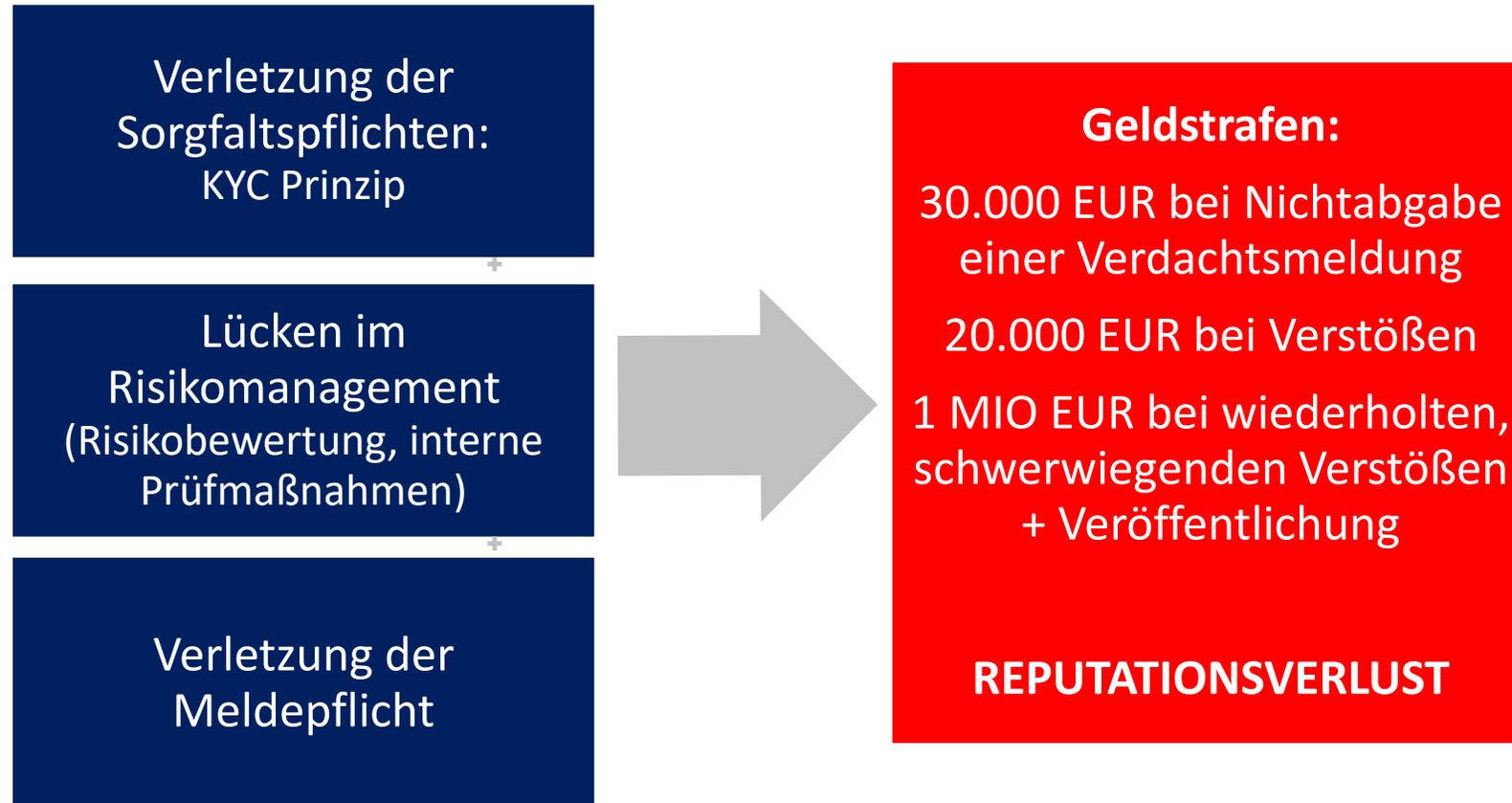


Registrierung in goAML;
Auskunftspflicht A-FIU

BKA, Jahresbericht Geldwäsche 2023, https://www.bundeskriminalamt.at/308/files/Geldwaeschebericht_2023_webBF.pdf



Konsequenzen bei Nichtumsetzung der Präventionsmaßnahmen



Verdachtsmomente und Meldepflichten Auffälligkeiten – handelnde Person



Zweifel an Identität /
Integrität des
Kunden

Verzögerte
Identifizierung,
unvollständige
Angaben zur
Identität

Auffälligkeiten
Lichtbildausweis
(Kopie)

Verweigerung
Auskunft zur
Mittelherkunft

Missverhältnis
Einkommen -
Vermögen

Ungewöhnliches
Kaufvorhaben
(unsinniges
Geschäft)

Unstimmigkeiten
Alter/Hintergrund

Fragwürdige
Adressangaben,
keine Erreichbarkeit

Wenig Interesse an
der Immobilie oder
dem Preis

PEP beteiligt

Kurzfristiger
Wechsel der
handelnden
Personen

Verdeckte
Verbindungen
Käufer – Verkäufer





Auffälligkeiten – Kauf und Verkauf

Zweifel an der Identität

Kein direkter Kontakt

Barzahlungsangebot

Keine Preisdiskussion

Wunsch nach
schnellem
Vertragsabschluss

Keine
Fremdfinanzierung
bzw. komplexe
Finanzierungs-
konstrukte

Missverhältnis
Immobilie –
wirtschaftliche
Verhältnisse

Häufige
Eigentümerwechsel in
kurzen Abständen



Auffälligkeiten Kaufpreiszahlung / Finanzierung



Barzahlung

Überweisungen aus
Steueroase /
Offshore-Gebiet

Komplexe
Finanzierungs-
konstrukte

Keine Finanzierungs- oder
Kapitalnachweise

Überweisung aus
Hochrisikoland
/Drittland

Überweisung von
Drittkonto

Finanzierungs- oder
Kapitalnachweise aus
Steuerparadies

Kunde ist offensichtlich
Strohmann für
unbekannte dritte Person

Zahlung in fremder
Währung

Diskrepanz zwischen
vereinbartem und
gezahltem Kaufpreis



Auffälligkeiten Kaufobjekt / Vermietung



Unstimmigkeiten beim Kaufpreis: Preis deutlich über/unter Verkehrswert

Phantommieter (ungewöhnliche Mietverträge)

Auffällig hohe Mieteinnahmen (nicht in Einklang mit Lage, Ausstattung)

Fehlen wichtiger Unterlagen zum Objekt beim Kauf oder Verkauf: Bauunterlagen, Gutachten, Energieausweise

Kauf und hochpreisige Weiterveräußerung von Schrottimmobilien





Meldepflichten - goAML

Immobilienmakler:

- 1. Kontakt zum Geldwäscher
- 1. Firewall, was den Kunden betrifft

Nichtmeldung – Gründe:

- Anonymität
- Bauchgefühl
- Verantwortung – mehrstufige Prüfung

Zusammenarbeit FIU -
Aufsichtsbehörden

Meldepflicht bei Auffälligkeiten

- iZm den beteiligten Personen
- iZm dem wirtschaftlich Berechtigten
- iZm Stellvertretung
- iZm Preis / Zahlungsmodalität

Meldepflicht bei Bezug zu Risikostaaten

- Beteiligte: Bezug zu Drittländern/Risikostaaten

Meldepflicht bei Bezug zu Sanktionslisten

- Beteiligte: Bezug zu Sanktionslisten
siehe <https://www.sanctionsmap.eu/#/main>



Vorortkontrollen - Aufsichtsbehörde

Kontrolle der Umsetzung von Präventionsmaßnahmen

- Kundenstruktur, Immobilienportfolio
- Mitarbeiterstruktur
- Interne Prozesse, Abläufe
- Vertragsunterlagen inkl. aller relevanten Dokumente
- Plausibilität Risikobewertung
- Bisherige Verdachtsmomente
- goAML Registrierung
- Einsichtnahme in Geschäftsunterlagen

Informierter
Vertreter

Verwaltungs-
strafen bei
Nichteinhaltung





Vorortkontrollen - Prüfumfang

KYC natürliche Person

- Kopie Lichtbildausweis
- PEP-Auskunft
- Stellvertretung/Vollmacht
- Mittelherkunft – Plausibilität
- Hochrisikoland/Drittland/Sanktionslisten

KYC juristische Person

- Kopie Lichtbildausweis
- PEP-Auskunft
- Stellvertretung/Vollmacht
- Firmenbuchauszug
- WiEReG-Auszug (GmbH)
- Hochrisikoland/Drittland/Sanktionslisten

Achtung: nicht nur Bargeld, auch Transaktion birgt Risiken (gefälschte Ausweise, virtuelle IBAN; Krypto)

Risiko- bewertung

- Plausibilität
- Aktualität
- goAML Registrierung

Aufzeichnungs- pflicht:

- 5 Jahre

Meldepflicht

- Verdachts-
meldungen
- Whistleblowing
(Geldwäsche-
melde-
briefkasten)

Schulungs- pflichten

- Schulungs-
nachweise aller
Mitarbeiter
(Vermittlung/
Vermietung)

Zusammenarbeit Gewerbesektor - Behörden



Risikobasierter Prüfansatz der Behörden - Einblicke aus der Prüfpraxis

- Kein Übertragen der Verantwortung auf Rechtsanwälte, Notare
- Anonymität bei Verdachtsmeldung in goAML gegeben



Graulistung Österreichs: wirtschaftlicher Gesamtschaden rund 76 MRD EUR

Wirksame Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung durch Zusammenarbeit aller Beteiligten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Bezirkshauptmannschaft Perg

**Oö. Service Center zur Verhinderung von
Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung**

4320 Perg • Dirnbergerstraße 11

Tel.: +43 7262 551 - 67426

Fax: +43 7262 551 - 267 399

E-Mail: gwtf.bh-pe.post@ooe.gv.at

Internet: www.bh-perg.gv.at

