



NZZ am Sonntag  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch/sonntag

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 131'901  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35  
Abo-Nr.: 1083564  
Seite: 47  
Fläche: 77'939 mm<sup>2</sup>

# Häuser als Waschmaschine

## Immobilienbranche wehrt sich gegen die Unterstellung unter das Geldwäschereigesetz



David Strohm

Makler und andere Dienstleister des Immobiliensektors weisen den Verdacht von sich, beim Handel mit Liegenschaften könnten Gelder gewaschen werden. Ausschliessen lässt sich dies aber auch nicht.

Das Szenario enthält alle Zutaten für brisante Mutmassungen: viel Geld, teure Luxusvillen, illustre Typen aus Ländern, die für den lockeren Umgang mit dem Recht bekannt sind, dazu Verschwörungstheorien und Hinweise auf dunkle Machenschaften. Exorbitante

Preise, wie sie immer wieder für exklusive Objekte am Genfersee oder im Engadin bezahlt werden, nähren den Verdacht, dass dabei allenfalls auch Vermögen aus zweifelhaften Quellen reingewaschen werden könnten.

Während bei den Banken und in der Vermögensverwaltung seit längerem strenge Vorgaben zur Verhinderung der Geldwäscherei in Kraft sind, ist die Immobilienbranche in dieser Hinsicht bis jetzt noch kaum reguliert.

### Seltene Bargeldtransaktionen

Vorstösse von Parlamentariern, die

Vermittler von Liegenschaften, Treuhänder und andere Erbringer von Dienstleistungen aus dem Sektor der einschlägigen Gesetzgebung zu unterstellen, lösen bei diesen erwartungsgemäss keine Freude aus.

«Dahinter steckt eine gewisse Unkenntnis des Marktes und ein generelles Misstrauen gegenüber Vermögenden», klagte kürzlich der Schwyzer Nationalrat Pirmin Schwander an einer Fachtagung zum Thema «Immobilien und Geldwäsche» an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ).

Unbestritten ist auch unter Fachleu-



NZZ am Sonntag  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch/sonntag

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 131'901  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35  
Abo-Nr.: 1083564  
Seite: 47  
Fläche: 77'939 mm<sup>2</sup>

ten, dass Immobilien zu den bevorzugten Anlageformen von ausländischem Kapital gehören, das in die Schweiz gelangt. Nicht immer lässt sich zweifelsfrei die Herkunft zurückverfolgen. Wer jedoch wie der SVP-Politiker mit Immobiliengeschäften zu tun hat, weiss, dass Transaktionen fast ausschliesslich über die Banken abgewickelt werden.

«Der Bargeldtransfer beim Kauf von Liegenschaften ist ein Mythos», meinte auch Peter Lutz, Präsident der Selbstregulierungsorganisation (SRO) des Anwalts- und des Notarenverbands. «Der Gesetzgeber hat einen engen Ring um das unsaubere Geld gelegt.» Und das genüge, so Lutz. Denn wer Gelder annimmt, muss diese stets auch prüfen.

Mark van Thiel, ehemaliger Mitarbeiter der Meldestelle für Geldwäscherei und heute selbständiger Berater, sah die Sachlage indes nicht so eindeutig. «Das organisierte Verbrechen sucht nach Anlagemöglichkeiten», sagte er. Das Ausweichen auf unregulierte Bereiche sei ein üblicher Mechanismus. Im Ausland werde die Lücke in der Aufsicht mit Besorgnis verfolgt. Die Schweiz müsse sich den Standards der internationalen Financial Action

Task Force on Money Laundering (FATF) angleichen, welche explizit auch den Immobilienmarkt tangieren.

Auf dem politischen Parkett sind mehrere Vorstösse hängig, welche genau dies fordern. Schon 2005 hatte der Bundesrat vorgeschlagen, die im Immobilienhandel tätigen Personen dem Geldwäschereigesetz (GWG) zu unterstellen, wenn sie den Handel gewerbmässig betrieben und dabei Bargeld entgegennehmen. Nach mehrheitlich ablehnenden Antworten in der Vernehmlassung wurde das Vorhaben aber nicht weiter verfolgt.

### Strafnorm gilt schon heute

2008 war es das Parlament, das sich weigerte, den Geltungsbereich des GWG auf die Immobilienmakler auszudehnen. Begründet wurde dies unter anderem damit, dass Immobilientransaktionen zumeist über Finanzintermediäre getätigt werden, die dem entsprechenden Gesetz bereits unterstellt sind. Zudem gelte die Strafnorm zur Bekämpfung der Geldwäscherei (Art. 305, StGB) bereits heute für jede Art von Transaktionen. Völlig unklar ist zudem, wer am Schluss dem GWG unterstellt werden soll. Im Gespräch wa-

ren auch Baufirmen und Handwerker.

## Wer mit Immobiliengeschäften zu tun hat, weiss, dass der Handel fast immer über Banken abgewickelt wird.

Einige Faktoren begünstigen allerdings im Immobiliensektor die Versuchung, wie die Berater von Wüst & Partner in der Studie «Immo-Monitoring 2012/1» darlegen (siehe Box). Der Markt sei vergleichsweise intransparent, Kauf und Halten von Immobilien kapitalintensiv auf das Generieren von Geldflüssen angelegt. Zudem sei das Grundeigentum in der Regel in privater Hand, die professionellen Akteure dagegen weitgehend unreguliert.

Makler und Vertreter von Banken weisen den Verdacht, dass mit Häusern Geld gewaschen werde, meist weit von sich. Naheliegender sei dies im Kunsthandel und bei Luxusgütern aller Art. Eine Sensibilisierung der Branche für das Problem täte dennoch gut.

## Liegenschaftsgeschäfte

### Wie Geld gewaschen werden kann

In der Statistik der Meldestelle für Geldwäscherei des Bundes gab es 2010 bei 1160 Verdachtsfällen keinen Vorgang, der auf einen Zusammenhang mit Immobilientransaktionen schliessen lässt. Die Berater von Wüst & Partner kennen eine Reihe von Möglichkeiten für das Placieren von schmutzigem Geld oder für die Verschleierung seiner Herkunft:

- **Zahlungen**, die bei Kauf oder Umbau in grösserem Umfang mit Bargeld erfolgen.
- **Überhöhte Mieten**, insbesondere solche, die umsatzabhängig sind.
- **Einsatz juristischer Personen**, in Be-

tracht kommen AG, GmbH, Holding- oder Beteiligungsgesellschaften.

- **Manipulation des Immobilienwerts**, je nach Konstellation in Form einer massiven Über- oder Unterbewertung.
  - **Internationale Vermögenstransfers** vor oder nach der Transaktion.
  - **Komplexe Darlehensvergabe.**
  - **Aufnahmen von Hypothekarkrediten** nach einer Bargeldtransaktion.
  - **Indirekte Immobilien-Investments** aus Anlagemotiven.
- Keiner dieser Anhaltspunkte gilt jedoch hinreichend für einen Verdacht. (dst.)