

Besteht Handlungsbedarf?

Das Swiss Real Estate Institute hat Ende Januar zur Podiumsdiskussion über die Frage eingeladen, ob die Immobilienbranche dem Geldwäschereigesetz unterstellt werden soll. Filippo Leutenegger leitete die Diskussion mit Experten der Compliance- und Immobilienbranche.



Die Podiumsteilnehmer lieferten sich ein spannendes Wortgefecht.

PETER ILG*

EINSPESUNG, VERSCHLEIERUNG, INTEGRATION. Der Prozess der Geldwäsche lässt sich oft in drei Phasen unterteilen: Einspeisung, Verschleierung und anschliessend Integration. Bei der Einspeisung wird das aus Straftaten erlangte Bargeld zum Beispiel durch den Kauf von Liegenschaften oder die Bezahlung der Renovations- und Unterhaltsarbeiten in den Finanz- und Wirtschaftskreislauf eingespeist.

Bei der Verschleierung wird die gekaufte und renovierte Liegenschaft beispielsweise an eine Tochtergesellschaft der eigenen Firmengruppe weiterverkauft und mit einer Hypothek belehnt. Zuletzt werden die freien Mittel aus der Hypothek im Rahmen der Integration wieder investiert, beispielsweise wiederum in Liegenschaften.

Filippo Leutenegger wollte zuerst vom Podium erfahren, welche Formen sie schon angetroffen hätten, um anschliessend zu erörtern, ob es Regulierungsbedarf gibt. Mark van Thiel, selbständiger Berater im Bereich Compliance und im Rahmen von Entwicklungshilfeprojekten der Eidgenossenschaft, des IWF sowie der UNO im Bereich Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung tätig, weiss aus seiner internationalen Erfahrung,

dass neben Kunst, Schmuck und Rohstoffen auch Immobilien ein Markt sind, in dem solches Geld angelegt werden will.

Reto Bernet, Senior Mortgage Specialist der Bank Julius Bär, vermerkt, dass er bei Liegenschaftentransaktionen seinen Kunden in den letzten zwanzig Jahren keine Bartransaktion gesehen habe. Liegenschaftverkäufe und -käufe würden ausschliesslich über Banktransaktionen durchgeführt. Gelder würden aber in der Schweiz angelegt in einem Umfang, wie es früher nicht bekannt gewesen sei. Er rate jedem Kunden dringend davon ab, seine Liegenschaft gegen bar zu verkaufen, da er bei dem Anlageversuch des Bargeldes bei seiner Bank auf grosse Probleme stossen könnte. Im Fall von tatsächlicher Geldwäsche wäre die Verkaufstransaktion ungültig.

Pirmin Schwander, Nationalrat und Unternehmer, führte in den letzten zehn Jahren rund acht Verschreibungen pro Woche durch. Auch er bestätigt, dass die Kaufpreise ausnahmslos direkt von Bank zu Bank fliessen, zumeist zwischen Schweizer Instituten.

Peter Lutz, Rechtsanwalt und Präsident der Selbstregulierungsorganisation des Schweizer Anwalts- und Notariatsverbands, informiert, dass theoretisch

der Kaufpreis durch Bareinbringung auf einem Sperrkonto beim Notar hinterlegt werden könne. Diese Praxis sei seines Wissens jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr angewendet worden. Es stelle sich somit die Frage, ob Gelder, die aus sicheren, dem Geldwäschereigesetz unterstellten Quellen (wie Schweizer Banken) zusätzlich durch die Immobilienbranche geprüft werden müssten. Denn auch dann kann im Rahmen der Verschleierung und Integration Geldwäsche betrieben werden. Mark van Thiel hält dies für sinnvoll, da der Makler oft einen tieferen Einblick in die einzelne Transaktion hat als die Bank.

HOHER PREIS IST KEIN ZWINGENDES INDIZ.

Reto Bernet weist darauf hin, dass der Nachweis von Geldwäsche in diesen weiter fortgeschrittenen Phasen immer schwieriger wird. Selbst Banken sind stark gefordert, obwohl sie über interne Spezialabteilungen verfügen. Sie stellen sicher, dass die umfassenden Weisungen eingehalten werden. Zudem haben sie oft langfristige Bankkonteneinblicke bei den Kunden und fordern regelmässig deren konsolidierten Bilanzen ein und prüfen diese.

Für Pirmin Schwander stellt sich auch die Frage, wie er Gelder, die beim

Verschreiben aus geprüften Quellen stammen, sinnvoll weiter prüfen kann: «Wenn Liegenschaften 10% über dem Schätzwert verkauft werden, bedeutet dies nicht automatisch Geldwäsche.»

Filippo Leutenegger, der das Podium pointiert und humorvoll führt, stellt abschliessend die Frage nach dem Regulierungsbedarf. Mark van Thiel erachtet eine Unterstellung als sinnvoll, um mit den Nachbarländern der Schweiz gleichzuziehen und den Ansprüchen der Financial Action Task Force der OECD gerecht zu werden – nicht zuletzt, damit die Immobilienbranche später nicht, wie zurzeit die Bankenbranche, vom Ausland unter Druck gesetzt werden kann.

Peter Lutz betont, dass durch die Unterstellung der Branche unter das Geldwäschereigesetz (GWG) nicht verhindert

werden könne, dass Liegenschaften in der Schweiz zu sehr hohen, für lokale Käufer oft unerschwinglichen Preisen und in zunehmendem Umfang ins Ausland verkauft würden.

VIEL AUFWAND, WENIG NUTZEN. Bei den Vertretern der Immobilienbranche auf dem Podium besteht weitgehend Einigkeit, dass eine Ausdehnung des Gesetzes auf die Immobilienbranche nicht sinnvoll sei, da Bartransaktionen äusserst selten seien und auch ein nochmaliges Prüfen bereits geprüfter Gelder nicht effizient wäre. Aufgrund dieser Situation beurteilt Pirmin Schwander den Geldwäschereiartikel 305^{bis} im Strafgesetzbuch, dem auch die Immobilienbranche untersteht, als ausreichend. Eine Unterstellung der Branche unter das auf den Finanzsektor

ausgerichtete Geldwäschereigesetz und die Finma erachtet er als nicht angemessen.

PODIUMSTEILNEHMER

- Reto Bernet, Senior Mortgage Specialist, Bank Julius Bär, Zürich
- Dr. Peter Lutz, Präsident SRO SAV/SNV, Partner bei Staiger, Schwald & Partner AG
- Pirmin Schwander, Nationalrat und Unternehmer
- Mark van Thiel, Partner TvT compliance ag, Zürich
- Filippo Leutenegger, Nationalrat und Verleger (Moderation).



*DR. PETER ILG

Der Autor ist Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.