

# Informationen zum Geldwäschegesetz (GwG)

Der Gesetzgeber hat zum 01.01.2020 einige Anpassungen des Geldwäschegesetzes vorgenommen. Der Notar ist im Vorfeld der Beurkundung zu Nachforschungen verpflichtet.

Die Pflichten nach dem GwG sind bei bestimmten folgenden notariellen Tätigkeiten zu beachten:

- Kauf / Verkauf von Immobilien (Grundbesitz, WEG, Erbbaurechte, freiwillige Versteigerung)
- Kauf/Verkauf von Unternehmen/Beteiligungen
- Gründung und Verwaltung von Gesellschaften
- Umwandlungen von Gesellschaften
- Verwahrungstätigkeiten
- Gemischte Schenkung

Das GwG gilt auch für Spezialvollmachten sowie Unterschriftsbeglaubigungen in den vorgenannten Bereichen. Hierbei beschränken sich die Pflichten jedoch auf die geldwäscherechtliche Identifizierung der Erschienenen.

Da der Gesetzgeber ein besonderes Geldwäscherisiko im Immobiliensektor sieht, hat er hier besondere Anforderungen aufgestellt. Werden diese nicht eingehalten, besteht ein Beurkundungsverbot.

## **Beteiligung von Gesellschaften an Geschäften über Grundbesitz**

Die Eigentums- und Kontrollstruktur kann sich insbesondere aus der Gesellschafterliste oder den Gesellschaftsverträgen, aber auch aus anderen Dokumenten (etwa Stimmbindungs-, Beherrschungs- oder Treuhandverträgen) ergeben.

Dabei sind nicht nur die Kapitalanteile, sondern auch die jeweiligen Stimmrechte und sonstigen Umstände, die eine vergleichbare Kontrolle begründen, zu berücksichtigen. Daher genügt etwa bei einer GmbH die bloße Einsicht in die Gesellschafterliste nicht, weil sich dieser nur die Kapitalanteile entnehmen lassen. Bei Personengesellschaften reicht die Einsicht in den Handelsregisterauszug nicht aus, weil aus diesem nicht die Beteiligungsverhältnisse ersichtlich sind.

Bei Geschäften über Grundbesitz muss zwingend eine schlüssige Dokumentation der Eigentums- und Kontrollverhältnisse von Gesellschaften vorgelegt werden.

Dafür stellen wir Ihnen auf unserer Homepage einen Fragebogen zur „Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz“ zur Verfügung.

<https://www.stamm-lauer.de/formulare/>

Der Fragebogen muss ausgefüllt **zwingend** vor der Beurkundung an uns übermittelt werden.

**Ohne schlüssige Dokumentation besteht Beurkundungsverbot.**

Bei Erwerbsvorgängen im Anwendungsbereich des § 1 GrEStG muss zwingend vor der Beurkundung eine schlüssige Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur beteiligter Gesellschaften vorgelegt werden (und zwar ggf. auf Veräußerer- und Erwerberseite).

Dabei geht es um folgende Rechtsvorgänge:

- Kauf einer inländischen Immobilie
- Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen unmittelbar oder mittelbar eine inländische Immobilie gehört, sowie die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Rechtsgeschäfte
- alle sonstigen gesellschaftsrechtlichen Vorgänge, sofern dadurch eine inländische Immobilie auf einen anderen Rechtsträger übergeht (z. B. Verschmelzung, Spaltungen und Vermögensübertragungen, nicht aber ein Formwechsel) oder einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht wird, eine inländische Immobilie auf eigene Rechnung zu verwerten (z. B. Begründung sowie Auflösung eines Treuhandverhältnisses).

### **Erwerb von Grundbesitz durch eine ausländische Gesellschaft**

Bei Immobilienerwerb durch eine ausländische Gesellschaft in Deutschland, muss eine Registrierung der Gesellschaft im deutschen oder EU-ausländischen Transparenzregister **zwingend** vor Beurkundung nachgewiesen werden.

**Ohne Nachweis der Registrierung besteht Beurkundungsverbot.**

Die vorgenannten Anforderungen gelten nur, wenn die ausländische Gesellschaft die Immobilie erwirbt, nicht hingegen, wenn sie Veräußerin ist. Sie sind auch nur bei Immobilienkäufen zu beachten, aber etwa nicht bei Anteilsabtretungen bei Gesellschaften mit Grundbesitz (sog. Share-Deal). Der Anwendungsbereich dieses Beurkundungsverbots ist damit enger als bei dem Beurkundungsverbot mangels schlüssiger Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur.

Weitere Informationen erhalten Sie auf den entsprechenden Internetseiten der Bundesnotarkammer [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) oder auf der Seite des Transparenzregisters unter [www.transparenzregister.de](http://www.transparenzregister.de).

***Wir bitten um Verständnis für die Nachfragen im Vorfeld der Beurkundung.***