

# Schmutzige Gelder im Schweizer Immobiliensektor?

Zusammenfassung der Podiumsdiskussion vom 15. Mai 2017



## Teilnehmende:

Carlo Sommaruga, SP-Nationalrat, Präsident Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband

Marcel Hug, CEO Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz

Susanne Grau, Inhaberin Susanne Grau Consulting, ehemals Leiterin Dienst Wirtschaftsdelikte Zuger Polizei, Abteilung Kriminalpolizei

Mark van Thiel, Inhaber Institute for Compliance and Quality Management (ICQM)

## Moderation:

Eric Martin, Präsident Transparency International Schweiz

An der von Transparency International Schweiz organisierten öffentlichen Podiumsdiskussion diskutierten unter der Moderation von Eric Martin vier Expertinnen und Experten, inwieweit Schlupflöcher bestehen für den Erwerb von Schweizer Immobilien mit schmutzigen Geldern. Im Zentrum der Diskussion standen der Geltungsbereich des Geldwäschereigesetzes, die Transparenz des Grundbuchs und das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken im Ausland (Lex Koller).

Der Moderator eröffnete die Diskussion mit der Frage, inwiefern in der Schweiz Handlungsbedarf bestehe für die Ausweitung des Geltungsbereichs des Geldwäschereigesetzes auf Immobilienmakler und Notare. Überwiegend wurde Handlungsbedarf gesehen und eine Ausweitung des Geltungsbereichs des GwG begrüsst. Es bestünden beim Immobilienkauf Geldwäschereirisiken und die Verantwortung für die Verhinderung von Geldwäscherei könne nicht wie bisher alleine den Finanzintermediären überlassen werden. Nicht zuletzt deshalb, weil andere Akteure, wie insbesondere die Notare und Immobilienmakler, näher bei der Immobilientransaktion seien als die Finanzintermediäre. Zudem sei der Handlungsbedarf von der Financial Action Task Force (FATF) deutlich aufgezeigt worden. Auch würde die Immobilienbranche über ein Fachwis-

sen verfügen, welches für die Geldwäschereibekämpfung notwendig sei, zurzeit jedoch brach liege; so könne sie beispielsweise feststellen, ob der Kaufpreis für eine Immobilie angemessen sei. Gegen eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Geldwäschereigesetzes sprach sich hingegen der SVIT-Vertreter aus, da Bargeld heute beim Immobilienkauf keine Rolle mehr spiele und somit immer zwei Finanzintermediäre involviert seien. Eine Unterstellung würde einen Ausbau der Administration nach sich ziehen und kaum zur verbesserten Erkennung von Geldwäschereifällen beitragen. Gerade bei Objekten im höheren Preissegment sei es zudem schwierig, den Marktwert zu ermitteln. Angesprochen wurden im Weiteren die Sensibilisierung der Immobilienmakler für Geldwäscherei und die Notwendigkeit konsequenter Sanktionen.

Ein weiterer Themenbereich der Diskussion bildete das Grundbuch. Der Moderator führte aus, dass dieses nur beschränkt öffentlich sei und die öffentlich zugänglichen Daten nur grundstückbezogen abgerufen werden könnten. Im Weiteren veröffentlichten nur zwei Kantone mit den Handänderungen auch die Kaufpreise. Vor diesem Hintergrund wurde die Frage diskutiert, inwiefern die mangelnde Transparenz des Grundbuchs die Bekämpfung der Geldwäscherei erschwere. Der SVIT-Vertreter sprach sich im Interesse des Schutzes der Privatsphäre gegen mehr Transparenz aus und wies darauf hin, dass eine grössere Transparenz zu steigenden Preisen führen würde. Dem wurde entgegengehalten, dass im Kanton Genf die erhöhte Transparenz durch die Publikation der Kaufpreise keinen Einfluss auf die Preise habe. Überwiegend wurde denn auch mehr Transparenz als wichtig erachtet für die Bekämpfung der Geldwäscherei, da sie eine bessere Kontrolle von Eigentumsübertragungen ermögliche. Wichtig sei es auch, die Hürden für den Austausch von Daten unter den Behörden zu verringern, um deren effiziente und effektive Arbeit zu gewährleisten. Schliesslich wurde gewünscht, im Grundbuch müsse auch der wirtschaftlich Berechtigte an einem Grundstück ersichtlich sein.

Abschliessend wurde die Lex Koller angesprochen, welche bisher nicht der Verhinderung der Geldwäscherei dient. Die Hauptrisiken für Geldwäscherei beim Erwerb von Schweizer Immobilien gehen jedoch von Ausländern und unter ihnen insbesondere von Sitzgesellschaften aus; also von Akteuren, auf welche die Lex Koller zugeschnitten ist. Es stellte sich deshalb die Frage, ob die Lex Koller nicht verschärft werden sollte. Der entsprechende Regulierungsbedarf wurde überwiegend bejaht, allerdings wurde aus gesetzessystematischen Überlegungen in Frage gestellt, ob die Lex Koller der richtige Ort für derartige Bestimmungen sei. Dieser Einschätzung stand die Auffassung des SVIT-Vertreters gegenüber, der sich dafür aussprach, die Lex Koller ganz abzuschaffen.