

Erhebungsbogen¹

Zur Ermittlung einer Meldepflicht nach der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien - GwGMeldV-Immobilien)

Hinweis: Es besteht keine Meldepflicht, wenn Sie bei allen Fragen der Punkte B. bis E. „liegt nicht vor“ oder „Nein“ ankreuzen konnten (zur Ausnahme von der Meldepflicht vgl. Punkt F.).

A. Eröffnung Anwendungsbereich

Liegt ein Erwerbsvorgang nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes vor?

Ja

Nein

Wenn die Frage verneint wurde, braucht der Erhebungsbogen im Übrigen nicht ausgefüllt zu werden. Es besteht keine Meldepflicht!

B. Meldepflichten wegen eines Bezugs zu Risikostaaen oder Sanktionslisten

1. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter ist ansässig in oder weist einen gleichermaßen engen Bezug auf zu

einem von der EU-Kommission ermittelten Drittstaat mit hohem Risiko².

einem sonstigen Staat, der von der FATF³ als Staat mit strategischen Mängeln eingestuft wird⁴.

Liegt nicht vor.

2. Im Rahmen des Erwerbsvorgangs soll ein Geschäftsgegenstand oder ein Bankkonto eingesetzt werden, das einen engen Bezug aufweist zu

einem von der EU-Kommission ermittelten Drittstaat mit hohem Risiko.

einem sonstigen Staat, der von der FATF als Staat mit strategischen Mängeln eingestuft wird.

Liegt nicht vor.

¹ Die WPK stellt ihren Mitgliedern mit diesem Mustererhebungsbogen eine Arbeitshilfe zur Verfügung. Es besteht keine Pflicht, diesen zu verwenden.

² Aktuelle Übersicht steht zur Verfügung unter: www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Drittlaender/drittlaender_node.html

³ FATF – Financial Action Task Force

⁴ Aktuelle Übersicht steht zur Verfügung unter: www.zoll.de/DE/FIU/Fachliche-Informationen/Drittlaender/drittlaender_node.html

3. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter oder wirtschaftlich Berechtigter ist aufgeführt
in einer sog. Sanktionsliste der Europäischen Union.
in einer Sanktionsliste des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie⁵.
Liegt nicht vor.

C. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten

1. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter hat seine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 Satz 1 GwG oder seine Auskunfts- und Nachweispflicht nach § 11 Abs. 6 Satz 3 und 4 GwG nicht erfüllt.

Ja

Nein

2. Es deuten Tatsachen darauf hin, dass

wissentlich nicht richtige oder nicht vollständige Angaben zur Identität eines am Erwerbsvorgang Beteiligten oder eines wirtschaftlich Berechtigten gemacht worden sind.

der Geschäftsgegenstand treuhänderisch gehalten wird oder gehalten werden soll und das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

ein Treuhandverhältnis anlässlich des Rechtsgeschäfts beendet wird oder werden soll und das Treuhandverhältnis keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck hat.

der Erwerbsvorgang in einem groben Missverhältnis zu dem legalen Einkommen und Vermögen eines Veräußerers, Erwerbers oder wirtschaftlich Berechtigten steht.

Liegt nicht vor.

⁵ Bisher nicht veröffentlicht

3. Gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wird wegen einer rechtswidrigen Tat nach § 261 des Strafgesetzbuches ermittelt oder ein Strafverfahren ist anhängig oder rechtshängig oder eine solche Person wurde wegen einer solchen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt und ein Zusammenhang zwischen der Tat und dem Erwerbsvorgang kann nicht ausgeschlossen werden⁶.

Ja

Nein

4. Gegen einen an dem Erwerbsvorgang Beteiligten oder einen wirtschaftlich Berechtigten wird wegen einer rechtswidrigen Tat im Sinne des § 261 Abs. 1 Satz 2 des Strafgesetzbuches (eine Vortat der Geldwäsche) ermittelt oder ein Strafverfahren ist anhängig oder rechtshängig oder eine solche Person wurde wegen einer solchen Tat innerhalb der letzten fünf Jahre verurteilt und ein Zusammenhang zwischen dem Tatertrag oder dem Tatprodukt der Tat und dem Erwerbsvorgang kann nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung: Durch das Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche vom 9. März 2021 wurde der Vortatenkatalog des § 261 Strafgesetzbuch aufgehoben. Damit ist diese Meldepflicht gegenstandslos.

5. Die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter wird über eine Gesellschaft mit Sitz in einem Drittstaat vermittelt, der wirtschaftlich Berechtigte ist nicht in diesem Drittstaat ansässig und die Zwischenschaltung der Gesellschaft hat keinen offensichtlichen wirtschaftlichen oder sonstigen rechtmäßigen Zweck.

Ja

Nein

6. Der Erwerbsvorgang steht mit einer grenzüberschreitenden Steuergestaltung im Sinne des § 138d Abs. 2 der Abgabenordnung⁷ in Zusammenhang, die ein Kennzeichen im Sinne des § 138e Abs. 2 Nummer 2 Buchstabe f oder Nummer 3 der Abgabenordnung⁸ aufweist, und der Verpflichtete ist deshalb als Intermediär nach § 138d Abs. 1 der Abgabenordnung mitteilungsspflichtig.

Ja

Nein

⁶ Sollte C. 3. bejaht worden sein, besteht eine Meldepflicht nicht, wenn sich der an dem Erwerbsvorgang Beteiligte oder der wirtschaftlich Berechtigte im Rahmen des Ermittlungs- oder Strafverfahrens des Verpflichteten als Verteidiger bedient oder bedient hat oder der Verpflichtete an der Verteidigung im Ermittlungs- oder Strafverfahren mitwirkende Person im Sinne von § 203 Abs. 3 des Strafgesetzbuches ist.

⁷ Gesetzestext abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_138d.html

⁸ Gesetzestext abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_138e.html

D. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung

1. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter handelt aufgrund einer Vollmacht,

die nicht der Schriftform genügt, und dem Verpflichteten wird die Vollmacht nicht innerhalb von zwei Monaten nach dessen Aufforderung schriftlich nachgewiesen.

deren Grundverhältnis für den Verpflichteten nicht erkennbar ist.

die durch Mitarbeiter der konsularischen Vertretung der Bundesrepublik Deutschland in einem Drittstaat nach § 3 Absatz 1 GwGMeldV-Immobilien beglaubigt wurde.

Liegt nicht vor.

2. Ein an dem Erwerbsvorgang Beteiligter legt eine Vollmachtsurkunde vor, die unecht oder verfälscht ist.

Ja

Nein

E. Meldepflichten wegen Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität

1. Die Gegenleistung wird oder soll vollständig oder teilweise bezahlt werden

mittels Barmitteln (Bargeld, übertragbare Inhaberpapiere, Rohstoffe als hochliquide Wertaufbewahrungsmittel oder Guthabekarten⁹) oder gleichgestellten Zahlungsmitteln (Edelmetalle, Edelsteine, Wertpapiere i. S. d. § 1 Depotgesetzes und des § 808 des Bürgerlichen Gesetzbuches¹⁰), und der Betrag beträgt mehr als 10.000 Euro.

mittels Kryptowerten i. S. d. § 1 Abs. 11 Satz 4 und 5 des Kreditwesengesetzes.

über ein Bankkonto in einem Drittstaat und der Sitz, der Wohnsitz oder der gewöhnliche Aufenthalt der Vertragspartei, die das Bankkonto verwendet, befindet sich nicht in diesem Drittstaat.

Liegt nicht vor.

⁹ Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2018/1672 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2018 über die Überwachung von Barmitteln, die in die Union oder aus der Union verbracht werden, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1889/2005 (ABl. L 284 vom 12.11.2018, S. 6)

¹⁰ § 1 Absatz 4 Satz 4 des Zollverwaltungsgesetzes

2. Die Gegenleistung

weicht erheblich von dem tatsächlichen Verkehrswert des Geschäftsgegenstandes ab und die Differenz beruht nicht auf einer dem Verpflichteten offengelegten unentgeltlichen Zuwendung.

wurde oder soll vollständig oder teilweise bereits vor Abschluss des Rechtsgeschäftes gezahlt werden und der bezahlte oder noch zu bezahlende Betrag beträgt mehr als 10.000 Euro und die veräußernde Person ist keine juristische Person des öffentlichen Rechts.

wird oder soll vollständig oder teilweise von einer oder an eine Person gezahlt werden, die weder am Erwerbsvorgang Beteiligter noch wirtschaftlich Berechtigter ist und diese Person

- ist keine Partei kraft Amtes
- ist nicht der derzeitige oder frühere Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs
- ist kein Verwandter ersten oder zweiten Grades, dessen Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner einer Vertragspartei des Erwerbsvorgangs
- ist kein verbundenes Unternehmen i. S. d. § 15 Aktiengesetzes
- ist kein im Grundbuch eingetragener und abzulösender Gläubiger oder ein abzulösender Gläubiger, dem nach § 10 Abs. 1 Nummer 1, 1a oder 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bei einer Zwangsvollstreckung ein Recht auf Befriedigung aus dem Geschäftsgegenstand gewährt werden würde
- ist keine juristische Person des öffentlichen Rechts
- unterliegt nicht der Aufsicht der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 50 Nummer 1 und 2 GwG.

Liegt nicht vor.

3. Der Geschäftsgegenstand

wird oder soll innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb zu einem Preis weiterveräußert werden, der erheblich von dem vorherigen Preis abweicht, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

wird oder soll innerhalb von drei Jahren nach vorangegangenem Erwerb wieder an den vorherigen Eigentümer oder einen vorherigen Anteilsinhaber veräußert werden, ohne dass dafür ein nachvollziehbarer Grund besteht.

Liegt nicht vor.

4. Die Zahlung soll über ein Anderkonto erfolgen, ohne dass ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht.

Ja

Nein

F. Ausnahmen von der Meldepflicht

Es liegen Tatsachen vor, die die vorgenannten vorhandenen Anzeichen entkräften, dass ein Vermögensgegenstand aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte, oder dass der Erwerbsvorgang im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung steht.

Ja (Es besteht keine Meldepflicht!)

Nein

Falls ja, welche Tatsachen sind das?

Ort, Datum

Unterschrift des Bearbeiters