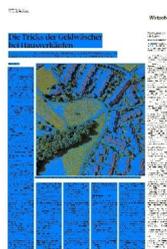


Die Tricks der Geldwäscher bei Hausverkäufen

Ausgetrockneter Markt Die Schweizer Immobilienbranche ist derzeit besonders attraktiv für illegale Geschäfte. Die Methoden der Täter sind geschickt, die Bekämpfung schwierig.



Die Schweiz ist für Geldwäscherei attraktiv – der stark ausgetrocknete Immobilienmarkt fördert Schattengeschäfte noch mehr. Foto: Urs Jaudas



Bianca Lüthy

«Ein geschickter Täter lässt sich nicht erwischen», so startet Fabian Teichmann seinen Vortrag zum Thema «Geldwäscherei in der Immobilienbranche». «Dass ein Käufer mit einem grossen Koffer voller Bargeld auftaucht, um das Haus vollständig bar zu bezahlen, passiert nur im Film. In der Realität haben Täter viel geschicktere und etabliertere Methoden, ihre illegalen Gelder wieder in den Wirtschaftskreislauf zu bringen», erklärt der Rechtsanwalt, der ein Buch sowie seine Dissertation über Geldwäscherei geschrieben hat.

«Bei Geldwäschegeschäften denkt man vielleicht als Erstes an Pizzerias oder Glaceläden», so Teichmann. Doch das Betreiben solcher Geschäfte sei aufwendig. Bei Wohn- oder Geschäftsliegenschaften liessen sich grosse Vermögenswerte ganz einfach in den Wirtschaftskreislauf integrieren. Oft geschehe dies, indem illegale Gelder mit legalen Geldern kombiniert würden.

Der momentan ausgetrocknete Immobilienmarkt fördere die Geldwäscherei. «Es gibt viele Interessenten bei wenigen Objekten, taucht da jemand mit einem derartigen Angebot unter der Hand auf, ist der Verkäufer möglicherweise nicht abgeneigt.» Doch wie funktioniert Geldwäsche im Immobiliensektor?

Mittels Barzahlungen Geld «reinwaschen»

Laut Teichmann eignen sich besonders renovierungs- und sanierungsbedürftige Liegenschaften. Mittels Barzahlungen bei Handwerksarbeiten lässt sich so illegales Geld reinwaschen. «In der Regel wird der Teil, wel-

cher bar bezahlt wird, ohne Mehrwertsteuer abgerechnet. Viele Handwerker gewähren zudem zusätzliche Rabatte, wenn sie die Einkommens- oder Gewinnsteuer mithilfe der Geldwäscher umgehen können.»

Und auch beim Kauf des Hauses spielt Bargeld eine Rolle: Geldwäscher suchen mittels Stroh Männern einen willigen Käufer. Mit dem vereinbaren sie dann einen offiziellen Kaufpreis, der deutlich unter dem Wert der Liegenschaft liegt. Den Rest des Preises zahlen sie dann bar unter der Hand. «Das hat Vorteile für den Käufer wie den Verkäufer: Der Käufer kann so viel Geld verschwinden lassen, und der Verkäufer spart bei der Grundstückgewinnsteuer», sagt der Experte.

«Die breite Bevölkerung geht fälschlicherweise davon aus, dass Geldwäscherei mit hohen Kosten verbunden sei. Durch Geldwäscherei in der Immobilienbranche lässt sich jedoch ein «Gewinn» erzielen. Wer seine Handwerker teilweise bar bezahlt, erhält regelmässig Rabatt. Auch wer Liegenschaften teilweise bar bezahlen kann, ist häufig in der Lage, einen besseren Preis auszuhandeln. Schliesslich spart der Verkäufer bei der Grundstückgewinnsteuer. All diese Faktoren tragen – neben der Stabilität des Wirtschaftsstandorts – dazu bei, dass Geldwäscherei in der Schweiz attraktiv ist», so Teichmann.

In einem Bericht hatte das Bundesamt für Polizei (Fedpol) bereits 2013 festgehalten, dass der Immobilienmarkt eine Risikobranche für Geldwäschereigeschäfte ist. Konkrete Zahlen, zu wie vielen Verurteilungen es im Zusammenhang mit Geldwäscherei mittels Liegenschaften

gekommen ist, liegen jedoch nicht vor. Grund dafür ist, dass diese nicht nach Deliktbereich erfasst werden. Insgesamt ist es 2020 in der Schweiz zu 3070 Straftaten wegen Geldwäsche gekommen.

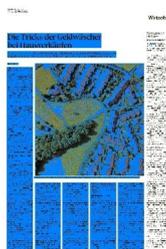
Keine Fälle bei Maklerkammer bekannt

Das Fedpol sagt dazu: «International ist bekannt, dass der Immobiliensektor exponiert ist und beliebt für Geldwäscherei. In der Schweiz dürfte das nicht anders sein. Uns liegt kein vollständiger Überblick zur Faktenlage in der Schweiz vor.» Es gebe jedoch Anzeichen dafür, dass auch der Immobiliensektor in der Schweiz für Geldwäscherei missbraucht werde. «Ein Beispiel ist die italienische Mafia, die nachweislich illegale Einkünfte aus Italien in Immobiliengeschäften investiert.»

Auf Anfrage bei der Schweizerischen Maklerkammer heisst es, dass man von keinem Geldwäschereifall in der Branche Kenntnis habe. «Die Schweizerische Maklerkammer (SMK) verurteilt ganz klar jede Art von versuchter Geldwäsche.» Im Falle eines Verdachts auf Geldwäscherei oder andere kriminelle Handlungen müssten Mitglieder des Verbandes unmittelbar eine Meldung an die Behörden machen.

Zudem komme es auch vor Abwicklung des Immobiliengeschäfts bereits zu einer Prüfung: So werden die Transaktionen durch Finanzinstitute wie Banken, Versicherungen und Pensionskassen abgewickelt, die selbst finanzmarktrechtlichen Aufsichten unterstellt sind.

2020 sind bei der Meldestelle für Geldwäscherei (MROS)



5334 Verdachtsmeldungen eingegangen, und es ist zu 1939 Anzeigen bei der Bundes- oder kantonalen Staatsanwaltschaften gekommen.

Politik fordert bessere Kontrollen

SP-Nationalrat Fabian Molina kritisiert das Vorgehen in der Schweiz, so werde auch nach der jüngsten Revision des Geldwäschereigesetzes nach wie vor zu lasch gegen Geldwäschereikriminalität vorgegangen. «Immobilienmaklerinnen und -makler gehören dabei zu den Akteuren, die Sorgfalts- und Meldepflichten im Sinne des Geldwäschereigesetzes unterstellt sind, die zu nachlässig sind.»

Ende des vergangenen Jahres hat Molina eine Motion eingereicht, mit der Barzahlungen bei Immobilienkäufen verboten werden sollen. Es brauche zudem eine verstärkte Aufsicht über die dem Geldwäschereigesetz unterstellten Personen, insbesondere in Risikobranchen, und schärfere Sanktionsinstrumente für die Finanzmarktaufsicht (Finma).

Doch was macht die Identifizierung von Geldern mit kriminellem Ursprung durch die Behörden und Finanzdienstleister so schwierig? Das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) geht darauf in seinem nationalen Bericht über die Risiken der Geldwäscherei und der Terrorismusfinanzierung ein.

Darin heisst es, dass Vermögenswerte aus korrupten Auslandsgeschäften selten auf Schweizer Bankkonten angelegt seien. Die Gelder würden meist bereits im Ausland in das legale Finanzsystem gelangen und dann auf Schweizer Konten transferiert werden. Von dort aus werden sie in andere Länder verschoben, was es schwierig macht, die Herkunft des Geldes zu identifizieren. Teils werde das Geld aber auch in der Schweiz in Immobilien, Luxusgüter oder Lebensversicherungen investiert. Trotz Kontrollen zur Herkunft von ausländischen Geldern hat jüngst das Credit-Suisse-Datenleak gezeigt, wie attraktiv das Geldwäschegeschäft für Beteiligte tatsächlich ist.