

# Geldwäsche und Immobilien

## Prävention und Erkennung von Geldwäsche im Immobiliensektor



### Intensiv-Seminar

Umgehung von  
Sanktionen durch  
Immobilien-  
transaktionen  
vermeiden

- **Rechtliches Umfeld inklusive des geplanten FKBG, SDG II, des Eckpunktepapiers und des Gesetzes zur Stärkung der risikobasierten Arbeitsweise der FIU, EU-AML-Paket und AML-VO**
- **Zu beachtende Sorgfaltspflichten, insbesondere die sachgerechte Identifizierung von Vereinigungen oder Rechtsgestaltungen gemäß §§ 20, 21 GwG nach dem SDG II**
- **Typologien und typische Verdachtsmomente**
- **Umfassende Praxisbeispiele und Handlungsempfehlungen**
- **Aktuelle Prüfungsschwerpunkte**

#### Referenten



Tommas Kaplan, LL.M.  
Chief Compliance Officer und  
Geldwäsche-Beauftragter  
Executive Board von Poll Immobilien GmbH



Dr. Ulrich L. Göres  
Rechtsanwalt und Partner  
Senior Legal und Compliance Counsel  
Frankfurt/Main

## Programm

### Bedeutung der Geldwäsche und Umgehung von Sanktionen im Immobiliensektor

#### Erläuterung des rechtlichen Umfelds

- Änderungen durch das geplante Gesetz zur Bekämpfung der Finanzkriminalität (FKBG)
- Bewertung der Neuerungen durch das zum 1.1.2023 in Kraft getretene Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (SDG II)
  - Barzahlungsverbot, § 16a GwG
  - Angaben zu Immobilien im Transparenzregister, § 19a GwG
  - Dokumentations-, Übermittlungs-, Prüf- und Nacherhebungspflichten der Notare, §§ 23, 23b GwG
  - Bußgeldvorschriften
- Sanktionsdurchsetzungsgesetz I
- Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz Geldwäsche (TraFinG Gw)
- Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien
- AuA BT der BaFin
- Gemeinsame AuA's der Länder der BRD für Güterhändler, Immobilienmakler und andere Nichtfinanzunternehmen
- Aktuelle Rechtsprechung u.a. OLG Hamburg und LG Frankfurt a.M. zu Kontosperrungen und Schadensersatz

#### Zu beachtende Sorgfaltspflichten

- Pflichten des Geldwäschebeauftragten
- Erstellung der Risikoanalyse gemäß § 5 GwG
- Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten bei
  - natürlichen und juristischen Personen
  - börsennotierten Gesellschaften nach dem TraFinG Gw
  - mehrstufigen Beteiligungsstrukturen
  - treuhänderischen Beteiligungen
- Ordnungsgemäße und fristgerechte Erstattung von Geldwäscheverdachtsmeldungen nach §§ 43, 46 GwG, insbesondere FIU-Eckpunktepapier zur Bestimmung solcher Sachverhalte, die grundsätzlich nicht die Meldepflicht des § 43 Absatz 1 GwG auslösen

- Ablauf von Share Deals sowie hierbei zu beachtende Sorgfalts- und Meldepflichten zum Transparenzregister und steuerliche Anzeigepflichten

#### Typologien und typische Verdachtsmomente

- Worauf gilt es in der Praxis zu achten?
- Überarbeitete FATF – RBA Guidance for Real Estate Agents
- Weitere Erkenntnisse zur Geldwäsche im Immobiliensektor, u. a. Bauträgergeschäfte, Clankriminalität etc.

#### Trends und Entwicklungen

- Ergebnisse und Konsequenzen der FATF Länderprüfung Deutschlands
- EU-AML-Action-Plan
- Zwischenstand zur Einführung einer Bundesoberbehörde, des Bundesamts zur Bekämpfung der Finanzkriminalität
- Status Quo der »zweiten« Nationalen Risikoanalyse

#### Handlungsempfehlungen – Was gilt es zu beachten?

#### Wissenswertes

Insgesamt wird das Geldwäscherisiko für den deutschen Immobiliensektor in der ersten Nationalen Risikoanalyse als hoch eingestuft. Der Entwurf des Gesetzes zur Bekämpfung der Finanzkriminalität (FKBG), das zum 01.07.2024 in Kraft treten soll, enthält in den §§ 26b-d) GwG-E u.a. Regelungen zur Einführung eines sog. Immobilientransaktionsregisters. Weiterhin sind die durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (SDG II) eingeführten Verpflichtungen zu beachten, wonach u.a. Vereinigungen und Rechtsgestaltungen gemäß §§ 20, 21 GwG umfangreich zu identifizieren und die Angaben dem Transparenzregister zu übermitteln sind. Für Bestandsfälle wird eine Nacherhebungspflicht statuiert. Daneben gelten die bereits in der Vergangenheit durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz I (SDG I), das TraFinG GW und die GwGMeldV-Immobilien signifikant verschärften gesetzlichen Regelungen.

## Seminarziel

Im Rahmen des Seminars werden anhand von Typologien, Trends und umfangreichen Praxisbeispielen praktische Handlungsempfehlungen für Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Notare sowie Kreditinstitute und Kapitalverwaltungsgesellschaften dargestellt, wie Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und die Umgehung von Sanktionen erkannt werden kann und was dann zu erfolgen hat. Die Dozenten dieser Schulung unterstützen Sie bei der Herausforderung, die sich ergebenden Umsetzungsaufgaben professionell zu meistern.

Sie erarbeiten höchst praxisorientiert die für eine erfolgreiche Geldwäsche und Sanktionsprävention relevanten Vorgaben und erhalten Lösungsmöglichkeiten zur praxisorientierten Umsetzung der aktuellen regulatorischen Anforderungen.

## Feedback zum Seminar

- »... super Know-how, super nah an der Praxis, gute Mischung zwischen Theorie und Praxis.«
- »... viel Praxisbezug, super!«
- »... spannend und praxisnah. Ich konnte viel mitnehmen. Danke für das interessante Seminar.«
- »... super kompetentes Referenten-Team. Danke für die vielen Beispiele und Hinweise für die Praxis. Das ist hilfreich für die Umsetzung.«
- »... viel Know-how. Sehr kompetent.«

## Zielgruppe

Besondere Wachsamkeit sollten insbesondere Kreditinstitute sowie Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen, Wirtschaftsprüfer\*innen, Steuerberater\*innen sowie Notare walten lassen, die im Rahmen von Immobilientransaktionen eingebunden werden oder in deren Ausgestaltung beratend tätig sind. Das geplante Gesetz zur Bekämpfung der Finanzkriminalität (FKBG) enthält u.a. Regelungen zur Einführung eines sog. Immobilientransaktionsregisters. Das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II statuiert bereits seit dem 01.01.2023 umfangreiche Pflichten gerade für diese Verpflichteten, die nicht nur für Neutransaktionen, sondern auch für Bestandsfälle Wirkung entfalten, das heißt es bestehen umfangreiche bußgeldbewehrte Identifizierungs-, Übermittlungs-, Prüf- und Nachdokumentationspflichten. Die Referenten ziehen ein Zwischenfazit und informieren über aufgetretene Schwierigkeiten in der Praxis und erörtern Handlungsalternativen.

## Unsere Referenten



### Dr. Ulrich L. Göres

Rechtsanwalt und Partner, Senior Legal und Compliance Counsel  
ehemaliger Konzerngeldwäschebeauftragter der Deutsche Bank AG  
Frankfurt/Main

*Als Rechtsanwalt berät Dr. Göres Finanzinstitutionen, Versicherungen, Zahlungsdienstleister, FinTechs und Unternehmen in den Bereichen Kapitalmarktrecht, Governance, Non-Financial Risk, Compliance, Einhaltung von Sanktionen und Embargos sowie zur Prävention von Finanzkriminalität, insbesondere Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.*

*Von 2017 bis 2021 war er Konzerngeldwäschebeauftragter und Head of Financial Crime Risk Management der HSBC. Von 2014 bis 2016 etablierte Dr. Göres als Konzerngeldwäschebeauftragter und Global Head of Anti-Financial Crime die konzernweite Anti-Financial Crime Funktion bei der Deutsche Bank AG. Davor war er Chief Compliance Officer und Group General Counsel der Erste Group Bank AG und u.a. Chief Compliance Officer der Eurohypo AG.*



### Tommas Kaplan, LL.M.

Chief Compliance Officer und Geldwäsche-Beauftragter  
Executive Board von Poll Immobilien GmbH  
Co-Lead AG 3 »Geldwäsche im Immobilien-Sektor« der AFCA

*Tommas Kaplan ist Mitglied der Geschäftsleitung des Immobilienmaklers VON POLL IMMOBILIEN – eines der größten Maklerhäuser Europas. Als Chief Compliance Officer und Geldwäschebeauftragter liegen die Schwerpunkte des ehemaligen Kriminalkommissars in den Bereichen der Geldwäscheprävention, dem Management von Internal Investigations, der Korruptions- und Betrugsprävention sowie dem Datenschutz. Darüber hinaus ist er Co-Lead der AG 3 »Geldwäsche im Immobiliensektor« bei der Anti-Financial-Crime-Alliance (AFCA), Dozent im Masterstudiengang MACIM (Compliance & Integrity Management) an der Europa-Universität Viadrina Frankfurt/Oder, Autor verschiedener Publikationen und Referent bei Compliance- und Geldwäscheinrichtungen im In- und Ausland.*

## Geldwäscheprävention und Clankriminalität

15. Mai 2024, Online-Veranstaltung

## Auslagerung geldwäscherelevanter Funktionen und Aufgaben

7. Juni 2024, Online-Veranstaltung

## Update Russland: Sanktionen und Embargos – Die EU-Sanktionspakete in der Praxis

13. Juni 2024, Online-Veranstaltung

## Geldwäscheprävention und Datenschutz

19. Juni 2024, Online-Veranstaltung

## Terrorismusfinanzierung und Hawala

27. Juni 2024, Online-Veranstaltung

## Sommerlehrgang Sanktionen und Embargos

8./9. Juli 2024, Heidelberg

## KYC und KYB

11. Juli 2024, Online-Veranstaltung

## Lehrgang: Risikoanalyse gemäß GwG

23. bis 25. September 2024, Heidelberg

Diese und weitere Seminar-Angebote finden Sie bei uns online unter [www.akademie-heidelberg.de/online-seminare](http://www.akademie-heidelberg.de/online-seminare)

## Zusätzliche Informationen

Fragen zu diesen Schulungen oder unserem gesamten Seminar-Programm beantworte ich Ihnen sehr gerne.



Carolina S. Menges

Telefon 06221/65033-33

[c.menges@akademie-heidelberg.de](mailto:c.menges@akademie-heidelberg.de)

## Anmeldeformular

Geldwäsche und Immobilien

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Position \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ / Ort \_\_\_\_\_

Tel./Fax \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Name der Assistenz \_\_\_\_\_

Datum Unterschrift \_\_\_\_\_

An [anmeldung@akademie-heidelberg.de](mailto:anmeldung@akademie-heidelberg.de) oder per Fax an: **06221/65033-29**

### Termin + Seminarzeiten

Dienstag, 9. Juli 2024  
10:00–16:00 Uhr  
Online-Zugang ab 9:45 Uhr  
Seminar-Nr. 24 07 BG415 W

### Teilnahmegebühr

€ 620,- (zzgl. gesetzl. USt)

Die Gebühr beinhaltet die Teilnahme am Online-Seminar sowie die Präsentation als PDF-Datei.

Im Anschluss an das Seminar erhalten Sie ein Zertifikat, das Ihnen die Teilnahme an der Fortbildung bestätigt.

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Stand: 01.01.2010), die wir Ihnen, wenn gewünscht, gerne zusenden. Diese können Sie jederzeit auch auf unserer Homepage einsehen: [www.akademie-heidelberg.de/agb](http://www.akademie-heidelberg.de/agb)

### Zum Ablauf

- Vor dem Seminartag erhalten Sie von uns eine E-Mail mit einem Link, über den Sie sich direkt in die Online-Veranstaltung einwählen können.
- Für Ihre Teilnahme ist es nicht notwendig, ein Programm herunterzuladen. Sie können am Seminar direkt per Zoom im Internet-Browser teilnehmen.
- Über Ihr Mikrofon und Ihre Kamera können Sie jederzeit Fragen stellen und mit den Referierenden und weiteren Teilnehmenden diskutieren. Alternativ steht auch ein Chat zur Verfügung.

**AH** **AKADEMIE**  
**HEIDELBERG**

**AH Akademie für Fortbildung Heidelberg GmbH**  
Maaßstraße 28 · 69123 Heidelberg  
Telefon 06221/65033-0 · Fax 06221/65033-69  
[info@akademie-heidelberg.de](mailto:info@akademie-heidelberg.de)  
[www.akademie-heidelberg.de](http://www.akademie-heidelberg.de)