

---

Vorstoss-Nr: 317-2011  
Vorstossart: **Motion**  
Eingereicht am: 28.11.2011  
Eingereicht von: Masshardt (Bern, SP) (Sprecher/ -in)  
Weitere Unterschriften: 25  
Dringlichkeit:  
Datum Beantwortung: 16.05.2012  
RRB-Nr: 740/2012  
Direktion: FIN

---

### **Ausdehnung des Geldwäschereigesetzes auf den Immobilienhandel**

Die Schweiz kennt ein umfassendes Geldwäschereigesetz (GwG). Wer grössere Summen auf Schweizer Konten einzahlen will, muss detaillierte Angaben über die Herkunft der Gelder machen. Damit konnte der Schweizer Finanzplatz zu weiten Teilen von Schwarzgeldern befreit werden. Allerdings lässt das GwG eine Lücke offen: Beim Kauf von Immobilien kommt es nicht zur Anwendung.

Der Regierungsrat wird deshalb beauftragt, bei der Bundesversammlung eine Standesinitiative einzureichen, welche die Ausdehnung des Geldwäschereigesetzes auf den Immobilienhandel verlangt.

#### **Begründung:**

Es hat sich gezeigt, dass seit dem verschärften Geldwäschereigesetz und mit der neuen Weissgeld-Strategie der Banken der Immobilienmarkt immer stärker zum Tummelfeld für dubiose Gelder wird. Für diese Käuferschaft ist der Kaufpreis sekundär. Handelt es sich beispielsweise um Geld aus Steuerhinterziehung, kann der so «eingesparte» Betrag dem Kaufpreis zugeschlagen werden. Um Gelder aus illegalen Geschäften wie Schlepperei, Drogen- und Waffenhandel sowie Prostitution weiss zu waschen, werden hohe Preise gezahlt.

Die Folgen dieser Gesetzeslücke sind gravierend: Zum einen bleibt damit die Schweiz weiterhin eine Drehscheibe für illegale Gelder, zum anderen wird der Druck auf die Immobilienpreise massiv erhöht. Dies führt in der ohnehin sehr angespannten Lage zu einer zusätzlichen Verschärfung für den Wohnungsmarkt.

Laut Bundesamt für Polizei Fedpol (Jahresbericht 2010) ist der Immobiliensektor besonders anfällig für Geldwäscherei. Dies, weil hohe Bargeldzahlungen immer noch üblich seien. Auch der Bundesrat bestreitet nicht, dass bei Immobilienkäufen via Barzahlung oder ausländische Banken ein Missbrauchspotenzial bestehe. Laut Expertinnen und Experten sind beispielsweise explodierende Immobilienpreise ein möglicher Hinweis auf Geldwä-



scherei. Vorab Gebiete mit internationaler Ausstrahlung und hoher Dichte an reichen Ausländerinnen und Ausländern seien besonders gefährdet.<sup>1</sup>

Trotz mehreren Vorstössen auf Bundesebene zeichnen sich dazu bisher keine Massnahmen des Bundes ab. Es ist deshalb dringend notwendig, dass aus den Kantonen der nötige Druck kommt.

Ein erster Kanton geht voran: Das Luzerner Kantonsparlament überwies am 8. November 2011 eine entsprechende Motion mit 62 zu 46 Stimmen und forderte damit vom Regierungsrat die Ausarbeitung einer Standesinitiative, die vom Bund eine Ausdehnung des Geldwäschereigesetzes auf den Immobilienhandel verlangt. Der Luzerner Finanzdirektor Marcel Schwerzmann sagte, Geldwäscherei dürfe nicht unterstützt werden. Der administrative Aufwand, den die Standesinitiative nach sich ziehe, lohne sich deshalb.<sup>2</sup>

### **Antwort des Regierungsrates**

Für den Regierungsrat ist es unbestritten, dass sich Immobiliengeschäfte für die Verschleierung der Herkunft von Vermögenswerten eignen. Die grosse Mehrheit der Transaktionen läuft allerdings über Finanzintermediäre (fast ausschliesslich über Banken), welche dem Bundesgesetz über die Bekämpfung der Geldwäscherei und der Terrorismusfinanzierung im Finanzsektor (Geldwäschereigesetz, GWG) unterstellt sind. Ein Missbrauchspotenzial besteht primär dann, wenn die Zahlungsabwicklung ausserhalb des Geltungsbereichs des Geldwäschereigesetzes erfolgt, zum Beispiel über ausländische Banken oder durch Barzahlungen. Mit einer Unterstellung des Immobilienhandels unter das GWG würden den beteiligten Akteuren einerseits Sorgfaltspflichten (beispielsweise die Identifizierung der Vertragspartei und der wirtschaftlich Berechtigten) und andererseits eine Meldepflicht bei Verdacht auf Geldwäscherei auferlegt werden.

Der Bundesrat und die eidgenössischen Räte haben sich in den letzten Jahren immer wieder mit der Problematik der Geldwäscherei im Immobilienhandel befasst. Im Jahr 2005 stiess der Antrag des Bundesrates zur Unterstellung von Immobilienhandelstätigkeiten unter das GWG in der Vernehmlassung auf eine breite Ablehnung. Der Bundesrat verzichtete in der Folge darauf, das Vorhaben weiter zu verfolgen. Auch das Parlament sah im Jahr 2008 davon ab, den Geltungsbereich des GWG auf den Immobilienhandel auszudehnen. Die ablehnende Haltung wurde dadurch begründet, dass die allgemeine Bestimmung des Strafgesetzbuches zur Bekämpfung der Geldwäscherei (Art. 305bis StGB) alle Personen unabhängig ihrer Rolle oder ihrer Branche erfasst und nur die wenigsten Immobilientransaktionen nicht über einen Finanzintermediär getätigt würden.

Seit dem hat es verschiedene Vorstösse<sup>3</sup> gegeben, welche die Thematik aufgenommen haben. Der Bundesrat hat in seinen Antworten jeweils deutlich gemacht, dass keine Anzeichen erkennbar seien, wonach der Immobiliensektor in der Schweiz systematisch zu Geldwäschereizwecken missbraucht wird, die Situation aber beobachtet werden müsse. In seiner Antwort vom 25. Mai 2011 auf die Motion Thanei (11.3119) „Ausdehnung des Anwendungsbereiches des Geldwäschereigesetzes“ äusserte sich der Bundesrat kritisch zu einer Ausweitung des Geltungsbereichs des GWG auf Immobilienhändler, Steuer- und Anlageberater, Treuhänder, Rechtsanwälte und Notare und empfahl die Motion zur Ablehnung.

<sup>1</sup> Vgl. <http://www.gr.ch/DE/institutionen/parlament/PV/Seiten/20110901Mueller%28DavosPlatz%2907.aspx>

<sup>2</sup> Vgl. <http://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/kantone/luzern/Immobilien-Luzern-kaempft-gegen-Geldwaescher;art92,128420>

<sup>3</sup> Vgl. Motion Hiltbold (11.3841) „Immobilien Sektor. Stopp der Geldwäschereige fahr“; Interpellation Schwander (11.3711) „Immobilienhandel und Geldwäscherei“; Motion Thanei (11.3119) „Ausdehnung des Anwendungsbereiches des Geldwäschereigesetzes“; Postulat Wyss (10.4061) „Revision des Geldwäschereigesetzes“ sowie Interpellation Sommaruga (10.4048) „Geldwäscherei im Immobiliensektor. Ausweitung des Geltungsbereiches des Geldwäschereigesetzes?“.

Der Bundesrat kündigte jüngst in seiner Stellungnahme vom 9. November 2011 zur Motion Hiltz (11.3841) „Immobilienhandel. Stopp der Geldwäschereigefahr“ an, dass die Verwaltung verschiedene Gesetzesrevisionen zur Bekämpfung der Geldwäscherei im Immobilienhandel prüft. Zum einen wurde ein Handlungsbedarf bei der Zwangsverwertung von Immobilien durch die Betreibungs- und Konkursämter identifiziert. Das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) sieht bei der Verwertung von Pfandgegenständen und insbesondere auch der Zwangsverwertung von Liegenschaften die Barzahlung nach wie vor als Zahlungsmodalität vor (Art. 129 Abs. 1 sowie Art. 136 SchKG). Das Betreibungs- oder Konkursamt, welches die Zahlung entgegennimmt, gilt jedoch nicht als Finanzintermediär im Sinne des GWG und unterliegt daher auch nicht den besonderen Sorgfaltspflichten. Aus diesem Grund prüft der Bundesrat zurzeit eine Änderung des SchKG. Des Weiteren wird eine Änderung des Privatrechts (Grundbuch- oder Sachenrecht) geprüft, welche bei den Notaren und Grundbuchverwaltern ansetzen würde. Die Ergebnisse dieser Prüfungen sind noch ausstehend.

In der offiziellen Statistik im Jahresbericht der Meldestelle für Geldwäscherei des Bundes werden die Verdachtsmeldungen in Bezug auf den Immobilienhandel nicht separat ausgewiesen, womit konkrete Zahlen über das Ausmass der Geldwäscherei im Immobilienhandel fehlen. Im Kanton Bern sind gemäss Staatsanwaltschaft bisher keine Geldwäscherei-Verdachtsmeldungen eingegangen, die Immobilienfinanzierungen mit Geldern mutmasslich deliktischen Ursprungs zum Gegenstand gehabt hätten. Für den Regierungsrat sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die auf einen systematischen Missbrauch des Immobilienhandels im Kanton Bern zu Zwecken der Geldwäscherei hindeuten, auch nicht in renommierten Tourismusorten. Gleich wie im Kanton Graubünden<sup>4</sup> dürften die Gründe für eine überdurchschnittliche Entwicklung der Immobilienpreise in einzelnen Tourismusorten im Vergleich zur übrigen Schweiz in erster Linie auf die hohe Nachfrage nach Luxusobjekten zurückzuführen sein. Für den Regierungsrat sind keine Signale ersichtlich, die auf ein gravierendes Risiko und eine starke Betroffenheit des Kantons Bern schliessen lassen.

Es ist dem Regierungsrat jedoch bewusst, dass sich unter der heute geltenden Gesetzgebung das Risiko der Geldwäscherei im Immobilienhandel nicht ausschliessen lässt und ein Missbrauchspotenzial besteht. Der Regierungsrat teilt daher die Auffassung der Motionärin, dass sich die Kantone beim Bund für verschärfte Massnahmen zur Bekämpfung der Geldwäscherei im Immobilienhandel einsetzen sollten. Der Regierungsrat ist bereit, mit dem Einreichen einer Standesinitiative des Kantons Bern der gleichlautenden Initiative des Kantons Luzern Nachdruck zu verleihen.

**Antrag:** Annahme der Motion

**An den Grossen Rat**

---

<sup>4</sup> Vgl. Antwort des Regierungsrates des Kantons Graubünden vom 14. Oktober 2011 auf die Anfrage Müller (Davos Platz) betreffend Geldwäscherei im Bündner Immobilienhandel.