

Geldwäscheprüfung ante portas – wie sich Immobilienmakler darauf vorbereiten können

Makler bekommen immer häufiger Besuch von der behördlichen Geldwäscheprüfung. Welche Sorgfalts- und Dokumentationspflichten Makler treffen und wie Sie sich gut darauf vorbereiten.

VON KARIN SAMMER

Post von der Behörde sorgt in vielen Maklerbüros für Nervosität: Eine Geldwäscheprüfung wird angekündigt. Was für viele zunächst überraschend wirkt, ist Teil einer seit Jahren zunehmenden Kontrolltätigkeit im Bereich der Geldwäscheprävention. Immobilienmakler zählen in Österreich zu den verpflichteten Berufsgruppen (§§ 365m ff GewO) und stehen zunehmend im Fokus der Aufsicht.

Worauf kommt es bei einer Geldwäschesche-Routineprüfung an?

Im Mittelpunkt stehen funktionierende Abläufe, klare Zuständigkeiten und eine Dokumentation: ob das Unternehmen risikoorientiert arbeitet, seine Kunden- und Transaktionsprüfungen dokumentiert, über interne Abläufe verfügt und im Verdachtsfall handlungsfähig ist – insbesondere hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Verdachtsmeldung.

Sorgfaltspflichten

Immobilienmakler müssen ihre Kunden vor Geschäftsabschluss identifizieren (»Know Your Customer«) und diese Schritte nachvollziehbar dokumentieren. Bei juristischen Personen ist zusätzlich der wirtschaftliche Eigentümer zu ermitteln. Erhöhte Aufmerksamkeit ist erforderlich, wenn ein gesteigertes Risiko vorliegt – etwa bei politisch exponierten Personen (PEPs) oder bei Geschäftsbeziehungen mit Bezug zu Hochrisikoländern. Entsprechende Listen sind öffentlich zugänglich; für PEP-Selbsterklärungen stehen standardisierte Muster zur Verfügung.

Risikoeerhebung

Ebenso zentral ist die Risikobewertung. Herkunft der Mittel, komplexe Eigentümerstrukturen oder ungewöhnliche Zahlungsmodalitäten können ein erhöhtes Risiko anzeigen. Entscheidend ist nicht, jedes Risiko auszuschließen, sondern es zu erkennen, zu bewerten und zu dokumentieren.

Registrierung von goAML

Ein häufiger Prüfpunkt ist die Verdachtsmeldung. In Österreich dürfen Verdachtsmeldungen ausschließlich über das elektronische System goAML eingebracht werden, erreichbar über das Unternehmensserviceportal. Unternehmen sollten daher nicht nur wissen, dass es goAML gibt, sondern auch registriert sein und den Zugang getestet haben. Fehlt eine funktionierende Registrierung, kann dies schnell als Compliance-Defizit wahrgenommen werden.

Interne Organisation

Auch die interne Organisation rückt ins Blickfeld: Gibt es klare Zuständigkeiten? Existieren interne Arbeitsanweisungen? Werden Mitarbeiter regelmäßig informiert oder geschult? Gerade kleinere Betriebe unterschätzen diesen Punkt – dabei reicht oft schon eine schlanke, aber gelebte Struktur.

Dokumentation

Besondere Aufmerksamkeit kommt auch der Dokumentation zu. Sämtliche Identifizierungsmaßnahmen, Risikoanalysen und gegebenenfalls getroffene verstärkte Sorgfaltsmaßnahmen müssen nachvollziehbar aufgezeichnet und über die gesetzlich vorgesehenen Fristen aufbewahrt werden.

Für die Vorbereitung auf eine angekündigte Geldwäscheprüfung empfiehlt es sich daher, bestehende Unterlagen systematisch zu überprüfen und eventuell eine Mappe anzulegen: Wo sind die Kundenakten dokumentiert? Liegen Ausweiskopien vor? Ist die Risikoanalyse dokumentiert? Gibt es interne Richtlinien und sind diese den Mitarbeitern bekannt? Eine strukturierte Selbstkontrolle vor der Prüfung kann helfen, Unsicherheiten zu beseitigen und unnötige Beanstandungen zu vermeiden. Wie bereits viele geprüfte Kollegen aus der Branche berichten, lassen sich mit einer strukturierten Vorbereitung auch unter Verwendung der Branchenhilfen die Prüfungen gut meistern. ♦

Tipp

Mitglieder des Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) finden unter www.ovi.at im Login-Bereich unterstützende Materialien, Checklisten und weiterführende Links zur Geldwäscheprävention.