

Leitfaden zur Geldwäscheprävention für Immobilienmakler

Immobilienmakler:innen zählen zu den verpflichteten Berufsgruppen gemäß §§ 365m ff GewO 1994. Sie sind verpflichtet, Maßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu ergreifen und Verdachtsfälle an die Geldwäschemeldestelle (A-FIU) zu melden.

1. Risikoerhebung

Ziel: Frühzeitige Identifikation potenzieller Risiken im Zusammenhang mit Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

• Jährliche Risikoerhebung über das Unternehmensserviceportal (USP)

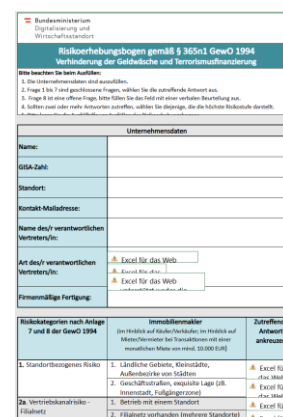
Für die Durchführung der Risikoerhebung gemäß § 365n1 GewO 1994 sowie die Negativerklärungen stehen am Unternehmensserviceportal (USP) Formulare online zur Verfügung – mit oder auch ohne Registrierung. Nach dem Ausfüllen des Risikoerhebungsbogens können Sie eine PDF-Zusammenfassung herunterladen („Download“) oder direkt an die zuständigen Behörden senden. Beim Absenden wird automatisch eine E-Mail mit der PDF an Sie und die zuständigen Behörden übermittelt.

Wichtige Links

- <https://usp.gv.at/risiko-erhebung>
- <https://usp.gv.at/risiko-erhebung-ohne-usp-zugang>
- <https://usp.gv.at/negativerklaerung>
- <https://usp.gv.at/negativerklaerung-ohne-usp-zugang>

downloads:

- [Risikoerhebungsbogen für Immobilienmakler \(XLS\)](#)
- [Ausfüllhilfe Risikoerhebungsbogen \(PDF\)](#)
- [Formular Negativerklärung Immobilienmakler \(PDF\)](#)



Bewertung von Risikofaktoren: Standort, Vertriebskanal, Produkt/Dienstleistung, Kundenstruktur, Dokumentationspflicht: **Risikoerhebungsbogen 5 Jahre aufbewahren** (digital oder ausgedruckt), Verwaltungsstrafen bei Nichtdurchführung;

2. Sorgfaltspflichten

Ziel: Verhinderung von Geschäftsbeziehungen mit verdächtigen oder hochriskanten Personen.

Immobilienmakler in Österreich sind verpflichtet, die Identität ihrer Kunden sowie des wirtschaftlichen Eigentümers zu prüfen. Besondere Sorgfaltspflichten müssen angewendet werden, wenn ein erhöhtes Risiko für Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung besteht. Dies ist besonders relevant bei risikobehafteten Geschäftsbeziehungen, z. B. mit politisch exponierten Personen (PEPs) oder bei Geschäften mit Hochrisiko-Ländern (wenn der Kunde oder wirtschaftliche Eigentümer einen Bezug zu einem Land hat, das als besonders risikobehaftet gilt).

Kundenidentifikation inkl. wirtschaftlichem Eigentümer:

- Ausweiskopie erstellen und dokumentieren
 - Für die Prüfung ausländischer Dokumente kann das PRADO-Register genutzt werden
[Council of the European Union - PRADO - Startseite](#)
- Bei juristischen Personen wirtschaftliche Eigentümer feststellen
 - Gewerbeinformationssystem-GISA-Abfrage: www.gisa.gv.at
 - Firmenbuch (kostenpflichtig)
 - Identifikation und Überprüfung des wirtschaftlichen Eigentümers: Einsicht in das Wirtschaftliche Eigentümer Register: [Register der wirtschaftlichen Eigentümer](#)
- **PEP-Prüfung (Politisch exponierte Personen) gemäß § 365n GewO 1994**

Als Politisch Exponierte Person (PEP) gilt eine natürliche Person, die wichtige öffentliche Ämter (im Inland oder Ausland) ausübt oder ausgeübt hat, deren Familienmitglieder sowie dieser natürlichen Person nahestehende Personen.

 - Verwendung von WKO-Muster für Selbsterklärung: gw.pep-info.deutsch.pdf
 - <https://www.wko.at/gewerberecht/checkliste-verhinderung-geldwaesche-terrorismusfinanzierung>
- **Prüfung von Länderrisiken gemäß Del VO (EU) 2016/1675**
 - Die Liste wird regelmäßig aktualisiert und ist öffentlich einsehbar:
Liste der Hochrisiko-Drittländer – [EUR-Lex - 02016R1675-20240207 - DE - EUR-Lex](#)
- Plausibilitätsprüfung der Mittelherkunft
- Zusätzliche Zustimmung bei PEPs durch deren Führungsebene
- Dokumentation: Alle Unterlagen zur Identitätsprüfung und Kommunikation sind mindestens fünf Jahre aufzubewahren.
- Mehr Informationen unter: [Leitfaden Melde- und Sorgfaltspflichten im Gewerbesektor](#)

3. Registrierung und Meldeverpflichtung

Ziel: Frühzeitige Meldung verdächtiger Transaktionen an die zuständige Behörde.

- Registrierung über das Unternehmensserviceportal beim “goAML” [Microsoft Word - Vorteile goAML Anmeldung.docx](#)
- Verdachtsmeldungen an die Geldwäschemeldestelle (A-FIU) via goAML:
- Das Meldungsportal goAML ist seit 1.4.2021 der einzige Kanal, um Verdachtsmeldungen an die österreichische Geldwäschemeldestelle zu übermitteln. Zugang und nähere Informationen dazu finden Sie auf www.usp.gv.at
- Keine Information an Kunden über die erfolgte Meldung
- Aufbewahrungspflicht: 5 Jahre
- Beispiele für meldepflichtige Auffälligkeiten: Transaktionen ohne erkennbaren wirtschaftlichen Zweck, unplausible Mittelherkunft

4. Mitarbeiterschulung

Ziel: Sicherstellung der Einhaltung aller Pflichten durch geschultes Personal.