



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógono dos Santos, 29
Bloco 3, Escritório B
8600-678 Lagos

Portugal

Email: anwalt@rathenau.com

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

Maklerpflichten: Geldwäsche- und Terrorismusbekämpfung

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau und Rechtsreferendarin Isabella de Assis Mendonça

Maßnahmen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismus müssen nicht nur weltweit agierende Konzerne treffen. Die Rechtslage verpflichtet in Portugal tätige Wirtschaftsakteure, darunter Immobilienmakler, bei der Geldwäscheprävention aktiv mitzuwirken. Verkäufer und Käufer von Immobilien, die von Maklern vermittelt wurden, haben dabei die Pflicht, verschiedene persönliche Daten herauszugeben. Der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau und Rechtsreferendarin Isabella de Assis Mendonça erläutern.

Im Rahmen der Umsetzung der EU-Richtlinie 2015/849 vom 20. Mai 2015 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems der Union zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung trat in Portugal zunächst am 18.8.2017 das Gesetz Nr. 83/2017 und zur weiteren Konkretisierung kürzlich am 2.7.2021 die Verordnung Nr. 603/2021 in Kraft. Seither sind u. a. Immobilienmakler verpflichtet, diversen gesetzlichen Regularien nachzukommen, um möglichst sicherzustellen, dass durch sie vermittelte Immobiliengeschäfte nicht zur Geldwäsche und/oder Terrorismusfinanzierung beitragen. Die genannte EU-Richtlinie wurde durch das Gesetz Nr. 83/2017 in das nationale Recht umgesetzt. Dieses Gesetz ließ allerdings, insbesondere bzgl. der Pflichten des Immobilienmaklers, diverse Fragen offen. Die neue Verordnung Nr. 603/2021 soll diese Fragen nun abschließend beantworten. Im Folgenden werden wichtige Fragen im Hinblick auf die Maklerpflichten bei Immobiliengeschäften beantwortet, die mittelbar die Vertragsparteien eines Kaufgeschäfts treffen.

1. Für wen gelten die Pflichten der neuen Verordnung?

Die in der Verordnung Nr. 603/2021 niedergelegten Pflichten treffen Unternehmen mit eingetragenem Sitz in Portugal, die sogenannte „Immobilientätigkeiten“ ausüben, genauso wie Unternehmen, die zwar nicht ihren Hauptsitz in Portugal haben, aber über eine Zweigniederlassung bzw. eine sonstige Form der örtlichen Vertretung in Portugal verfügen und ebendiese „Immobilientätigkeiten“ in Portugal ausüben. Unter die besagten „Immobilientätigkeiten“ fällt sowohl die – zumindest nicht unerhebliche – Mitwirkung an der Vermittlung von Immobilien zum Kauf, zum Verkauf, zum Kauf zwecks Wiederverkaufs oder zum Tausch, als auch die Vermietung von Grundstücken sowie die Vermarktung von Immobilien. Vermarktung erfasst insofern die mittelbare oder unmittelbare Förderung, Planung, Leitung und Finanzierung von Immobiliengeschäften, einschließlich Bauarbeiten zum Zwecke der späteren Veräußerung oder Vermietung der Immobilie, mit eigenen oder fremden Mitteln. Im Grunde wird demnach hauptsächlich der typische Tätigkeitsbereich von Immobilienmaklern erfasst.

2. Welche Sorgfaltspflichten treffen den Makler?

Die Makler treffen besondere Kontrollpflichten. Sie müssen Kontrollmechanismen definieren und einführen, die es ermöglichen, in angemessener und in der gesetzlich vorgeschriebenen Art und



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Weise der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung vorzubeugen. Diese Kontrollmechanismen dienen auch der Einhaltung der Sorgfaltspflicht gegenüber ihrem Kunden und dem Kaufinteressenten und umfassen die Ausarbeitung interner Grundsätze, insbesondere eine effektive Risikomanagementpraxis. Eine solche Risikomanagementpraxis kann u. a. Aus Verdachtsmeldungen, aus einer festgelegten Unterlagenarchivierung und bzw. oder aus der Einführung eines internen Kontrollsystems zur Einhaltung der einschlägigen Vorschriften – einschließlich der Benennung eines für die Einhaltung dieser Vorschriften zuständigen Beauftragten auf Führungsebene – bestehen.

Sofern es in Anbetracht des Umfangs und der Art der Geschäftstätigkeit angemessen erscheint, ist auch eine Mitarbeiterüberprüfung möglich. Bei der Vornahme von Immobilientätigkeiten hat der Makler vor allem Identifizierungspflichten nachzukommen. Im Zuge dessen muss die Identität der Kunden und der Kaufinteressenten bzw. die Identität von deren Vertretern anhand der Vorlage folgender Dokumente geprüft und sodann erfasst und registriert werden:

- Lichtbild, vollständiger Name, Unterschrift, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit gemäß den Angaben im Ausweisdokument sowie sonstige Staatsangehörigkeiten, Wohnsitz
- Art, Nummer, Gültigkeitsdauer und ausstellende Stelle des Ausweises bzw. Passes
- Portugiesische Steueridentifikationsnummer bzw. die von der zuständigen ausländischen Behörde erteilte gleichwertige Nummer

Handelt es sich bei dem Kunden bzw. Kaufinteressenten um eine juristische Person, ist die Identität unter Heranziehung folgender Dokumente zu verifizieren:

- Bezeichnung, Gegenstand des Unternehmens, vollständige Anschrift des eingetragenen Sitzes, Land der Niederlassung
- Identifikationsnummer des Steuerpflichtigen bzw. eine gleichwertige, von einer zuständigen ausländischen Behörde erteilte Nummer

3. Was sind die konkreten Meldepflichten bzw. welche Pflichtangaben müssen gemacht werden?

Immobilienmakler sind verpflichtet, das Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (kurz: IMPIC, I. P.), über

- das Datum der Tätigkeitsaufnahme;
- die Angaben zu jeder Immobilientransaktion, an der sie beteiligt sind und
- die Angaben zu Mietverträgen, bei denen die monatliche Miete mindestens € 2.500 beträgt, zu informieren. Im Anhang A und B der Verordnung Nr. 603/2021 finden sich entsprechende vordruckte Formulare, welche die Pflichtangaben abdecken und ausschließlich in elektronischer Form an das IMPIC, I. P., über dessen Internetportal (www.impic.pt) übermittelt werden müssen. Das IMPIC, I. P. ist die amtliche Stelle, welche u. a. die Maklertätigkeit in Portugal beaufsichtigt.



4. Was ist unter sog. „Verdachtsfällen“ zu verstehen und wozu sind Makler bei Vorliegen eines Verdachtsfalls verpflichtet?

Sollte eine verdächtige Transaktion, also ein so genannter Verdachtsfall vorliegen, ist der Makler dazu verpflichtet, eigeninitiativ die Staatsanwaltschaft Departamento Central de Investigação e Ação Penal da Procuradoria-Geral da República (kurz DCIAP) und die Unidade de Informação Financeira zu informieren. Ein Verdachtsfall liegt vor, wenn gewisse Umstände Grund zu der Annahme geben, dass bestimmte Gelder oder andere Vermögensgegenstände, unabhängig ihres Werts, aus kriminellen Aktivitäten stammen oder mit der Terrorismusfinanzierung in Zusammenhang stehen.

Die Verordnung Nr. 603/2021 enthält in Anhang C eine exemplarische, nicht abschließende, Auflistung solcher Verdachtsfälle, die den verpflichteten Maklern dabei helfen soll, etwaige Risikosituationen zu erkennen.

In dieser Liste sind u. a. Konstellationen aufgeführt, in denen der Kunde des Maklers bzw. der Kaufinteressent kein besonderes Interesse an den Eigenschaften und Merkmalen der Immobilie erkennen lässt, sowie Fälle, in welchen der Kunde des Maklers bzw. der Kaufinteressent kein Interesse daran zu haben scheint, einen besseren Preis zu erzielen bzw. einen finanziellen Vorteil zu erlangen, bspw. wenn es keine Nachfragen, Diskussion bzw. Verhandlungsversuche im Hinblick auf den Kaufpreis gibt.

Des Weiteren werden auch Transaktionen aufgeführt, welche dieselbe Immobilie innerhalb eines knappen Zeitfensters betreffen (bspw. der unmittelbare Kauf und Verkauf ein- und derselben Immobilie) und zugleich erhebliche Unterschiede zwischen dem Kauf- und dem Verkaufspreis aufweisen, sowie Fälle, in denen der Käufer eine Baranzahlung von mehr als 10 Prozent des Immobilienpreises oder mehr als € 15.000 zu tätigen gedenkt oder in denen der Verkaufspreis der Immobilie deutlich unter dem ursprünglichen Kaufpreis veranschlagt wird, ohne dass zugleich deren Marktwert wesentlich gesunken ist.

Auch Konstellationen, in denen der angegebene Beruf des Käufers in einem Widerspruch bzw. Missverhältnis zum Verkaufspreis der Immobilie steht und Fallgestaltungen bei denen das Eigentum auf einen Bevollmächtigten des Käufers (bspw. einen Freund, Verwandten, Geschäftspartner etc.) übertragen wird, ohne dass zugleich eine nachvollziehbare Erklärung dafür geliefert wird, werden grundsätzlich als Verdachtsfälle eingestuft.

Durch die Einhaltung der geschilderten Pflichten seitens der Immobilienmakler soll sichergestellt werden, dass die vom Sicherheitsrat der Vereinten Nationen oder von der Europäischen Union beschlossenen Sanktionen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung in Portugal eingehalten werden.