



Von Rechtsanwältin, Steuerberaterin
Mona-Larissa Staud

Update zum Transparenzregister- insbesondere mit Blick auf Immobilienbesitz

Änderungen im Transparenzregister durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (SGD II)

Das am 28. Dezember 2022 in Kraft getretene Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (SGD II) (BGBl. I 2022, S. 2606). beinhaltet zahlreiche Änderungen bei der Durchsetzung von Sanktionen. Durch das SGD II soll unter anderem auch die Bekämpfung von Geldwäsche weiter verschärft werden. Dadurch ergeben sich insbesondere Verschärfungen hinsichtlich der Transparenz von Immobilienbesitz sowie wesentliche Änderungen der Meldepflicht ausländischer Gesellschaften im Zusammenhang mit dem Erwerb und Besitz von Immobilien. Im Folgenden beleuchten wir insbesondere die im Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GwG) neu eingefügten und/oder geänderten Vorschriften

- § 1 Abs. 7a GwG – Definition von Immobilien i.S.d. GwG
- § 19a GwG – erforderliche Angaben zu Immobilien im Transparenzregister
- § 19b GwG – Verpflichtung der Grundbuchämter
- § 20 Abs. 1 S. 2 GwG – Verpflichtung ausländischer Gesellschaften mit Immobilienbesitz
- § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwG – Abrufbarkeit der Daten im Transparenzregister
- § 23a Abs. 5 S. 2 u. 3 GwG – Einblick in umfangreiche Dokumente

In diesem Update zum Transparenzregister wird nicht auf andere Änderungen durch das SGD II eingegangen wie zum Beispiel die Einführung der Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung oder die Pflichten der Notare durch die neueingeführten Vorschriften des Geldwäschegesetzes (insb. §§ 16a und 23b GwG).

Definition der Immobilien im Geldwäschegesetz ab 2023

Gemäß dem neu eingefügten § 1 Abs. 7a GwG sind Immobilien im Sinne des GwG „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Miteigentumsanteile an Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes aufgeführt sind.“

Erforderliche Angaben zu Immobilien im Transparenzregister

Der neu eingefügte § 19a GwG regelt, wer verpflichtet ist, Angaben zu Immobilien zu machen und welche Angaben zugänglich zu machen sind.

Verpflichtet zu Angaben sind alle bereits jetzt transparenzpflichtigen Rechtseinheiten, die als Berechtigte von Immobilien in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen sind. Hierzu zählen aktuell insbesondere alle Kapitalgesellschaften (z.B. GmbH, AG), eingetragene Personengesellschaften (z.B. OHG, KG), rechtsfähige Stiftungen, eingetragene Vereine und ab dem 1. Januar 2024 zusätzlich die im (künftigen) Gesellschaftsregister eingetragenen Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR).

Zugänglich gemacht werden müssen folgende Daten.

- zuständiges Amtsgericht,
- Grundbuchbezirk,
- Nummer des Grundbuchblattes,
- alle im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragenen Grundstücke, jeweils mit
 - ▶ Gemarkung,
 - ▶ Flur und
 - ▶ Flurstück,
- Art und Umfang der Berechtigung,
- Beginn und Ende der Berechtigung.

Pflichten der Grundbuchämter

Die Grundbuchämter sind gemäß dem neu eingefügten § 19b Abs. 1 GwG verpflichtet, die ihnen bereits strukturiert vorliegenden Daten bis zum 31. Juli 2023 mit einem Stand der Daten zum 30. Juni 2023 dem Transparenzregister, zu übermitteln. Hierzu gehören neben den Daten des § 19a GwG auch alle in Abteilung I geführten Eigentümer, jeweils, soweit vorhanden, mit

- Name oder Firma,
- Sitz,
- Registergericht,
- Registerart,
- Registernummer,
- Datum der Eintragung

Ab dem 1. Juli 2023 übermitteln die Grundbuchämter dem Transparenzregister in einem automatisierten Verfahren alle Veränderungen der grundbuchmäßigen Bezeichnung des Grundstücks und die Eintragung eines Eigentümers (§ 19 Abs. 2 GwG).

Abrufbarkeit der Daten

Ab dem 1. August 2023 werden im Transparenzregister für Behörden und Verpflichtete im Sinne des GwG Art, Umfang, Beginn und Ende der jeweiligen Berechtigung an Grundstücken einsehbar und abrufbar sein (§ 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GwG neu). Für die Öffentlichkeit besteht, unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses, keine Möglichkeit zur Einsichtnahme.

Verschärfung bei der Eintragung ausländischer Gesellschaften

Bisher mussten sich ausländische Gesellschaften im Transparenzregister eintragen lassen, wenn sie sich verpflichten (z.B. im notariell beurkundeten Kaufvertrag), Eigentum an einer in Deutschland belegenen Immobilie zu erwerben.

Diese Regelung wurde zum 1. Januar 2023 insofern verschärft, als dass alle Gesellschaften mit Sitz im Ausland, die bereits in Deutschland gelegene Immobilien im Bestand halten aber noch nicht im Transparenzregister eingetragen sind, ebenfalls ihre wirtschaftlich Berechtigten dem Transparenzregister melden müssen (§ 20 Abs. 1 S.2 GwG).

Eine Mitteilungspflicht gilt bereits für im Ausland ansässige Gesellschaften auch bei Beteiligungserwerben (sog. Share Deals), durch welche die ausländische Gesellschaft über 90 % an einer deutschen Vereinigung mit Immobilienbesitz unmittelbar oder mittelbar auf sich vereint.

Auslandsgesellschaften wird hinsichtlich der Meldung inländischer Bestandsimmobilien eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2023 gewährt. Dies gilt für den direkten Erwerb von Immobilien vor dem 1. Januar 2020 und den Erwerb von Beteiligungen zu mindestens 90 % an deutschen Gesellschaften, die Immobilien besitzen, vor dem 1. August 2021.

Die Mitteilungspflicht zum deutschen Transparenzregister entfällt, wenn die Auslandsgesellschaft und ihre wirtschaftlich Berechtigten bereits an ein anderes (Transparenz-)Register eines EU-Mitgliedsstaates gemeldet wurden (§§ 20 Abs. 1 S. 2 f.; 59 Abs. 13 GwG).

Pflicht zur Unstimmigkeitsmeldung

Bereits jetzt besteht eine Verpflichtung der nach dem GwG Verpflichteten (z.B. Banken, Versicherungsunternehmen, Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Notare), dem Transparenzregister Unstimmigkeiten zu melden.

Sofern es bei der Registrierung von immobilienbezogenen Daten zu Fehlern und Differenzen kommt, besteht ab dem 1. Januar 2026 für eine Vielzahl von Verpflichteten (u.a. Banken und Notare) die Verpflichtung eine entsprechende Unstimmigkeitsmeldung abzugeben (§ 23b GwG iVm Art. 23 Sanktionsdurchsetzungsgesetz II zum Inkrafttreten der Vorschrift).

Änderung bei der Bearbeitung von Unstimmigkeitsmeldungen und Auskünfte

Unstimmigkeiten liegen vor, wenn die eigene Prüfung der Verpflichteten zum wirtschaftlich Berechtigten zu abweichenden Ergebnissen der Angaben im Transparenzregister geführt hat. Bislang reichte der Ersteller eine solche Unstimmigkeitsmeldung nach § 23a GwG beim Transparenzregister ein. Dieses hat dann die entsprechende Rechtseinheit angeschrieben und um Aufklärung gebeten. Entsprechende, die Richtigkeit der Eintragung nachweisende, Dokumente wurden dabei von der Rechtseinheit nur dem Transparenzregister zum Zwecke der Aufklärung übergeben.

Nach der Neufassung des § 23a Abs. 5 GwG in den Sätzen 2 und 3, erhält der Ersteller der Unstimmigkeitsmeldung nicht nur die Angaben zum ermittelten wirtschaftlich Berechtigten, sondern auch die dazugehörigen Dokumente übersandt. Er erhält Stimmrechtsbindungs-Vereinbarungen, Treuhandvereinbarungen usw., die bisher ausschließlich dem Transparenzregister zur Prüfung der

Eintragung übersandt wurden, dies jedoch verbunden mit der Einschränkung, die Dokumente nur für die KYC-Prüfung zu verwenden und nicht weiterzugeben.

Auswirkungen - Was zu tun ist

Für die Verpflichteten nach dem GwG (Banken, Versicherungen, Rechtsanwälte usw.) ändert sich bislang nur wenig. Eine Verpflichtung zum Abgleich der Immobilien mit den Angaben im Transparenzregister tritt erst zum 1. Januar 2026 in Kraft (Art. 23 des SDG II).

Für die Rechtseinheiten, die zur Eintragung ins Transparenzregister verpflichtet sind, gilt, dass angefragte Unterlagen nach einer Unstimmigkeitsprüfung nun vorgelegt werden müssen. Es ist daher empfehlenswert, entsprechende Dokumente mit dem Vermerk der Vertraulichkeit nur im KYC-Prozess unmittelbar an die anfragenden Verpflichteten herauszugeben, um Unstimmigkeitsmeldungen zu vermeiden.

Für Auslandsgesellschaften besteht Handlungsbedarf bezüglich der Meldung inländischer Bestandsimmobilien und Bestands-Beteiligungen zu mindestens 90 % an deutschen Gesellschaften, die Immobilien besitzen.

Kontakt - S-K- Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte

- Dresden: dresden@sk-berater.com
+49 351 254 77-0
- Frankfurt am Main: frankfurt@sk-berater.com
+49 69 971 231-0