

Beherrschung von AML/KYC – 15 Power Q&As für Immobilienprofis

F1: Was ist AML (Anti-Geldwäsche) und warum ist es entscheidend?

AML bezeichnet Gesetze, Richtlinien und Verfahren, die verhindern, dass Kriminelle illegale Gelder als legitim tarnen. Sie schützt die Integrität von Finanzsystemen und Immobilientransaktionen. Immobilienunternehmen sind seit Dezember 2001 verpflichtete Einheiten, und heutzutage ist eine sofortige Prüfbarkeit erforderlich, sodass diese Unternehmen ordnungsgemäß für die AML-Konformität organisiert und durch eine DSGVO-konforme Lösung unterstützt werden müssen.

F2: Was ist KYC (Know Your Customer)?

Ein Prozess zur Überprüfung der Kundenidentität mittels Dokumenten, Biometrie und Risikoprüfungen vor der Einarbeitung.

F3: Was sind CDD (Customer Due Diligence) und EDD (Enhanced Due Diligence)?

CDD = Standard-Identitäts-/Risikoprüfungen. EDD = Tiefere Untersuchung für Hochrisiko-Kunden wie politisch exponierte Personen (PEPs).

F4: Was sind Warnsignale für verdächtige Transaktionen?

Ungewöhnliche Transaktionsgröße oder -häufigkeit, Strukturierung, Offshore-Transfers oder eine Diskrepanz zwischen Transaktionsverhalten und Kundenprofil.

F5: Was ist der Unterschied zwischen einem STR und einem SAR?

STR = Verdächtiger Transaktionsbericht. SAR = Bericht über verdächtige Aktivitäten. Beide sind Mechanismen, um Regulierungsbehörden und Financial Intelligence Units über potenzielle Risiken im Zusammenhang mit Finanzkriminalität zu informieren.

F6: Welche Rolle spielt KI bei der AML-Konformität?

KI erkennt versteckte Muster in großen Datensätzen, reduziert Fehlalarme bei Screening-Warnungen und automatisiert die Transaktionsüberwachung – was eine schnellere und genauere Erkennung verdächtiger Aktivitäten ermöglicht.

F7: Was ist KYB (Know Your Business)?

Ein verpflichtender Prozess für jedes Immobilienunternehmen, unabhängig von der Größe, der eine gründliche Selbstanalyse und Risikoeinschätzung beinhaltet. Dazu gehört die Definition der internen AML-Richtlinien und -Verfahren, um sie für jedes Mitglied Ihres Unternehmens (unabhängig vom Vertragsstatus) leicht zugänglich zu machen, sowie ein AML-Schulungsprogramm mit Abschlussnachweis (durch Zertifizierung).

Beherrschung von AML/KYC – 15 Power Q&As für Immobilienprofis

F8: Was sind Sanktionsprüfungen und PEP-Prüfungen?

Überprüfung gegen globale Beobachtungslisten (wie EU-, UN- und OFAC-Sanktionslisten) und Identifizierung politisch exponierter Personen – um das Onboarding und die Versorgung von Hochrisikokonten zu verhindern. Es stehen über 2000 Quellen zur Verfügung, daher ist eine ausreichende Sorgfaltspflicht für viele solcher Quellen erforderlich.

F9: Was ist Transaktionsüberwachung?

Kontinuierliche Überwachung der Kundentransaktionsaktivitäten, um ungewöhnliche oder risikoreiche Muster zu erkennen – wie Strukturierungen, schnelle Fondsbewegungen oder Transaktionen, die nicht mit dem Kundenprofil übereinstimmen.

F10: Was ist wirtschaftliches Eigentum und warum ist es wichtig?

Wirtschaftliches Eigentum bezeichnet die tatsächliche natürliche Person, die letztlich ein Konto, Unternehmen oder Vermögenswert besitzt oder kontrolliert. Die Überprüfung des wirtschaftlichen Eigentums verhindert den Missbrauch von Briefkastenfirmen und Nominee-Strukturen zur Verschleierung krimineller Erlöse. Jeder, der einen bedeutenden Betrag (= mindestens 25 %) besitzt, gilt als Stakeholder.

F11: Was ist der risikobasierte Ansatz (RBA)?

Die AML-Compliance-Bemühungen proportional zu den Risikoniveaus von Kunden und Produkten zuzuordnen, anstatt einen Einheitsansatz anzuwenden. Beziehungen mit höherem Risiko erhalten eine verstärkte Due Diligence; Beziehungen mit geringerem Risiko erhalten anteilig leichtere Kontrolle.

F12: Wie setzen Regulierungsbehörden die AML/KYC-Konformität durch?

Durch Prüfungen, Geldstrafen, Führerscheinentzungen, öffentliche Rüge und verpflichtende Sanierungsmaßnahmen. Das obere Management kann für systemische Compliance-Versäumnisse persönlich strafrechtlich haftbar gemacht werden.

F13: Wann müssen Immobilienunternehmen mit dem AML-Prozess beginnen?

Seit der letzten Aktualisierung der Richtlinie legt Artikel 19 klar fest, dass das Immobilienunternehmen, das irgendeine Beziehung zu Personen in der Transaktion hat, die AML-Verfahren einleiten muss, sobald der Käufer (oder Mieter) ein ernsthaftes Interesse am Geschäft zeigt. Dies geschieht oft in dem Moment, in dem ein Verkaufsprozess eingeleitet wird (Vertragsunterzeichnung, Anzahlung,...).

Beherrschung von AML/KYC – 15 Power Q&As für Immobilienprofis

F14 Kann ein Immobilienunternehmen seine AML-Verpflichtungen auslagern?

Immobilienunternehmen können von Dritten unterstützt werden, um sicherzustellen, dass ihre AML-Verpflichtungen nach strengen Regeln ausgeführt werden. Sie können jedoch nicht einfach die Schlüssel an einen Dritten übergeben, da die Verpflichtungen die Verantwortlichkeiten eindeutig in der Management- und Eigentümerstruktur des Unternehmens feststellen, wobei auch jede einzelne Person, die in oder für dieses Unternehmen arbeitet, vollständig in die AML-Verfahren, das Bewusstsein und die Schulung zum AML des Unternehmens eingebunden sein muss.

F15: Spielt die Größe eines Immobilienunternehmens eine Rolle im Hinblick auf die AML-Verpflichtungen?

Die Größe spielt keine Rolle, wenn es darum geht, verpflichtet zu sein, die AML-Gesetzgebung einzuhalten. Es gibt Nuancen, bei denen zum Beispiel bei einem Ein-Personen-Immobilienunternehmen offensichtlich alle Verantwortlichkeiten und Verpflichtungen auf diese eine Person konzentriert sind. Sobald zwei oder mehr Personen im Immobiliengeschäft aktiv sind, kann die Rolle des AML-Compliance-Beauftragten jedem von ihnen zugewiesen werden. Typischerweise unterscheiden sich die internen Revisionsstrukturen und Audits mittelgroßer und größerer Organisationen in Komplexität und Intensität, da das Kreuzversprechen zwischen Personen relevanter wird.

