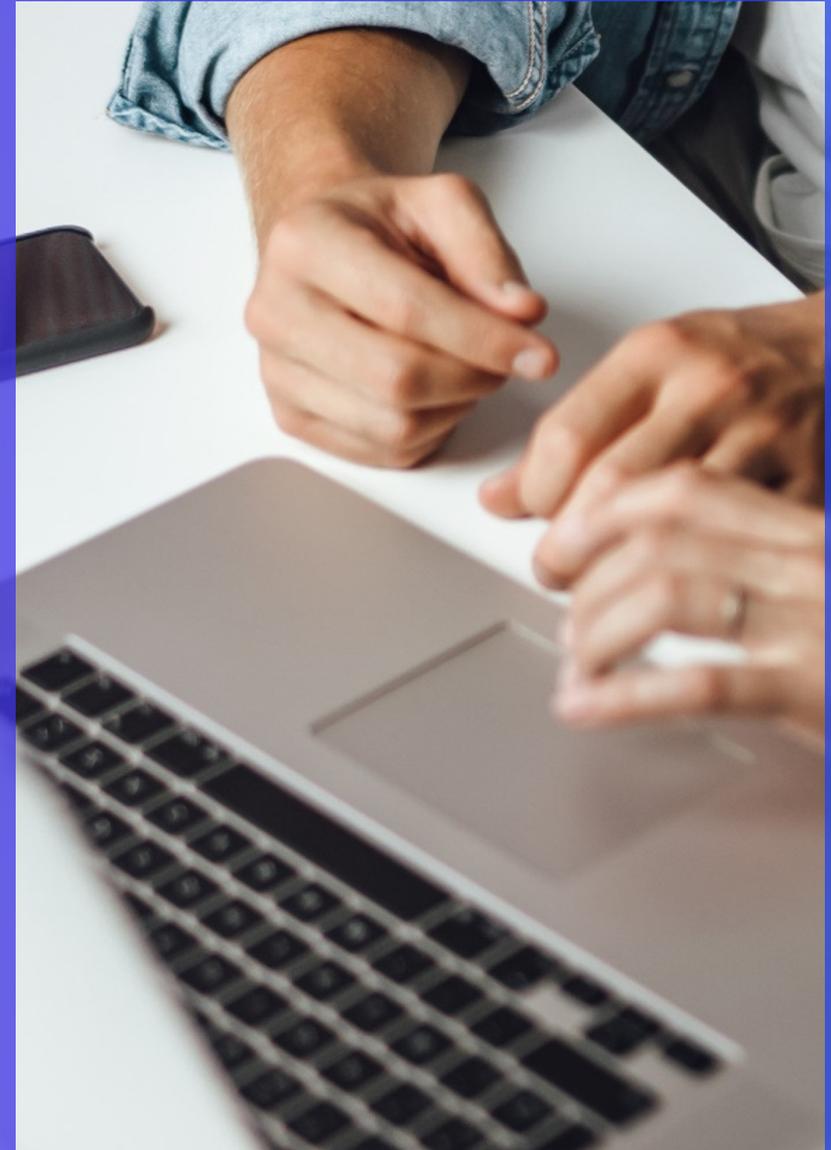


Transparenzregister und Immobilien – Ausufernde Meldepflichten für ausländische Unternehmen

—
Mai 2023



Ihre heutigen Referenten



Arndt Rodatz

Partner
KPMG Law



Christian Judis

Senior Manager
KPMG Law



Stephanie Haslinger

Managerin
KPMG Law



Rebecca Engelhardt

Senior Managerin
KPMG AG

I. Ausgangslage



Bisher: Meldepflichten bei Kauf

- Der Immobilienmarkt gilt als besonders anfällig für Geldwäsche. Ziel des Gesetzgebers ist sicherzustellen, dass nachvollziehbar ist, wem Immobilienbesitz zuzurechnen ist.
- Um auch ausländische Strukturen zu erfassen, wurden sukzessive Meldepflichten für ausländische Gesellschaften eingeführt. Diese waren bislang dann zur Meldung ihrer wirtschaftlich Berechtigten zum Transparenzregister verpflichtet, wenn sie **direkt** oder im Wege eines „**Share-Deals**“ Eigentum an in Deutschland belegenen Immobilien erwerben. Korrespondierend besteht ein Beurkundungsverbot für Notare.

Jetzt: Meldepflichten für Bestand

§ 20 Abs. 1 S. 2 GwG

Die Pflicht nach Satz 1 gilt auch für Vereinigungen mit Sitz im Ausland, wenn sie Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie **halten oder sich verpflichten, solches Eigentum zu erwerben**, wenn Anteile im Sinne des **§ 1 Absatz 3 des Grunderwerbsteuergesetzes sich bei ihr vereinigen** oder auf sie übergehen, **oder wenn sie im Sinne des § 1 Absatz 3a des Grunderwerbsteuergesetzes aufgrund eines Rechtsvorgangs eine wirtschaftliche Beteiligung innehaben**.

II. Neuregelung



Offene Fragen

Wie so oft warf bzw. wirft die Neuregelung einige Fragen auf:

- Muss nur die Gesellschaft eine Meldung abgeben, bei der sich der Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a GrEStG verwirklicht oder unterliegen sämtliche ausländische Gesellschaften der Beteiligungskette einer Meldepflicht?
- Welche Rolle spielt die zeitliche Reihenfolge des Grundstückserwerbs im Verhältnis zum Erwerbsvorgang nach § 1 Absatz 3 oder Absatz 3a des Grunderwerbsteuergesetzes?
- Inwiefern muss bei der jetzt erfolgenden Meldung eine eventuelle Erwerbshistorie gepflegt werden?

Klarstellung durch FAQ vom 5. Mai 2023:

- Transparenzpflicht erstreckt sich auf alle ausländischen Rechtseinheiten, auf die unmittelbar oder mittelbar Anteile an einer Gesellschaft mit inländischem Grundeigentum übergehen oder (in Vergangenheit) übergegangen sind.
- Auffassung der Behörde: auch bei Bestandsimmobilien sind **alle Rechtseinheiten der Beteiligungskette mitteilungs pflichtig**, soweit sie jeweils für sich betrachtet die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG erfüllen und den Schwellenwert von mindestens 90 % der Anteile erreichen.
- Für die Bestimmung der unmittelbar oder mittelbar kontrollierten Gesellschaftsanteile gelten die Grundsätze zum Grunderwerbsteuergesetz (d.h. insbesondere Durchrechnen des Schwellenwerts von 90 % auf jeder Beteiligungsstufe).

II. Neuregelung



Ausnahmeregelung

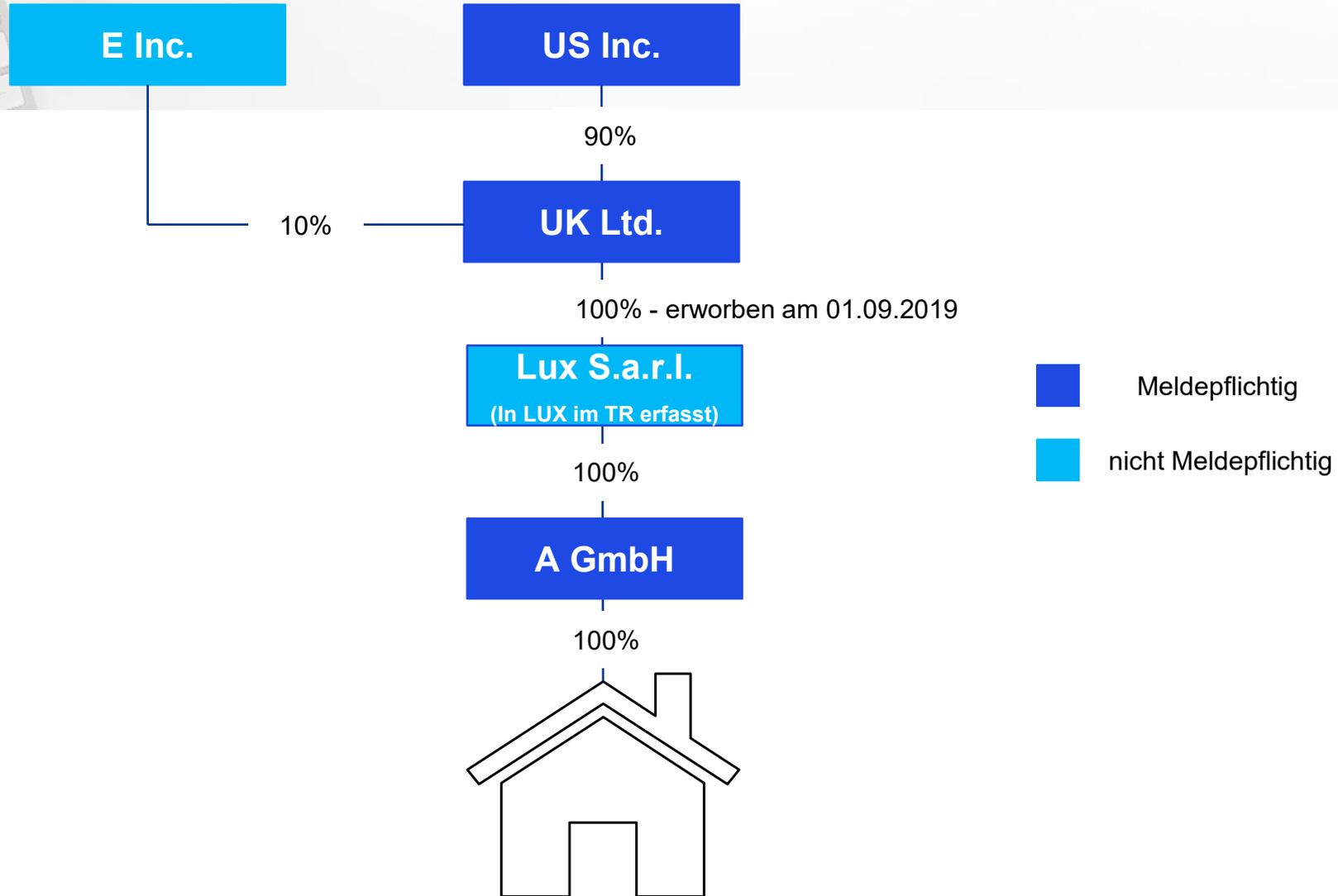
§ 20 Abs. 1 S. 3 GwG

Die Pflicht nach Satz 1 gilt nicht für in Satz 2 genannte Vereinigungen, wenn sie die Angaben nach Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe c der Richtlinie (EU) 2018/843 und nach § 19 Absatz 1 bereits an ein anderes Register eines Mitgliedstaates der Europäischen Union übermittelt haben.

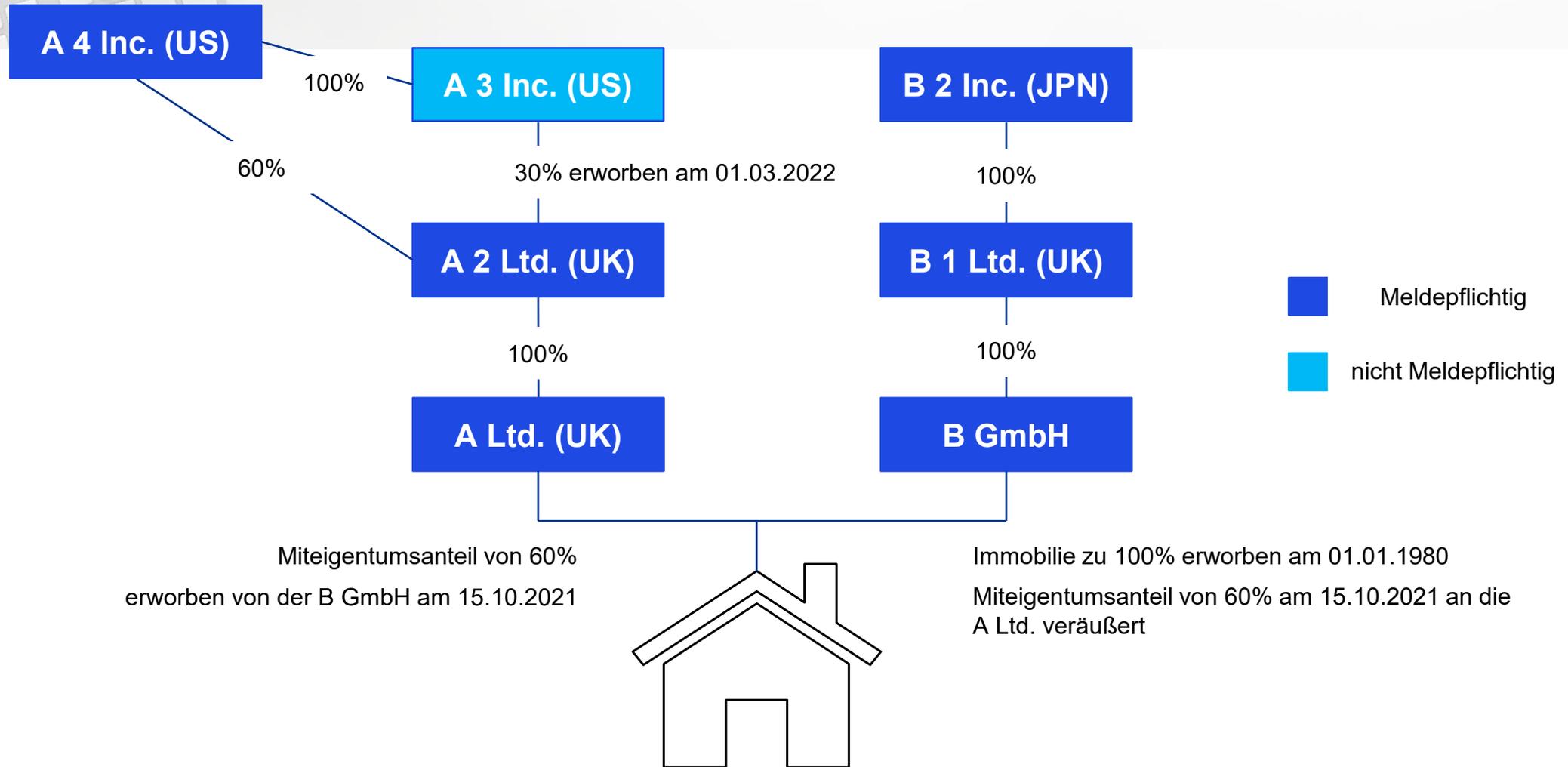
Offene Fragen

- Gilt die Ausnahmeregelung auch dann, wenn sich nach ausländischem Recht ein anderer wirtschaftlich Berechtigter ergibt als nach deutschen Rechtsgrundsätzen?
- Gilt die Ausnahmeregelung auch dann, wenn in dem anderen EU-Register nicht sämtliche in Deutschland erforderlichen persönlichen Daten gepflegt sind?
- Gilt die Ausnahmeregelung auch im Fall von Bestandsimmobilien?

III. Beispiel 1



III. Beispiel 2



IV. Warum ist das Thema so wichtig?



Unstimmigkeitsmeldungen, Bußgeldrisiko

- Verpflichtete Geschäftspartner müssen bei Begründung der Geschäftsbeziehung im Rahmen des Know-Your-Customer-Prinzips (KYC) einen Nachweis der Registrierung oder einen Auszug der über das Transparenzregister zugänglichen Daten einholen.
- In der Praxis geben insbesondere Banken, Notare, aber auch die Industrie in nicht unerheblichem Umfang Unstimmigkeitsmeldungen ab.
- Bußgeldrisiken bei Nichtmeldungen oder unzutreffenden Meldungen (umsatzbasiert)
- Entsprechende Bußgelder werden durch das Bundesverwaltungsamt anhand eines Bußgeldkatalogs festgesetzt



Beurkundungsverbot

- Bezüglich Immobilientransaktionen besteht ein ausdrückliches Beurkundungsverbot bei fehlendem/fehlerhaften Eintrag im Transparenzregister.
- In der Praxis sehen Notare ein aktuell gepflegtes Transparenzregister als Voraussetzung für die notarielle Beurkundung von gesellschaftsrechtlichen Vorgängen (z.B. Bestellung von Geschäftsführern, Umstrukturierungen) an.



Gedanken und Herausforderungen

Datenbeschaffung in einer globalen Organisation

Durchsetzbarkeit

Sinnhaftigkeit der Meldung aller Gesellschaften

Umgang mit unterschiedlichem UBO-Begriff

FAQs – Rechtssicherheit bei „bloßer“ Verwaltungsmeinung

Prozess für Aktualisierungsmeldungen

Datenpflege

Nachmeldung der Historie

Umgang mit unterschiedlichem Meldungsinhalt EU vs. DE

Sicherstellung der EU-weiten UBO-Compliance

05

Diskussion und Fragen



Arndt Rodatz
Partner
Rechtsanwalt, Steuerberater
Co-Head Steuer- & Wirtschaftsstrafrecht

KPMG Law
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
T: +49 40 360994-5081
M: +49 174 3004280
ARodatz@kpmg-law.com



Christian Judis
Senior Manager
Rechtsanwalt, Geldwäsche-
beauftragter (TÜV)

KPMG Law
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
T: +49 89 5997606-1028
M: +49 171 3302942
CJudis@kpmg-law.com



Stephanie Haslinger
Manager
Rechtsanwältin

KPMG Law
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
T: +49 89 5997606-1029
M: +49 160 93525670
StephanieHaslinger@kpmg-law.com



Rebecca Engelhardt
Senior Manager
Consulting – Lighthouse Germany

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
T: +49 421 33557-7190
M: +49 151 40483965
REngelhardt@kpmg.com

Einige oder alle der hier beschriebenen Leistungen sind möglicherweise für KPMG-Prüfungsmandanten und deren verbundene Unternehmen unzulässig.



Kpmg-law.de

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

Rechtsdienstleistungen sind für bestimmte Prüfungsmandanten nicht zulässig oder können aus anderen berufsrechtlichen Gründen ausgeschlossen sein.

© 2023 KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, assoziiert mit der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.