

## **Donnerstag, 1. August 2024**

Worauf man beim Immobilienkauf achten sollte –

Finanzierung

Makler-Courtage

Geldwäschegesetz

Finanzierung

Bevor man nach seiner Traumimmobilie zum Kauf sucht, sollte erst einmal die Finanzierung gesichert sein. Sehr wichtig ist auch, dass man genügend Eigenkapital zur Verfügung hat, in der Regel mindestens 20% bis 30% vom Kaufpreis.

Auch die Kaufnebenkosten, wie Grundbuch- und Notarkosten, evtl. Maklerkosten und auch die Grunderwerbsteuer umfassen ca. 10% oder auch mehr vom Kaufpreis der Immobilie.

Bei einer Eigentumswohnung darf man das monatliche Hausgeld für Rücklagen, Sanierung etc. nicht vergessen.

Wenn man zum Eigenkapital einen Kredit aufnehmen muss -welcher als Grundschuld im Grundbuch steht – gilt eine Faustregel,

dass die Kreditrate nicht mehr als 40% des Nettoeinkommens betragen soll.

Die übrigen 60% benötigt man für Lebenshaltungskosten, Reparaturen etc.

Zum Eigenkapital zählen auch Sparverträge, Bausparer (hierbei die Konditionen genauestens durchlesen), Renten- und Kapitallebensversicherungen, sowie Geldanlagen (z.B. Aktien).

Zur Kredit- und Ratenberechnung findet man hilfreiche Rechner bei der Stiftung Warentest im Internet.

Um sich vor einem Zinsanstieg zu schützen, sollte man langfristige Zinsbindungen wählen. Als Verbraucher kann man jeden Darlehensvertrag nach 10 Jahren durch Kündigung beenden, Banken und Sparkassen haben diese Möglichkeit nicht.

Makler-Courtage

Die Makler-Courtage unterscheidet sich in der Höhe plus gesetzlich Mehrwertsteuer je nach Bundesland.

Ein am 23.12.2020 in Kraft getretenes Gesetz regelt die Aufteilung der Maklerkosten, d.h. Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 50% der Maklerkosten.

## Geldwäschegesetz

*Hierfür haben wir eine Aktualisierung der IHK Schwerin gefunden.*

Achtung: Neue Pflichten bei der Geldwäschrprävention ab 2024

Alle Unternehmen, die als sogenannte Verpflichtete unter den Anwendungsbereich des Geldwäschegesetzes (GwG) fallen, müssen sich bis zum 01.01.2024 im elektronischen Meldeportal "goAML Web" der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) registrieren. Diese Pflicht besteht unabhängig von der Abgabe einer Verdachtsmeldung.

- Elektronisches Meldeportal „goAML WEB“ der FIU
- Wer ist als Verpflichteter zur Registrierung verpflichtet?
- Wie erfolgt die Registrierung?
- Welche Folgen hat eine fehlende Registrierung?

Elektronisches Meldeportal „goAML WEB“ der FIU

Das Geldwäschegesetz (GwG) soll verhindern, dass Unternehmen für Geldwäschr oder Terrorismusfinanzierung missbraucht werden. Zur Geldwäschrprävention verpflichtete Unternehmen müssen Sorgfaltspflichten bezüglich ihrer Kunden beachten, Risikomanagement betreiben und bei einem Verdacht auf Geldwäschr bei der FIU über das elektronische Meldeportal „goAML WEB“ eine Meldung abgeben.

Eine solche Verdachtsmeldung kann nur nach der vorherigen Registrierung bei der FIU erfolgen. Allein aus diesem Grund war es bereits in der Vergangenheit empfehlenswert, sich bei goAML WEB zu registrieren, um bei einem meldepflichtigen Sachverhalt unverzüglich eine Meldung abgeben zu können.

Wenn sich Unternehmen im elektronischen Meldeportal registriert haben, können sie dort außerdem auf Informationen zugreifen, die das Erkennen von verdächtigen Geschäftsvorfällen erleichtern, z. B. Papiere zu Typologien und Methoden der Geldwäschr. Für bestimmte Branchen gibt es spezielle Typologiepapiere (z.B. Immobilien-, Kfz-, Glücksspielsektor), deren Kenntnis für das Risikomanagement im eigenen Unternehmen unabdingbar ist.

**Bis zum 01.01.2024 verlangt der Gesetzgeber von allen zur Geldwäschrprävention Verpflichteten die Registrierung im Meldeportal (§§ 45 Abs. 1, 59 Abs.6 GwG).**

Wer ist als Verpflichteter zur Registrierung verpflichtet?

Das GwG richtet sich nicht nur an Banken oder Kapitalanlagegesellschaften, sondern auch an Unternehmen außerhalb des Finanzsektors.

In § 2 Abs. 1 Nr. 1 - 16 GwG sind die Adressaten des Gesetzes abschließend aufgezählt und werden „Verpflichtete“ genannt:

- Bestimmte Kapital- und Finanzdienstleister, z.B. Finanzanlagenvermittler (Nrn. 1 - 6, 9)
- Bestimmte Versicherungsunternehmen und Versicherungsvermittler (Nrn. 7 u. 8), soweit sie Lebensversicherungen, Unfallversicherungen mit Prämienrückgewähr,

Kapitalisierungsprodukte oder Darlehen im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 des Kreditwesengesetzes anbieten,

- Rechtsanwälte, Kammerrechtsbeistände, Patentanwälte, Notare, sowie bestimmte Rechtsbeistände (Nrn. 10 u. 11),
- Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Lohnsteuerhilfvereine (Nr. 12),
- Bestimmte Dienstleister für Gesellschaften und für Treuhandvermögen oder Treuhänder (Nr. 13),
- Immobilienmakler (Nr. 14),
- Bestimmte Veranstalter und Vermittler von Glücksspielen (Nr. 15),
- Güterhändler sowie Kunstvermittler und -lagerhalter, soweit die Lagerhaltung in Zollfreigebieten erfolgt (Nr. 16)

**Güterhändler ist jeder, der gewerblich Güter veräußert oder erwirbt; unabhängig davon, in wessen Namen oder auf wessen Rechnung (§ 1 Abs.9 GwG). Die Rechtsform ist unerheblich.**

Wie erfolgt die Registrierung?

Die Registrierung erfolgt elektronisch über die Homepage der FIU im Portal „goAML WEB“. Dort finden sich auch weitere Informationen und Publikationen zur Benutzung des Portals.

Welche Folgen hat eine fehlende Registrierung?

Eine unterbliebene Registrierung ist derzeit noch folgenlos: Sie ist keine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Allerdings ist die Einführung eines Bußgeldes in neuen Gesetzesvorhaben zur Geldwäschebekämpfung vorgesehen.

Für Güterhändler, die **nicht** mit Kunst, Schmuck, Uhren, Edelmetall, Edelsteinen, Kraftfahrzeugen, Schiffen, Motorbooten oder Luftfahrzeugen handeln, wird durch eine Übergangsregelung die Pflicht zur Registrierung auf spätestens 1. Januar 2027 hinaus geschoben. Das heißt im Umkehrschluss: Die Registrierungsspflicht ab dem 1. Januar 2024 bleibt nach § 59 Abs. 6 Satz 1 GwG für alle bestehen, die mit den oben genannten Produktgruppen handeln.

Güterhändler sollten unabhängig von der Produktgruppe die Registrierung bereits jetzt vornehmen, um auch den Zugriff auf FIU-Informationen zu erhalten und für den Fall einer Verdachtsmeldung vorbereitet zu sein.“““

Quelle: IHK Schwerin

