



Anhaltspunkte für Geldwäsche bei Immobilientransaktionen

- Käufer legt bei Vertragsabschluss Kaufpreis bzw. Teilbeträge davon in bar vor
- Kauf einer großen (teuren) Immobilie ohne Finanzierung
- Überweisung großer Geldbeträge in oder aus Problemländern (z. B. Rauschgiftproduktionsländer) für Immobilientransaktionen
- Überweisungen, die unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Hintergrunds des Kunden, bezogen auf die Höhe seines Einkommens, seine wirtschaftlichen Aktivitäten etc., das übliche Maß überschreiten
- Auslandstransfers mit Bezug zu unbekanntem oder ‚exotischen‘ Banken (z. B. Offshore-Bankenplätze) oder über abgelegene Filialen von international tätigen Instituten
- Stellung von Sicherheiten (z. B. Bürgschaften) durch unbekannte Dritte, welche in keiner erkennbaren Beziehung zum Kunden stehen
- Kunde verweigert weitergehende Auskünfte zur Herkunft der Mittel, die zum Kauf einer Immobilie eingesetzt werden sollen
- Kunde nimmt Kredit auf, der den Wert der zu erwerbenden Immobilie signifikant übersteigt
- Nicht nachvollziehbare, frühzeitige Kreditrückführung bzw. hohe außerplanmäßige Tilgung ohne plausiblen Grund bzw. mit Mitteln ungeklärter Herkunft
- Käufer erwirbt Immobilie im Namen eines Dritten, wie z. B. eines Geschäftspartners, eines Verwandten (nicht Ehepartner) oder für minderjährige oder geschäftsunfähige Personen bzw. für Personen, bei denen die finanzielle Ausstattung für eine solche Transaktion nicht gegeben ist
- Immobilie wechselt in kurzer zeitlicher Abfolge mehrfach den Eigentümer (jedes Mal zu einem höheren Preis)
- Käufer zeigt kein besonderes Interesse an den Eigenschaften einer Immobilie (kauft z. B. ohne Besichtigung) und ist auch nicht an den Kosten, die mit der Durchführung des Geschäftes verbunden sind, interessiert
- Erwerb von (Wohn-)Immobilien in Deutschland, obwohl hier kein Aufenthalt geplant oder feststellbar ist
- Vertragsauflösungswunsch nach ungewöhnlich kurzer Zeit (ohne ersichtlichen Grund)
- Abwicklung von Immobilientransaktionen über Hausverwaltungsgesellschaften (Facility Manager)

Regierung
von Nieder-
bayern

Hinweis: Die hier aufgeführten Anhaltspunkte sollen in erster Linie der Sensibilisierung der Verpflichteten dienen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht jeder Anhaltspunkt muss ein Indikator für Geldwäsche sein.