Die Wohnungswirschaft
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Neues aus dem Waschsalon - Update GwG -

VNW Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland

WP/StB Dipl.-Kffr. Kristina Lutz



Tschüss GwG und Hallo AML-VO!

Damit uns nicht langweilig wird…



I. AML-VO

- **Verordnung zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung**

II. AMLA-VO

- Verordnung zur Errichtung der Behörde zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

III. 6. EU-Geldwäsche-RL

- Richtlinie über die von den Mitgliedstaaten einzurichtenden Mechanismen zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung

IV. Geldtransfer-VO

- Verordnung über die Übermittlung von Angaben bei Geldtransfers und Transfers bestimmter Kryptowerte

EU-Paket seit dem 9. Juli 2024 in Kraft und ab Juli 2027 anzuwenden
-nach aktuellem Kenntnisstand keine Übergangsfristen-

Einschlägig für uns Prüfungsverbände ist insbesondere die AML-VO
-Anpassungen in Praxisorganisation nötig-

AMLA als zuständige nationale Behörde erlässt Standards zur Auslegung der Regelungen
-zur Zeit vielfach noch in Konsultationsphase-

Was wird anders?



Verantwortlichkeiten

GwG:

Benennung eines Verantwortlichen auf Leitungsebene sowie Geldwäschebeauftragter (mit Kündigungsschutz) jeweils plus Vertreter

AML-VO

- **Unabhängig von Praxisgröße oder Anzahl Berufsträger**

  → VO sieht keine Ermächtigung der WPK zum Erlass solcher Erleichterungen vor

- **Compliance-Manager als Verantwortlicher auf Leitungsebene mit deutlich spezifischeren Pflichten**

  → Sicherstellung Einhaltung EU-Vorgaben
  → Umsetzung interner Strategien, Verfahren und Kontrollen
  → Bereitstellung notwendiger Ressourcen
  → regelmäßige, mind. jährliche Berichterstattung an Leitungsorgan (?) + Mängelbeseitigung

Leitungsorgan“ das Organ / die Organe, die nach nationalem Recht bestellt wurden, die befugt sind, Strategie, Ziele und Gesamtpolitik festzulegen, und die die Entscheidungsprozesse der Geschäftsleitung beaufsichtigen und überwachen, und Personen, die die Geschäfte des Verpflichteten tatsächlich führen; in Ermangelung eines solchen Organs die Person, die die Geschäfte des Verpflichteten tatsächlich führt

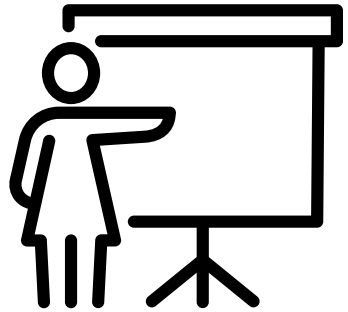
Was wird anders?



- **Geldwäschebeauftragter**

  → ausreichend hohe Stellung (Durchsetzungsfähigkeit), aber muss nicht mehr der Geschäftsleitung unmittelbar nachgeordnet
  → Erstellung + tägliche Umsetzung interner Strategien, Verfahren und Kontrollen
  → Kontaktstelle zu Behörden/Meldepflichtiger
  → kein Kündigungsschutz
- **Bei entsprechend niedriger Risikolage auch in einer Person möglich**
- **kein Vertreter gefordert (aber empfohlen) kein Vertreter gefordert**

Was wird anders?



Überprüfung der fachlichen Eignung/Integrität der Mitarbeiter

- **GwG:**

Beurteilung durch geeignete Maßnahmen (z.B. Personalbeurteilungssysteme)

- **AML-VO**
  - **Beurteilung der Mitarbeiter**

    → betrifft nur noch alle Mitarbeiter mit direkter Beteiligung an AML-Einhaltung (?)
    → bei Einstellung und regelmäßig wiederholt
    → Intensität nach mit Aufgaben verbundenem Risiko
    → regelmäßige und dokumentierte Schulungen
    → bisher noch keine Hinweise der AMLA zu Ausgestaltung des Schulungs- und Überprüfungsprozesses
  - **Interessenskonflikte**

    → Meldung enger privater und beruflicher Beziehungen (?) an GWB
    → Verfahren zur Vermeidung und Bewältigung von Interessenskonflikten

Was wird anders?



Feststellung und Überprüfung Identität Vertragspartner

- **GwG:**

Identifizierung des Vertragspartners bzw. wrt. Berechtigten vor Begründung Vertragsbeziehung und laufende Überprüfung bereits vorgeschrieben

- **AML-VO**
  - **Identifizierungspflichten**

    → nat. Personen: neben Name und Staatsangehörigkeit nun auch Ausweisnummer, ID-Nummer (?), gewöhnlicher Aufenthalt und Steuer-ID sowie wrt. Interessen an der Geschäftsbeziehung
    → jur. Personen: neben Firma, Sitz, Rechtsform und gesetzliche Vertreter nun auch Steuer-ID und Rechtsträgerkennung (?)
    → nur Abgleich Ausweisdaten mit TReg; bei Unstimmigkeiten Ausweis vorzeigen lassen (+ Unstimmigkeitsmeldung) [mdl. Auskunft Dozentin IDW ohne Nennung Grundlage]
    → Pflicht Sanktionsprüfung

Was wird anders?



- **Wirtschaftlich Berechtigter**

  → Änderungen Schwellenwerte (ab 25 %) und Berechnung (Durchrechnen (?))

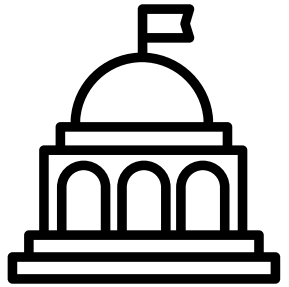
  → bei fiktiven Wrt. Berechtigten Überprüfung Identität ges. Vertreter und nun auch alle Personen Führungsebene (vermutlich C-Level-Management also mit strategischer Gesamtverantwortung (?))

- **Aktualisierungspflichten**

  → nun konkreter Turnus: 1 Jahr bei hohem Risko sonst alle 5 Jahre und anlassbezogen

  → turnusunabhängige Sanktionsprüfung

Was wird anders?



Politisch Exponierte Personen (PEP)

GwG:

wichtiges öffentliches Amt auf internationaler, europäischer oder nationaler Ebene oder ein öffentliches Amt unterhalb der nationalen Ebene, dessen politische Be-deutung vergleichbar ist (auch ehemalige)

AML-VO

- **Erweiterung auf kommunale und regionale Ämter**

  → Exekutiv- oder Gesetzgebungsorgane, die Wahlkreise mit mind. 50.000 Einwohnern vertreten
  → Gremien von Unternehmen, die unter der Kontrolle kommunaler oder regionaler Behörden stehen
  → Leiter kommunaler oder regionaler Behörden, einschließlich Gemeindeverbänden und Metropolregionen mit mind. 50.000 Einwohnern

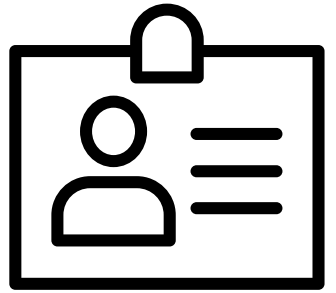
Reaktion auf PEP

→ PEP führt nicht automatisch zu erhöhtem Risiko und damit zu erhöhten Sorgfaltspflichten

- **Erweiterung der Familienangehörigen**

  → wenn Geschwister Staats- und Regierungschefs, Minister u.ä. sind

Was wird anders?



Verdachtsmeldungen

- **GwG:**

Es besteht bereits eine unverzügliche Meldepflicht

- **AML-VO**
  - **„umgehend“ ist in VO nicht definiert**

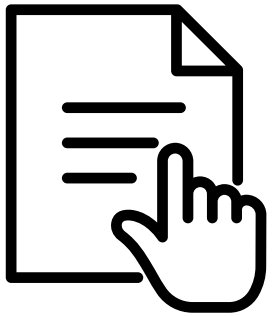
    → Meldung durch GBW

    → Rechtsberatungsprivileg bleibt bestehen

    → AMLA erarbeitet Guidances mit Indikatoren für Verdachtsfälle und technische Standards für Meldeformate
  - **Auskunftsersuche FIU**

    → Beantwortungsfrist 5 Arbeitstage

Was wird anders?



Unstimmigkeitsmeldungen

- **GwG:**

Bisher unverzüglich

- **AML-VO**
  - **unverzüglich definiert als 14 Kalendertage**

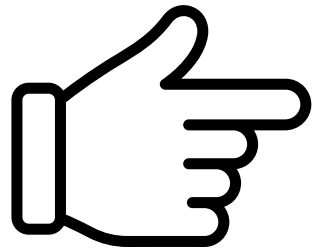
    → immer Pflicht Mdt. Zu Korrektur aufzufordern

    → keine Meldepflicht bei Schreibfehlern, geringfügige Ungenauigkeiten oder **unbeabsichtigt veraltetet Eintragungen**

    → Rechtsberatungsprivileg bleibt bestehen
  - **Auskunftsersuche FIU**

    → Beantwortungsfrist 5 Arbeitstage

Was wird anders?



Auslagerung

- **GwG:**

Auslagerung der Maßnahmen zur Erfüllung der allg. Sorgfalltspflichten war bereits zulässig

- **AML-VO**
  - **Auslagerung von Aufgaben aus der AML-VO an Dienstleister bleibt möglich**

    → schriftlicher Vertrag
    → dokumentierte Kontrollen durch Verband
    → Verantwortung/Haftung Verband bleibt unberührt
  - **Auslagerungsverbote**

    → Vorschlag und Billigung der unternehmensweiten Risikobewertung, internen Strategien, Verfahren und Kontrollen
    → Risikobeurteilung Mandant und Entscheidung Auftragsannahme
  - **Meldepflicht an Aufseher (Aufsichtsbehörden inkl. AMLA)**

    → in erster Linie Meldung bei WPK vor Auslagerung (Frist?)
    → Bekanntgabe Meldeverfahren steht aus

Was wird anders?



Überwachung

- **GwG:**

  Zuständige Aufsicht WP/WPG die WPK, ggf. APAS für PIE-Bereich

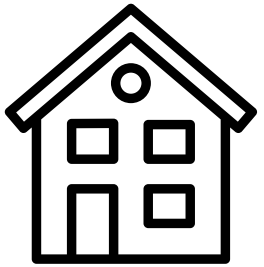
- **AML-VO**

  - **neue übergeordnete Aufsicht durch AMLA**

    → WPK/APAS weiter zuständig

    → er wird eine verschärftes Vorgehen WPK/APAS erwartet wegen „Druck von oben“

Was wird anders?



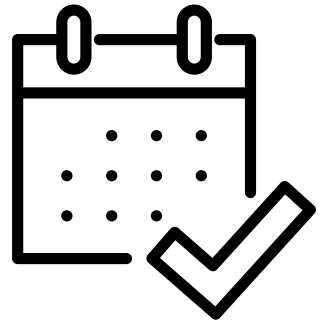
GwGMeldV-Immobilien

- **GwG:**

Legt konkrete Meldepflichten für alle Berufsträger bei Immobilientransaktionen fest im Hinblick auf bestimmte Faktoren

- **AML-VO**
  - **Im AML-VO nicht vorgesehen; Fortbestand offen**

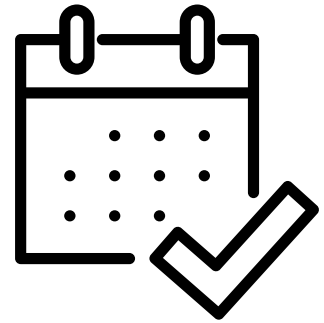
Wo müssen wir ran?



ToDo: Revisionssicher gegenüber der WPK werden!

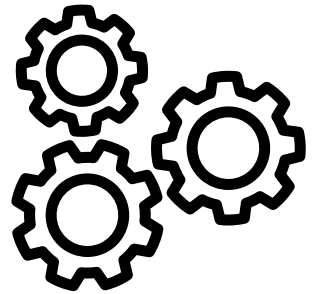
- ✓ Festlegung Verantwortlichkeiten
- ✓ Entscheidung über Auslagerung
- ✓ Anpassungen Geschäftsverteilungspläne/Geschäftsordnungen Vorstand
- ✓ Anpassungen der Regelungen Im QMHB (GwG, Auftragsannahme, Personal, Interessenskonflikte …)
- ✓ Überprüfung Formulare Auftragsannahme und Erhebungsbogen GwG
- ✓ Überprüfung Risikoanalyse

Wo müssen wir ran?



- ✓ Überprüfung ob zusätzliche wrt. Berechtigte oder PEPs
- ✓ Implementierung Kontrollturnus Mandate zur Identitätskotrolle und regelmäßigem Sanktionscheck
- ✓ Implementierung Beurteilung für mit AML-VO-Umsetzung betroffene Mitarbeiter
- ✓ Jährliche Mitarbeiterschulung zur AML-VO – nur für mit deren Umsetzung betroffene Mitarbeiter? vorgefertigt von WPK für GwG, auch für AML-VO?
- ✓ Information aller Mitarbeiter zu Neuerungen bei Unstimmigkeits- und Verdachtsmeldungen
- ✓ …

Wo finden wir Unterstützung?



Hilfestellung IDW? *(Auskunft Dozentin IDW-Seminar Juli26)*

- Arbeitsgruppe Geldwäsche IDW wurde aufgelöst
- keine Arbeitshilfen oder Anpassungen im IDW-QMHB bis zum Anwendungsbeginn zu erwarten

Hilfestellung WPK? *(schriftliche Auskunft WPK per Mail Juli26)*

- Veröffentlichung von weiteren Hilfestellungen grundsätzlich angedacht
- Probleme:

  → technische Regulierungsstandards und Leitlinien der AMLA müssen final sein, bevor Hilfestellungen erarbeitet werden können (ca. 50 Stück, Stand Juli26 noch keine davon final)
  → erst nach Umsetzung 6. EU-Geldwäscherichtlinie in nationales Recht steht fest, in wie weit die WPK als Aufseher befugt ist, eigene Hilfestellungen zu veröffentlichen

Pecunia non olet.

Geld stinkt nicht – oder doch?



VNW Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland