

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Das neu einzurichtende Immobilientransaktionsregister

12.02.2024

Die Bundesregierung hat einen Gesetzesentwurf zur Verbesserung der Bekämpfung von Finanzkriminalität (BT-Drs. 20/9648) (Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetz), dass sich gegenwärtig nach der ersten Lesung im Ausschuss befindet, in den Bundestag eingebracht. Eine Anhörung von Sachverständigen fand am 29.01.2024 statt.

Dazu soll im Geldwäschegesetz ein Abschnitt 4a (§ 26b - § 26g GWG) eingefügt werden, die die Einführung eines Immobilienregister regelt. Das Register soll von dem noch zu errichtenden Bundesamt zur Bekämpfung von Finanzkriminalität elektronisch geführt werden. Die Datensammlung soll chronologisch erfolgen. Nach dem Gesetzesentwurf ist vorgesehen, dass der Betrieb des Registers auch auf einen Beliebenen übertragen werden kann. Der Gesetzesbegründung ist zu entnehmen, dass wohl überlegt wird, dies auf die Bundesnotarkammer zu übertragen. Diese wird jedenfalls beispielhaft genannt.

In dem Register sollen sämtliche Vorgänge registriert werden, die nach § 18 Abs. 1 und 2 Grunderwerbssteuergesetz durch die Gerichte, Behörden und Notare anzuzeigen sind und der Kaufpreis mehr als 20.000,00 beträgt.

In dem Register sollen folgende Punkte aufgenommen werden:

- die Angaben nach § 20 Grunderwerbssteuergesetz, die die Notare bisher schon dem Grunderwerbssteuerfinanzamt mitteilen müssen, mit Ausnahme der Steueridentifikationsnummer
- den Geburtstort des an der Immobilientransaktion beteiligten Veräußerers und Erwerbers
- Name, Vorname, Geburtsdatum, Geburtsort, Wohnort und Staatsangehörigkeit eine für den Erwerber und Veräußerer auftretenden natürlichen Person
- die einheitliche und kontinuierliche Rechtseinheitsnummer (EKRN) aus dem Transparenzregister, soweit es sich bei einer der Vertragsparteien um eine Vereinigung nach § 20 Abs. 1 S. 1 GWG oder eine Gestaltung nach § 21 GWG handelt.

Die Übermittlung der Daten nach Abs. 1 soll über eine elektronische Schnittstelle durch die Notare erfolgen. Nähere Einzelheiten zur Schnittstelle und zu dem zu verwendenden Datenformat sollen durch eine Rechtsverordnung durch das BMF im Einvernehmen mit dem BMJ geregelt werden. Ein Entwurf hierzu existiert bisher nicht.

Das Gesetz sieht offenbar eine doppelte Meldung durch den Notar nach Beurkundung und durch das Grundbuchamt nach Eigentumseintragung vor.

Es ist davon auszugehen, dass das Register voraussichtlich mit seiner Tätigkeit zum 01.01.2026 beginnen wird. Auskünfte soll die registerführende Stelle erst ab dem 01.01.2026 erteilen. Auch die Angaben des Auszuges aus dem Grundbuch werden erst ab dem 01.01.2026 aufgenommen. Der Unterzeichner geht deshalb davon aus, dass mit einem einheitlichen Beginn des Registers zum 01.01.2026 zu rechnen ist.

Die Bundesnotarkammer (BNotK) hat eine Stellungnahme zu dem Gesetzesentwurf am 23.01.2024 abgegeben. Die BNotK regt an, dass die zu übermittelnden Daten sich auf die Daten beschränken, die künftig im Wege der elektronischen Veräußerungsanzeige übermittelt werden müssen. Die Erheblichkeitsschwelle soll nach Auffassung der BNotK auf 100.000,00 € anzuheben, damit insbesondere unbebaute Grundstückskäufe von Familien und Grundstückserwerbe mit geringem Geldwäscherisiko nicht erfasst werden. Die BNotK sieht das Risiko, dass die Einführung des Immobilienregister noch längere Zeit benötigen kann, wenn nicht zeitnah eine Einigung des Datensatzes sowie der Schnittstelle für die elektronische Übermittlung an die Veräußerungsanzeige gefunden wird. Das Immobilienregister soll erst dann Daten aufnehmen,

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

wenn eine elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeigen an die Finanzbehörden möglich ist (§ 59 Abs. 15 GwG-E).

Die weiteren Stellungnahmen beschäftigen sich ganz überwiegend nicht mit dem Immobilientransaktionsregister. Teilweise wird gefordert, dass die Einsichtsrechte auch auf die Strafverfolgungsbehörden für weitere Straftaten neben der Geldwäsche ausgedehnt werden soll.

Insgesamt scheint die Einführung zwischen den Fraktionen relativ unumstritten zu sein. Im Rahmen der Sachverständigenanhörung hatte lediglich ein Abgeordneter der SPD eine Frage an den Präsidenten der BNotK.

Da auch die persönlichen Daten eines etwaigen Vertreters für Erwerber und Veräußerer an das Register zu melden sind, könnte dies zukünftig zusätzlich dagegensprechen, Mitarbeiter des Notariats als Vertreter auf Erwerber oder Veräußererseite auftreten zu lassen.

Falls Datenschutzhinweise erteilt werden, sollte ein Hinweis erfolgen, dass die Daten an dieses Register weitergegeben werden.

» Zum Fachgebiet "Grundstückskaufvertrag"

» Zum Fachgebiet "Bau trägervertrag"

» Zur Startseite