



Neues Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften

Bei Immobiliengeschäften gilt ab dem 1. April 2023 ein Barzahlungsverbot. Dessen Einhaltung ist der Notarin bzw. dem Notar nachzuweisen. Ohne einen solchen Nachweis verzögert sich die Vertragsabwicklung, Verstöße müssen gemeldet werden. Für die Käuferseite besteht zudem bei einer Barzahlung das Risiko, den Kaufpreis erneut erbringen zu müssen.

Bares ist nicht (mehr) Wahres

Kurz vor Jahreswechsel hat der Gesetzgeber das bereits im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vorgesehene Barzahlungsverbot bei Immobiliengeschäften beschlossen. Dieses gilt ab dem 1. April 2023 sowohl beim Kauf und Tausch von Immobilien als auch beim Erwerb von Anteilen an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. „Nach der Neuregelung ist es künftig bei Immobiliengeschäften verboten, die Gegenleistung durch Bargeld, Kryptowerte, Gold, Platin oder Edelsteine zu erbringen“, erklärt David Sommer, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern. Wird dennoch unzulässigerweise der Kaufpreis ganz oder teilweise bar erbracht, bleibt künftig die Kaufpreisforderung des Verkäufers insoweit bestehen. „Dies ist für die Käuferseite ein erhebliches Risiko. Denn diese müsste trotz der bereits erfolgten Barzahlung den Kaufpreis erneut und zwar unbar, z.B. mittels Banküberweisung, erbringen“, führt Sommer weiter aus. Die zuvor erfolgte Barzahlung kann zwar zurückgefordert werden. Allerdings trägt die Käuferseite das Risiko, dass dies nicht gelingt, etwa wegen Zahlungsunfähigkeit der Verkäuferseite.

Die Einhaltung des Barzahlungsverbots ist künftig von den Notarinnen und Notaren zu überwachen. Hierzu sind Nachweise für jede Zahlung vorzulegen und von der Notarin bzw. dem Notar auf Schlüssigkeit zu prüfen. Als Nachweise geeignet sind insbesondere Bankbestätigungen und Kontoauszüge. Ohne schlüssigen Nachweis verzögert sich die Eigentumsumschreibung. Zudem muss die Notarin bzw. der Notar den Fall der zentralen Anti-Geldwäscheinheit melden.

Geldwäschebekämpfung durch Notarinnen und Notare

Die Neuregelung steht im Kontext verschiedener Regelungen, durch die Notarinnen und Notare in Deutschland schon heute maßgeblich zur Geldwäschebekämpfung beitragen. So müssen sie die Klienten und ggf. dahinterstehende Personen sicher identifizieren, Transaktionen auf ihr Geldwäscherisiko hin überprüfen und bestimmte Sachverhalte, bei denen der Gesetzgeber von einem typischerweise erhöhten Geldwäscherisiko ausgeht, melden. „Notarinnen und Notare sind die größte Meldegruppe außerhalb des Finanzsektors. Sie steuern mehr Meldungen bei, als die anderen Berufsgruppen des Nichtfinanzsektors zusammen. Dies unterstreicht den wichtigen Beitrag von Notarinnen und Notaren zur Geldwäschebekämpfung. Ihre Rolle wird durch die Neuregelung nochmals ausgeweitet“, meint Sommer.