

## Deutschland: Neue FAQs des BVA:

### Weitreichende Transparenzregisterpflichten für ausländische Vereinigungen mit unmittelbarem oder mittelbarem Immobilieneigentum in Deutschland

18. Mai 2023

## Neue FAQs des Bundesverwaltungsamtes

Das Bundesverwaltungsamt (BVA), als die für das Transparenzregister zuständige Aufsichtsbehörde, hat am 5. Mai 2023 wieder einmal neue Auslegungshinweise zum GwG ("**FAQs**") veröffentlicht.

Darin äußert sich das BVA nun auch erstmals zu den durch das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II eingeführten erweiterten Transparenzregisterpflichten ausländischer Gesellschaften sowie Rechtseinheiten wie Stiftungen und Trusts ("**ausländische Vereinigungen**") mit unmittelbarem oder mittelbarem Immobilieneigentum in Deutschland.

Das am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Sanktionsdurchsetzungsgesetz II hatte unter anderem die Transparenzpflichten für ausländische Vereinigungen erheblich erweitert. Danach müssen ausländische Vereinigungen, die noch nicht in einem Transparenzregister eines anderen EU-Staates eingetragen sind, nicht nur beim (direkten oder indirekten) Neuerwerb von Immobilien in Deutschland Einträge im Transparenzregister vornehmen, sondern auch dann, wenn sie bereits (direkt oder indirekt) Eigentum an einer im Inland gelegenen Immobilie halten (sog. Immobilien-Fälle - siehe hierzu [Baker McKenzie Client Alert vom 13. Januar 2023](#)).

Ausgelöst wird die Meldepflicht einer ausländischen Vereinigung seither unter anderem schon durch das bloße unmittelbare oder mittelbare Halten einer Beteiligung i.S.v. § 1 Abs. 3 GrEStG (mind. 90 % der Anteile) bzw. i.S.v. § 1 Abs. 3a GrEStG (wirtschaftliche Beteiligung von mind. 90%) an einer Gesellschaft mit Immobilieneigentum in Deutschland.

Bis zur Veröffentlichung der aktualisierten FAQs des BVA bestanden erhebliche Unsicherheiten bezüglich des Umfangs dieser Neuregelung. Dies galt insbesondere für mehrstufige Beteiligungsketten mit Auslandsbezug. Hier war vor allem fraglich, ob alle ausländischen Vereinigungen innerhalb einer Beteiligungskette meldepflichtig sein sollten oder nur jene, die innerhalb der Beteiligungskette eine relevante Beteiligung (mind. 90 %) oder ein im Inland gelegenes Grundstück halten.

Auch wenn der Nutzen einer derart weitgehenden Auslegung aus Gründen der Geldwäscheprävention bezweifelt werden kann, bestätigt das BVA in seinen neuesten FAQs vom 5. Mai 2023 nun ausdrücklich den weiten Anwendungsbereich der Mitteilungspflichten ausländischer Vereinigungen: Nach Einschätzung des BVA müssen im Falle **mehrstufiger Beteiligungsketten** die wirtschaftlich Berechtigten **jeder einzelnen ausländischen Vereinigung** innerhalb der Beteiligungskette dem Transparenzregister mitgeteilt werden.

In den FAQs heißt es hierzu ausdrücklich: "*Das bedeutet, dass [...] alle Vereinigungen der Beteiligungskette mitteilungspflichtig sind, soweit sie jeweils für sich betrachtet die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG erfüllen und den Schwellenwert von mindestens 90 % der Anteile erreichen.*" Gleichzeitig stellt das BVA klar, dass für die Bestimmung der unmittelbar oder mittelbar kontrollierten Gesellschaftsanteile "*die vom GwG abweichenden Grundsätze zum Grunderwerbsteuergesetz (z. B. mindestens 90 % auf jeder Beteiligungsstufe, Multiplikation/Durchrechnen von Anteilen)*" gelten sollen.

Für die neue Mitteilungspflicht von ausländischen Vereinigungen mit unmittelbarem oder mittelbarem Immobilieneigentum in Deutschland sieht das Gesetz eine sehr knapp bemessene Übergangsfrist vor. Danach

## Kontakt



**Stefanie Tuma**  
Associate  
München  
[stefanie.tuma@bakermckenzie.com](mailto:stefanie.tuma@bakermckenzie.com)



**Dr. Robin Haas LL.M.**  
Counsel  
München  
[robin.haas@bakermckenzie.com](mailto:robin.haas@bakermckenzie.com)



**Tobias Beck, LL.M.**  
Associate  
München  
[tobias.beck@bakermckenzie.com](mailto:tobias.beck@bakermckenzie.com)

## Baker McKenzie.

Dieses Mandantenrunds Schreiben dient ausschließlich der Information. Sein Inhalt sollte daher nicht als Entscheidungsgrundlage im Einzelfall oder als Ersatz für einen einzelfallbezogenen Rechtsrat genutzt werden. Hierfür sollte stets der Rat eines qualifizierten Rechtsanwalts eingeholt werden. Mit der Herausgabe dieses Mandantenrunds Schreibens übernehmen wir keine Haftung im Einzelfall.

Die Baker McKenzie Rechtsanwalts-gesellschaft mbH von Rechtsanwälten und Steuerberatern ist eingetragen beim Registergericht Frankfurt/Main (Sitz der Gesellschaft) HRB 123975. Sie ist assoziiert mit Baker & McKenzie International, einem Verein nach Schweizer Recht. Mitglieder von Baker & McKenzie International sind die weltweiten Baker McKenzie-Anwalts-gesellschaften. Der allgemeinen Übung von Beratungsunternehmen folgend, bezeichnen wir als "Partner" einen Freiberufler, der als Gesellschafter oder in vergleichbarer Funktion für uns oder ein Mitglied von Baker & McKenzie International tätig ist. Als "Büros" bezeichnen wir unsere Büros und die Kanzleistandorte der Mitglieder von Baker & McKenzie International.

---

haben ausländische Vereinigungen lediglich bis zum **30. Juni 2023** Zeit, ihre wirtschaftlich Berechtigten zu melden, sofern sie seit einem Zeitpunkt vor dem 1. Januar 2020 Immobilieneigentum in Deutschland durch unmittelbaren Erwerb bzw. seit einem Zeitpunkt vor dem 1. August 2021 eine Beteiligung i.S.v. § 1 Abs. 3 GrEStG (mind. 90 % der Anteile) bzw. i.S.v. § 1 Abs. 3a GrEStG (wirtschaftliche Beteiligung von mind. 90%) an einer Gesellschaft mit Immobilieneigentum in Deutschland innehaben.

---

## Empfohlene Maßnahmen

Für betroffene ausländische Vereinigungen ergibt sich hieraus **dringender** Handlungsbedarf:

- Ausländische Vereinigungen mit unmittelbarem oder mittelbarem inländischem Immobilieneigentum sollten umgehend überprüfen, ob sie die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 oder Abs. 3a GrEStG erfüllen und den Schwellenwert von mindestens 90% der Anteile erreichen.
- Sollten Transparenzregisterpflichten bestehen, müssen die ausländischen Vereinigungen dem deutschen Transparenzregister spätestens bis zum **30. Juni 2023** ihre wirtschaftlich Berechtigten mitteilen.

Bei nicht rechtzeitiger Mitteilung an das Transparenzregister drohen hohe Bußgelder, die auch im Ausland vollstreckt werden können. Außerdem droht die Veröffentlichung des Gesetzesverstößes auf der Homepage des BVA durch Bekanntmachung der Firma im Rahmen des sog. *Naming and Shaming*.