

Barzahlungsverbot bei entgeltlichem Grundstückserwerb

Der Gesetzgeber führt mit Wirkung zum 01. April 2023 eine Regelung im Geldwäschegesetz ein, die besagt, dass

„bei Rechtsgeschäften, die auf den Kauf oder Tausch von inländischen Immobilien gerichtet sind, eine geschuldete Gegenleistung nur mittels anderer Mittel als Bargeld, Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen bewirkt werden kann.“

Für den Normalfall einfach ausgedrückt bedeutet dies insbesondere, dass bei Kaufverträgen über Immobilien der Kaufpreis nur noch durch Überweisungen erfolgen darf. Eine Zahlung von Bargeld ist somit verboten und führt dazu, dass der Käufer den Kaufpreis nicht tilgt. Man kann insoweit – verkürzt – von einem Barzahlungsverbot sprechen. Dasselbe gilt aber auch, wenn die „Bezahlung“ durch Kryptowerte, Gold, Platin oder Edelmetallen erfolgt unabhängig davon, ob die Leistung dieser Gegenstände von vornherein vereinbart wurde oder einfach nur auf die Zahlungspflicht erfolgt.

Damit sind große Gefahren verbunden: Der Käufer bleibt weiterhin zur Zahlung verpflichtet und muss den Kaufpreis weiterhin erbringen und zwar unbar. Bis zur Tilgung des Kaufpreises durch Überweisung muss der Verkäufer das Grundstück nicht übereignen. Der Käufer kann die Barzahlung – oder die geleisteten Kryptowerte, das Gold, Platin oder die Edelmetalle – zwar von dem Verkäufer zurückfordern, bekommt sie allerdings nur zurück, soweit der Verkäufer noch bereichert ist.

Es ist daher dringend vor folgendem zu warnen:

1. der Vereinbarung der Leistung von Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelmetallen sowie deren Leistung zum Erwerb einer Immobilie.
2. der Leistung von Bargeld zur Begleichung des Kaufpreises oder einer anderweitigen Zahlungsverpflichtung zum Erwerb einer Immobilie.

Als Immobilie sind hierbei Grundstücke, Eigentumswohnungen und Teileigentum sowie Erbbaurechte zu verstehen. Die Grundsätze gelten aber auch für Verträge, die den Erwerb von Anteilen an Gesellschaften betreffen, zu deren Vermögen eine inländische Immobilie gehört. Gleichgestellt dürften wohl auch Verträge über Erbteile an Nachlässen sein, in denen sich ganz oder teilweise Immobilien befinden.

Bei zweckgemäßem Verständnis des Gesetzes gelten diese Regelungen wohl auch für Verträge, die keinen Kauf bzw. Tausch in Reinform darstellen, aber dennoch die Leistung eines Entgelts zum Erwerb der Immobilie beinhalten, also bspw. auch bei

- „Verkäufen“ unter Wert oder gemischten Schenkungen (hierbei erhält der Erwerber den über dem Zahlbetrag liegenden Wert der Immobilie ohne dafür zu bezahlen);
- Auseinandersetzungen zwischen Eigentümern an einer Immobilie gegen (teilweisen) Ausgleich in Geld – auch im Rahmen von Scheidungsfolgenvereinbarungen;
- Schenkung der Immobilie und Zahlung eines „Gleichstellungsgeldes“ an Geschwister oder andere dem Veräußerer nahestehende Personen.

Die Einhaltung der Vorgaben des „Barzahlungsverbot“ sind zudem durch den Notar zu überwachen. Sofern nicht ausnahmsweise die Zahlungsabwicklung über ein Notaranderkonto erfolgt, sieht hierzu die Neuregelung vor, dass der Notar – von ganz engen Ausnahmen abgesehen – den Eigentumswechsel nur einleiten darf, wenn ihm zuvor schlüssig nachgewiesen wurde, dass die Leistung nicht durch Bargeld, Kryptowerte, Gold, Platin oder Edelmetalle erbracht wurde. Die Beteiligten werden daher in der Regel Zahlungsbestätigungen ihrer Kreditinstitute vorzulegen haben, aus denen sich ergibt, dass die gesamte Zahlungsabwicklung über Konten erfolgt ist, bevor der Notar den Antrag auf Eigentumswechsel beim Grundbuchamt stellt.

Sollten die Beteiligten nachträglich die Vereinbarungen zur Gegenleistung zulässigerweise ändern – bspw. durch Änderung der Kontoverbindung des Verkäufers – haben die Beteiligten dem Notar zum Zwecke dieser Prüfung übereinstimmende Erklärungen über diese Änderungen vorzulegen. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird zudem dadurch flankiert, dass die bisher bestehende Möglichkeit der Beteiligten, die Eintragung des Eigentumswechsels auch selbst zu beantragen, künftig grundsätzlich ausgeschlossen wird.

In dem Ausnahmefall, dass die Beteiligten vereinbart haben, die Zahlung soll ganz oder teilweise erst nach dem Eigentumswechsel erfolgen, sind diese Nachweise auch danach noch über einen Zeitraum von einem Jahr zu erbringen.