Ausgabe 4 / 2026

tribune
Das Magazin für Wirtschaft und Recht

Mehr Transparenz gegen Geldwäsche

Von Kurt Tschan

Der Entscheid, das Gesetz über die Geldwäscherei schon nach fünf Jahren auf den 1. Oktober 2026 zu verschärfen und mit einem Transparenzregister zu erweitern, erfolgt unter internationalem Druck. Ohne die Verschärfungen hätte die Schweiz internationale Standards nicht erfüllt und wäre auf die «graue Liste» für Mängel bei der Geldwäschebekämpfung gesetzt worden.

Die Revision betrifft in erster Linie Treuhänder, Anwälte oder Notare bei Firmenkäufen und Immobilientransaktionen. Sie werden in Zukunft fast wie eine Bank behandelt. Gesamthaft betroffen sind über eine halbe Million Unternehmen, primär auch KMU mit einfachen Eigentümerstrukturen. Sie müssen den administrativen Aufwand für die Registrierungspflicht tragen, obwohl sie kein typisches Geldwäschereirisiko darstellen. Allerdings gibt es weitreichende Ausnahmen und das Register ist nicht öffentlich.

Weil etwa Bargeld in unbegrenzter Höhe ein- und ausgeführt werden kann, ist die Schweiz für Geldwäscher ein beliebtes Ziel. 2025 stiegen die Verdachtszahlen um 40 Prozent auf über 21'000. Schätzungen zufolge dürften jährlich zwischen 16 und 42 Milliarden Franken in der Schweiz gewaschen werden. Der tatsächliche volkswirtschaftliche Anteil – inklusive der Gelder, die unerkannt im Schweizer Immobilienmarkt, in Rohstoffgeschäften oder über komplexe Firmenstrukturen fliessen – dürfte um ein Vielfaches höher sein.

Das Beispiel von Liechtenstein zeigt, dass neue Vorschriften nicht zwingend zu einer Verbesserung führen. Dort wurde das zentrale Transparenzregister von Kriminellen gehackt. Dem fraglichen Nutzen stehen also nicht nur zusätzlicher administrativer Aufwand, sondern auch neue Risiken für sensible Unternehmens- und Personendaten gegenüber. Kommt hinzu, dass die Welt von heute weniger regelbasiert ist. Die USA stoppen das Transparenzregister und löschen die Daten, während es die Schweiz gerade einführt und sie zu sammeln beginnt.

2
IT-Sicherheit und Datenschutz haben für Jeanne Borel vom Bundesamt für Justiz beim Betrieb des Transparenzregisters höchste Priorität.

4
«Nach der Revision könnte vor der Revision sein.»
Strafrechtsprofessor und Ständerat Daniel Jositsch über das neue Geldwäschereigesetz.

6
Nina Nabholz von SVIT Schweiz hält es für wichtig, dass im Gesetz praxistaugliche Lösungen aufgenommen wurden.

8
Das Schweizer Transparenzregister soll dabei helfen, globale Standards und Regeln gegen Geldwäsche einzuführen und umzusetzen.

beider basel handelskammer
Advokatenkammer Basel
Basellandschaftlicher Anwaltsverband

Die Pflichten aus dem neuen Transparenzregister

Seit dem 1. Oktober dieses Jahres gibt es das Schweizerische Transparenzregister. Darin werden wirtschaftlich berechtigte Personen identifiziert. Das System wird in einem speziell gesicherten Netzwerk betrieben. Die Daten werden ausschliesslich in der Schweiz gespeichert, um die Sicherheit zu erhöhen.

Von Jeanne Borel

Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Transparenz juristischer Personen und der Identifikation wirtschaftlich berechtigter Personen (TJPG) wird das Schweizerische Transparenzregister (nachfolgend «das Register») eingeführt. Das Register enthält Angaben zu den natürlichen Personen, welche ein Unternehmen kontrollieren. Ziel des Registers ist es, die Transparenz über die tatsächlichen Kontrollverhältnisse von Unternehmen zu erhöhen und die Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung zu stärken. Gleichzeitig setzt die Schweiz damit wichtige internationale Standards um, insbesondere diejenigen der Financial Action Task Force (FATF). Es wird vom Bundesamt für Justiz geführt.

Was müssen Unternehmen tun?

Die zentrale Neuerung besteht darin, dass die meldepflichtigen Unternehmen ihre wirtschaftlich berechtigten Personen identifizieren und dem Register melden müssen. Das Register soll damit die tatsächlichen Kontrollverhältnisse hinter Unternehmen sichtbar machen.

Für die Unternehmen bedeutet dies:

- Ermittlung der wirtschaftlich berechtigten Personen.
- Meldung der erforderlichen Angaben an das Register.
- Aktualisierung der gemeldeten Informationen, wenn sich diese ändern.

Die Meldungen erfolgen elektronisch über die Bundesplattform EasyGov.swiss

Unternehmen wird empfohlen, die Registrierung und Einrichtung der Zugänge frühzeitig vorzunehmen. Die Zuordnung eines Benutzerkontos zu einem Unternehmen erfolgt im Rahmen eines Validierungsverfahrens. Dieses beinhaltet einen Vollmachtsprozess und kann mehrere Tage dauern. Die Registrierung bei EasyGov und die Meldung ins Transparenzregister sind kostenlos.

Wer ist betroffen?

Die Meldepflicht des TJPG betrifft die Mehrheit der Schweizer Unternehmen sowie Unternehmen nach ausländischem Recht, die einen Bezug zur Schweiz haben. Dazu zählen speziell Aktiengesellschaften (AG), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), Genossenschaften sowie weitere im Gesetz vorgesehene Rechtsformen. Vereine und Stiftungen sind nicht meldepflichtig.

Das Gesetz sieht Ausnahmen von der Meldepflicht vor. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, bei denen die Transparenz über die Eigentums- und Kontrollverhältnisse bereits durch andere gesetzliche Regelungen gewährleistet ist, wie für börsenkotierte Unternehmen, Vorsorgeeinrichtungen und Unternehmen, die mehrheitlich von Gemeinwesen kontrolliert werden. Ob eine Rechtseinheit meldepflichtig ist, muss anhand der gesetzlichen Bestimmungen des TJPG geprüft werden.

Welche Fristen gelten?

Das TJPG und die dazugehörige Verordnung sind am 1. Oktober 2026 in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt läuft für die meldepflichtigen Unternehmen die Übergangsfrist zur Erfüllung ihrer Meldepflichten.

Schweizer Unternehmen müssen ihre wirtschaftlich berechtigten Personen innerhalb eines Monats melden, sobald sie nach dem 1. Oktober erstmals ihren Handelsregistereintrag ändern. Das gilt zum Beispiel bei Änderungen im Verwaltungsrat, der Firmenbezeichnung oder des Firmensitzes.

Erfolgt keine solche Änderung des Handelsregistereintrags, gelten je nach Situation die in den Übergangsbestimmungen vorgesehenen Fristen. Unternehmen, deren sämtliche wirtschaftlich berechtigten Personen bereits als Gesellschafter oder Organmitglieder im Handelsregister eingetragen sind, haben dafür eine Frist von zwei Jahren. Für andere Unternehmen gelten Übergangsfristen zwischen drei und sechs Monaten. Unternehmen ausländischen Rechts, die der Meldepflicht unterstehen, müssen die erforderlichen Angaben innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes melden.

> «Vorbereitungen frühzeitig angehen, um Umsetzung effizient zu gestalten.»

Unternehmen sollten die notwendigen Vorbereitungen für die Meldung jedoch nicht bis zum Fristende aufschieben. Die Identifikation wirtschaftlich berechtigter Personen kann insbesondere bei komplexen Kontrollstrukturen zeitintensiv sein.

Was passiert bei Verletzung der Meldepflicht?

Damit die Informationen im Register aktuell, richtig und vollständig sind, werden Kontrollen durchgeführt und Massnahmen angeordnet.

Diese reichen von Aufforderungen zur Nachmeldung bis zur Ergänzung unvollständiger Angaben. Es sind Bussen bis zu 500'000 Franken möglich.

Wer hat Zugang zum Register?

Das Schweizerische Transparenzregister ist kein öffentliches Register. Der Zugang ist auf Behörden, Finanzintermediäre und Berater beschränkt, die es im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben konsultieren. Der Zugang erfolgt über EasyGov.swiss oder eine elektronische Schnittstelle und setzt in jedem Fall ein verifiziertes Benutzerkonto voraus.

Damit verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die Transparenz über wirtschaftlich berechtigte Personen zu erhöhen. Der Schutz sensibler Personendaten muss dabei jederzeit gewährleistet sein.

Wie werden die Daten geschützt?

Die IT-Sicherheit und der Schutz der Daten haben beim Aufbau und Betrieb des Registers höchste Priorität. Das System wird in einem speziell gesicherten Netzwerk betrieben. Die Daten werden ausschliesslich in der Schweiz gespeichert. Der Zugang ist durch mehrstufige Authentifizierung geschützt. Die Sicherheitsmassnahmen werden regelmässig überprüft und an die technologische Entwicklung sowie neue Bedrohungen im Bereich der Cyberkriminalität angepasst.

Was sind die nächsten Schritte?

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Oktober 2026 hat das Register offiziell seinen Betrieb aufgenommen. Die gesetzlichen Fristen laufen. Bereits seit Juni 2026 testet das Bundesamt für Justiz die technische Infrastruktur und die Prozesse im Rahmen eines Pilotversuchs.
Unternehmen sollten nun folgende Schritte einleiten:

1. Prüfen, ob sie dem TJPG unterstehen.
2. Die wirtschaftlich berechtigten Personen identifizieren.
3. Die erforderlichen Informationen zusammentragen.
4. Die Registrierung in EasyGov.swiss vornehmen.
5. Die Meldung an das Transparenzregister durchführen.

Das Transparenzregister stellt für viele Unternehmen eine neue regulatorische Pflicht dar. Gleichzeitig ist es ein zentrales Element der Schweizer Strategie zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung. Wer die Vorbereitungen frühzeitig angeht, kann die Umsetzung effizient gestalten und sicherstellen, dass die gesetzlichen Anforderungen fristgerecht erfüllt werden.

Weitere Informationen zur Meldung und zu den Fristen finden Sie im Internet unter
www.transpareg.admin.ch
Die Meldung der wirtschaftlich berechtigten Personen erfolgt über **EasyGov.swiss**

Transpareg

EasyGov.swiss

Jeanne Borel, Bundesamt für Justitz

Sie ist seit Oktober 2025 Spezialistin Ausbildung und Kommunikation für das Schweizerische Transparenzregister beim Bundesamt für Justiz. Zuvor koordinierte sie die Weiterbildung in einem Grossunternehmen.

«Der Effekt in der Sache ist aus meiner Sicht praktisch null»

Der Zürcher Ständerat Daniel Jositsch kritisiert das neue Geldwäschereigesetz. Es sei viel zu kompliziert und zu sehr auf den Anwaltsverband zugeschnitten, sagt er. Das Transparenzregister dient nach seinem Dafürhalten zu nichts.

Interview Kurt Tschan

Herr Professor Jositsch, bis jetzt war die Schweiz ein beliebtes Ziel für Geldwäscher. Ist das seit dem 1. Oktober anders?
Ich weiss nicht, wie stark die Schweiz das Ziel von Geldwäschern ist. Das kann ich zu wenig beurteilen. Aber am 1. Oktober änderte sich nicht wahnsinnig viel.

Das heisst, Sie sind mit der Revision des Geldwäschereigesetzes nicht zufrieden?
Aufgrund des internationalen Drucks war sie notwendig. Aber in der Praxis ändert sie nichts.

Sehen Sie trotzdem gewisse Fortschritte im Kampf gegen die Geldwäscherei?
Offen gestanden sehe ich eher gewisse Rückschritte.

In welcher Hinsicht?
Ich denke etwa an neu zu erfüllende Formalitäten, aber auch an einen höheren administrativen Aufwand für die betroffenen juristischen Personen. Der Effekt in der Sache ist aus meiner Sicht praktisch null. Das ist der Preis, den man bezahlt, um international zu den Guten zu gehören.

Was kritisieren Sie konkret?
Beim Geldwäschereigesetz ist nach meinem Dafürhalten die Bestimmung über Berater viel zu kompliziert und zu sehr auf den Anwaltsverband zugeschnitten. Sie hätte allgemeiner gehalten werden müssen. Das Transparenzregister dient nach meinem Dafürhalten zu nichts. Es handelt sich um Augenwischerei.

Warum?
Das Problem von internationalem Recht, ja von Recht überhaupt, liegt darin, dass Normen festgelegt werden, die allenfalls sogar mit strafrechtlichen Bestimmungen ergänzt werden. Dabei wird oft nicht erkannt, dass das Gesetz keine oder zu wenig Wirkung entfaltet. Wichtig wäre es aber, die Gesetze nach einer gewissen Zeit auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen.

Hat denn das Gesetz über die Geldwäscherei bis jetzt zu wenig gebracht?
Die Gesetzgebung in der Schweiz geht auf das Jahr 1990 zurück. Heute wird jedoch mehr Geld gewaschen als in den Achtzigerjahren. Etwas funktioniert also nicht. Es wäre damit an der Zeit, das ganze Rechtssystem zu überdenken. In den Mechanismen von internationalem Recht ist das aber nicht vorgesehen. Man schraubt immer an der gleichen Schraube, obwohl der positive Effekt ausbleibt.

> «Machen wir wirklich die richtige Politik?»

Was müsste getan werden?
Die Kriminalpolitik müsste ganz generell überdacht werden. Nehmen Sie die Drogenproblematik. Seit fast hundert Jahren existiert eine internationale Repressionspolitik. Die Folge davon ist ein riesiger Verfolgungsapparat. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Drogensüchtigen zu. Es wird mehr Geld gewaschen. Die organisierte Kriminalität wächst. Deshalb drängt sich die Frage auf: Machen wir wirklich die richtige Politik?

Wie sollte sich die Politik ändern?
Die Kosten dieser Kriminalpolitik sind immens. Hinzu kommt das menschliche Leid mit unzähligen Todesopfern, Kranken und süchtigen Menschen. Warum also das Geld für den Repressionsapparat nicht in die Präventionsarbeit stecken? So würden gigantische Summen zur Verfügung stehen, um Menschen vor den Drogen zu schützen. Wenn man jahrzehntelang offensichtlich die falsche Politik betreibt, ist es an der Zeit, sich zu fragen, ob es nicht besser wäre, einen anderen Weg einzuschlagen.

Welchen Beitrag zu diesem neuen Weg könnte die Schweiz leisten?
Eine Initiative auf Landesebene würde dafür nicht ausreichen. Die Drogenproblematik hat globale Ausmasse. Bedauerlicherweise haben sich die Vereinten Nationen von der US-amerikanischen Repressionspolitik dominieren lassen. Die entsprechenden UN-Konventionen greifen auf ein repressives Instrumentarium zurück. Das müsste fundamental geändert werden. Eine solche Initiative könnte auch von der Schweiz ausgehen.

Beim neuen Geldwäschereigesetz spricht man von einem «schmalen» Schweizer Modell. Reicht dieses aus, um nicht wieder auf einer internationalen grauen oder schwarzen Liste zu landen?
Die Schweiz wird vermutlich wieder so schlau sein und das Gesetz erneut anpassen, bevor es so weit sein wird. Wir haben etwa eine neue Beratergesetzgebung, die nicht wirklich überzeugt. Die Internationale Arbeitsgruppe zur Bekämpfung der Geldwäsche (FATF) könnte darauf irritiert reagieren. Nach der Revision könnte deshalb vor der Revision sein.

Neu führt die Schweiz ein Transparenzregister. Jenes von Liechtenstein wurde erst kürzlich gehackt. Führen wir da gerade etwas ein, das eher Kriminellen als Aufsichtsbehörden nutzt?
Das Transparenzregister wird für die Strafverfolgungsbehörden relativ wenig Bedeutung haben. Von dem her besteht wirklich die Gefahr, dass es im schlimmsten Fall Kriminellen mehr nützt als den Strafverfolgungsbehörden.

Gleichzeitig sind jetzt eine halbe Million juristische Personen in der Pflicht, sich einzutragen. Ergibt das überhaupt Sinn?
Nein, es bringt definitiv nichts, ausser dass man dem Ganzen den Mantel der Legalität überzieht. Das ist dann auch das Einzige. Weil die entsprechenden Überprüfungsmechanismen fehlen, besteht auch die Gefahr, dass Organisationen, die den Mantel der Legalität nicht verdienen, sich diesen trotzdem überziehen.

Das Bankgeheimnis ist arg unter die Räder gekommen. Jetzt wird zusätzlich ein Transparenzregister für juristische Personen geschaffen. Was kommt als Nächstes?
Es wird - wie gesagt - an der Schraube mit Bestimmtheit weitergedreht. Der Effekt ist allerdings immer der gleiche. Man zieht die Schraube an, stellt fest, dass sich in der Praxis aber nicht viel ändert. Deshalb wird die Schraube noch mal stärker angezogen. Gescheiter wäre es, zu überlegen, was man sinnvollerweise machen sollte. Mir ist keine kriminelle Organisation bekannt, die ihre Tätigkeit eingestellt hat, weil ihr die Geldwäschereibestimmungen zu streng geworden wären. Um das Problem zu lösen, müssten also andere Wege beschritten werden.

Zum Beispiel könnten die Strafverfolgungsbehörden mit mehr Kompetenzen ausgestattet werden?
Ja, durchaus. Ich habe zum Beispiel meine Meinung zur Kronzeugenregelung überdacht. Strafverfolgungsbehörden haben praktisch keine andere Möglichkeit, um in kriminelle Strukturen einzudringen. Der Bundesrat hat mit seiner Argumentationsweise recht. Auch die Zusammenarbeit mit der Bundesanwaltschaft für die Ausgestaltung effizienterer Gesetze erscheint mir in dieser Hinsicht wertvoll. So berichtete unlängst Bundesanwalt Stefan Blättler der ständerätlichen Kommission für Rechtsfragen über gesetzliche Schwachstellen bei der Bekämpfung organisierter Kriminalität. Wir müssen uns wirklich Gedanken darüber machen, wie die Überwachung Krimineller verbessert werden kann. Ich gehe in diesem Bereich sehr weit, sei es bei der Überwachung von Telefonen oder dem Internet. Allerdings ist die politische Akzeptanz dafür limitiert.

> «Die Kosten dieser Kriminalpolitik sind immens.»

Prof. Daniel Jositsch, Universität Zürich

Er ist seit elf Jahren Zürcher Ständerat. Zuvor acht Jahre Nationalrat. Jositsch ist Strafrechtsprofessor an der Universität Zürich und gehört seit seinem Austritt aus der SP keiner Partei an. Im Militär bekleidete er den Rang eines Oberstleutnants.

Geldwäsche im Immobiliensektor?

Neu unterstehen auch Beraterinnen und Berater bei Immobilientransaktionen dem Geldwäschereigesetz (GwG). SVIT Schweiz, der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft, verlangt einen praxistauglichen Vollzug.

Von Nina Nabholz

Das revidierte Geldwäschereigesetz (GwG) hat für die Mitglieder des Verbandes der Schweizerischen Immobilienwirtschaft Folgen. Ein Beispiel: Eine Maklerin führt Käufer und Verkäuferin einer Liegenschaft von sieben Millionen Franken zusammen; der Käufer will vermieten. Beide erklären ihren Willen zum Vertragsabschluss. Bis anhin war dies der erfreuliche Wendepunkt eines Mandats. Ab dem 1. Oktober 2026 löst dieser Moment jedoch GwG-Pflichten aus. Nur wenn der Käufer selbst hätte einziehen wollen, wäre alles beim Alten geblieben.

Den Anstoss zur Revision gab das Ausland: 2016 attestierte die GAFI der Schweiz Lücken im Immobiliensektor. Beim GAFI handelt es sich um das internationale Gremium zur Bekämpfung der Geldwäscherei, international besser bekannt als Financial Action Task Force (FATF).

Als Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) haben wir uns im Gesetzgebungsprozess erfolgreich für praxistaugliche Lösungen eingesetzt: Die Liste der Ausnahmen für risikoarme Geschäfte im Immobilienbereich (sog. «Ausnahmetatbestände») wurde im Parlament erweitert, und die revidierte Geldwäschereiverordnung brachte wichtige Präzisierungen, etwa zur zeitlichen Erfassung der Beratung.

Wie reagiert die Branche?

Pragmatisch. Viele unserer Mitglieder haben die Umsetzung in die Hand genommen und gelangen mit ihren Fragen an uns. Die Möglichkeit zur Voranmeldung bei der SRO TREUHAND|SUISSE, zu deren Trägerverbänden wir gehören, wurde rege genutzt. Nun gilt es, bei einer Unterstellung das definitive Anschlussgesuch einzureichen.
https://sro-treuhandsuisse.ch/de

Bin ich unterstellt?

Kernstück der Revision ist die neue Kategorie der «Beraterinnen und Berater»: natürliche und juristische Personen, die für Dritte berufsmässig bei finanziellen Transaktionen durch den Kauf und Verkauf von Grundstücken mitwirken (Art. 2 Abs. 3bis GwG). Erfasst sind neben dem klassischen Grundstückskauf regelmässig auch Share-Deals über Immobiliengesellschaften und wirtschaftlich gleichwertige Geschäfte.

«Untätigkeit ist keine Option.»

Wir empfehlen eine Prüfung in vier Schritten: Erstens muss ein Rechtsvorgang «Kauf und Verkauf von Grundstücken» vorliegen, zweitens darf kein Ausnahmetatbestand greifen, drittens muss die konkrete Tätigkeit – vom Verkaufsmandat über die Verhandlungsführung bis zur Vertragsgestaltung – unterstellt und zeitlich erfasst sein, und viertens muss sie berufsmässig erfolgen. Berufsmässigkeit liegt unter anderem bereits ab einem Bruttoerlös von 50'000 Franken oder bei mehr als 20 Kunden bzw. Rechtsvorgängen pro Kalenderjahr vor. Schwellen, die rasch erreicht sind. Erst wenn alle vier Fragen kumulativ bejaht werden, entstehen Sorgfaltspflichten und die Notwendigkeit zum Anschluss an eine SRO.

Ausnahmen entlasten das Alltagsgeschäft

Der Gesetzgeber hat Geschäfte mit tiefem Geldwäschereirisiko ausgenommen: insbesondere Übertragungen unter fünf Millionen Franken, sofern der Kaufpreis vollständig

über GwG-unterstellte Finanzintermediäre fliesst, sowie den Kauf von selbst bewohnten Wohnliegenschaften. Gleichwohl raten wir zur eigenen Absicherung, das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands stets zu protokollieren.

Zentral ist auch die zeitliche Schranke: Die Sorgfaltspflichten beginnen nicht beim Inserat, sondern bei der beidseitigen Kaufwillenserklärung. Vermarktung, Käufersuche und Bewertung im Vorfeld bleiben ausserhalb des Gesetzes.

Im Eingangsbeispiel sind die Voraussetzungen für eine Unterstellung erfüllt: Kauf des Grundstückes, Begleitung der Vertragsverhandlungen nach den beidseitigen Kaufwillenserklärungen, berufsmässiges Handeln. Schon ein Prozent Provision ergibt hier 70'000 Franken Bruttoerlös. Unsere Maklerin kann sich damit nicht auf die Ausnahmetatbestände berufen: Der Käufer will vermieten statt selbst einzuziehen, und der Kaufpreis liegt über fünf Millionen Franken. Sie ist damit als Beraterin dem GwG unterstellt.

Was jetzt zu tun ist

Wer im Immobiliensektor berät, geht am besten wie folgt vor:

- Die Triage der eigenen Dienstleistungen anhand unseres Merkblatts «Beratung in Immobiliengeschäften: Unterstellung unter das Geldwäschereigesetz» vornehmen – so, wie sie oben anhand des Eingangsbeispiels durchgespielt wurde.
  https://www.svit.ch/de/geldwaeschereigesetz

- Sich im Fall einer Unterstellung bei einer SRO anmelden – für unsere Mitglieder die SRO TREUHAND|SUISSE: Wer am 1. Oktober 2026 eine unterstellte Tätigkeit ausübt, muss sein Anschlussgesuch bis zum 1. Dezember 2026 einreichen und darf bis zum Entscheid nur bestehende Geschäftsbeziehungen weiterführen.

- Sich intern organisieren: eine GwG-Kontaktperson bezeichnen und ausbilden lassen, interne Weisungen erlassen, das Team schulen und für jede unterstellte Geschäftsbeziehung ein separates Dossier führen – mit Identifikation, Feststellung der wirtschaftlich berechtigten Person und Risikoeinstufung. Hinzu kommt die Meldepflicht: Bei begründetem Verdacht ist die Meldestelle für Geldwäscherei (MROS) zu informieren.

Untätigkeit ist keine Option: Wer die Frist verpasst, darf nicht weiter als Berater tätig sein. Bei Pflichtverletzungen drohen Sanktionen bis zu Straffolgen.

Wer steht hinter der Gesellschaft?

Mit dem revidierten GwG tritt auch das neue Transparenzgesetz in Kraft. Die meisten Immobiliengesellschaften müssen ihre wirtschaftlich berechtigten Personen – also jene natürlichen Personen, die eine Gesellschaft tatsächlich kontrollieren – künftig dem eidgenössischen Transparenzregister melden. Dasselbe gilt für ausländische juristische Personen mit Grundeigentum in der Schweiz. Diese werden häufig von Schweizer Immobiliendienstleistern betreut. Wir halten letztere deshalb an, die Eigentümer bei der Erfüllung ihrer Pflichten zu unterstützen. Unsere Branchenempfehlung dazu ist abrufbar unter
https://www.svit.ch/de/branchenempfehlungen

Forderungen an Gesetzgeber und Vollzug

Offen bleiben insbesondere Auslegungsfragen rund um die Ausnahmetatbestände: Gilt ein Feriendomizil als selbst bewohnte Wohnliegenschaft? Wie ist der gleichzeitige Kauf oder Verkauf mehrerer Liegenschaften zu behandeln? Solche Fragen greifen wir im erwähnten Merkblatt auf und legen unsere Einschätzung offen – als Orientierung, solange eine gefestigte behördliche Praxis fehlt. Ersetzen können wir sie nicht.

Wir erwarten deshalb einen praxisfreundlichen Vollzug und eine Auslegung nach klaren, im Voraus bekannten Grundsätzen: Wer heute ein Mandat annimmt, muss heute wissen, ob er unterstellt ist. Dazu gehört ein Rundschreiben für Berater analog jenem für die Finanzintermediäre (vgl. FINMA-RS 2011/1 «Tätigkeit als Finanzintermediär nach GwG»). Bereits 2027 prüft die GAFI die Schweiz erneut. Die Immobilienwirtschaft wird ihren Beitrag leisten.

Für die Maklerin aus dem Eingangsbeispiel heisst das: Der Moment, in dem sich beide Parteien einig werden, bleibt der schöne. Er zieht künftig bloss einige Arbeitsschritte nach sich. Wer sorgfältig vorgeht und seine Überlegungen dokumentiert, muss die Revision, die am 1. Oktober in Kraft getreten ist nicht fürchten – auch wenn noch nicht jede Auslegungsfrage geklärt ist.

Treuhandsuisse

Geldwäschereigesetz

Branchenempfehlungen

RAin Nina Nabholz, Verbandsjuristin SVIT

Sie begleitet den Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT und seine Mitglieder bei der Umsetzung des revidierten Geldwäschereigesetzes. Mitautorin SVIT-Merkblatt «Beratung in Immobiliengeschäften: Unterstellung unter das Geldwäschereigesetz».

Das müssen Sie wissen

Warum brauchte es die Gesetzesrevision?

Das revidierte Geldwäschereigesetz mit der Schaffung eines Transparenzregisters ist seit dem 1. Oktober 2026 in Kraft. Damit sollen internationale Standards wie die überarbeitete FATF-Empfehlung 24 und die Leitlinien des Global Forum der OECD erfüllt werden.

Was steckt hinter dem Begriff Financial Action Task Force, kurz FATF?

Die FATF ist die Internationale Arbeitsgruppe zur Bekämpfung der Geldwäsche. Gegründet worden war sie 1989 von der G7-Gruppe. Ihr Sitz befindet sich bei der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) in Paris. Ihr Ziel: das Entwickeln globaler Standards und Regeln gegen Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und die Finanzierung von Massenvernichtungswaffen.

War das bisherige Schweizer Gesetz gegen Geldwäscherei nicht ausreichend?

Bis jetzt erfüllt kein Land die 40 FATF-Empfehlungen zu 100 Prozent. Ein Grossteil der über 200 Länder hat die technischen Anforderungen aber zufriedenstellend übernommen. 76 Prozent der Länder erfüllen die Kernvorgaben, die FATF-Empfehlungen erfolgreich an nationales Recht angepasst zu haben. Die Schweiz schnitt bis dato in den Bewertungen der FATF insgesamt gut und solide ab. Wegen spezifischer Schlupflöcher befindet sie sich jedoch unter kontinuierlicher Beobachtung.

Wo muss die Schweiz zulegen?

Konkrete Kritikpunkte waren die mangelnde Transparenz bei Firmen und damit das Fehlen eines zentralen Registers zur Identifikation der tatsächlichen wirtschaftlichen Eigentümer von Unternehmen. Risikoreiche Beratungstätigkeiten wie das Aufsetzen von Offshore-Konstrukten oder von Immobiliengeschäften durch Anwälte und Notare unterstanden nicht dem Geldwäschegesetz.

Wer ist vom neuen Geldwäschereigesetz betroffen?

Über eine halbe Million Schweizer Gesellschaften wie Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), Genossenschaften sowie kollektive Kapitalanlagen (wie SICAV oder SICAF). Hinzu kommen ausländische Firmen mit Schweiz-Bezug, sei es, dass sie eine Zweigniederlassung hier besitzen oder Schweizer Immobilien. Ausgenommen sind börsenkotierte Unternehmen, staatlich beaufsichtigte Vorsorgeeinrichtungen, einfache Vereine sowie reine Stiftungen.

Was heisst nicht öffentlich?

Das Schweizer Handelsregister ist grundsätzlich offen und für jedermann frei zugänglich. Das Transparenzregister ist dagegen nicht öffentlich. Zugang haben nur die Behörden, etwa die Kontrollstelle selbst, aber auch die Strafverfolgungsbehörden von Bund und Kantonen sowie die Meldestelle für Geldwäscherei. Hinzu kommen die Steuerbehörden und Behörden für Amtshilfe in Steuersachen sowie die Behörden zur Umsetzung von Sanktionen. Letztlich haben auch die administrativen Aufsichtsbehörden sowie die Selbstregulierungsorganisationen und die Aufsichtsorganisationen gemäss Geldwäschereigesetz Zugang.

Kurt Tschan

IMPRESSUM
TRIBUNE erscheint viermal jährlich **HERAUSGEBER** Handelskammer beider Basel (info@hkbb.ch), Advokatenkammer Basel, Basellandschaftlicher Anwaltsverband (maier@svwam.ch), grosszügig unterstützt von der Jubiläumsstiftung La Roche & Co; St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4010 Basel, Telefon: +41 61 270 60 55, E-mail: info@hkbb.ch **REDAKTION**: Roman Felix, Jasmin Fürstenberger, Alexander Schwab, Kurt Tschan **LAYOUT** Elmar Wozilka, Handelskammer beider Basel **DRUCK** Druckerei Dietrich, Basel gedruckt in der Schweiz.
Tribune ist eine offizielle Publikation der herausgebenden Organisationen für deren Mitglieder. Der Abonnementspreis ist im Mitgliederbeitrag inbegriffen. Für Nichtmitglieder kostet das Jahresabonnement CHF 20.–.