Das neue Geldwäschereigesetz in der Immobilienpraxis

Umsetzung für MaklerInnen
und BeraterInnen in der Immobilienwirtschaft

Immo Talk Business - newhome

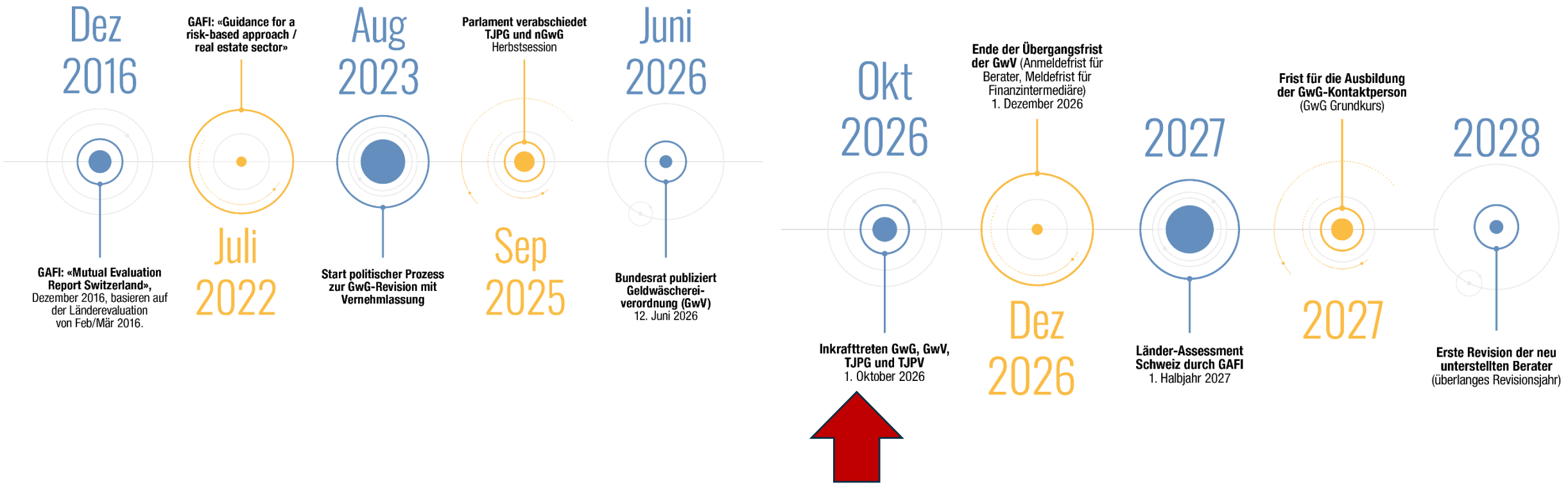
30. September 2026, Zürich



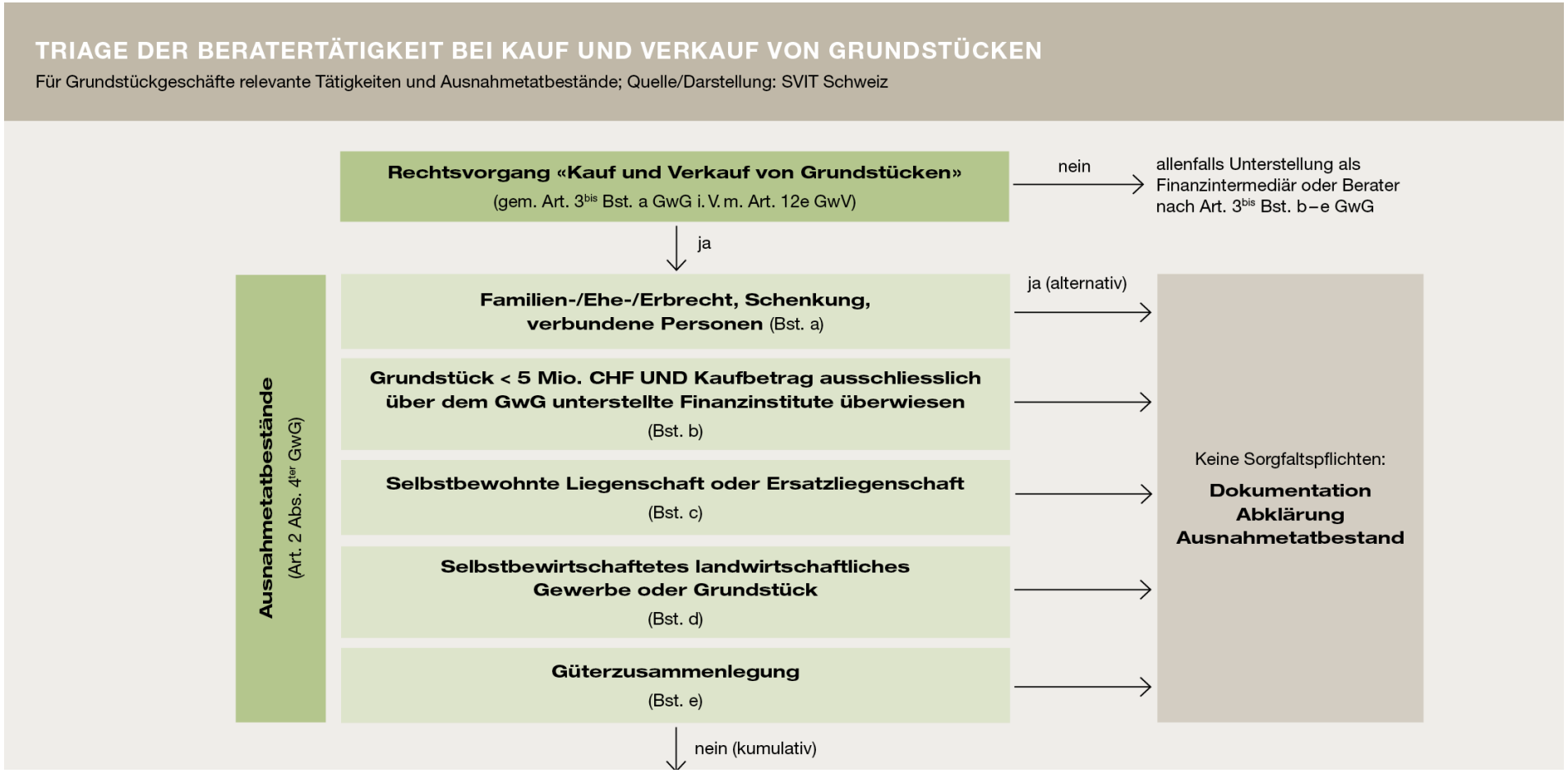
Marcel Hug
CEO SVIT Schweiz



GwG: Grund Änderungen und aktueller Stand



Wer ist neu unterstellt im Immobilienbereich?



Übersicht über die wichtigsten Pflichten der Berater

Vorbereitende Massnahmen

- Anschlusspflicht
- Ausbildungs-/Schulungspflicht
- Organisationspflicht (Art. 7 und 8b GwG)

Im Geschäftsprozess

- Triage Sorgfaltspflichten (SRO-Reglement)
- Pflicht zur Identifikation der Vertragspartei (Art. 3 Abs. 1 GwG)
- Pflicht zur Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten (Art. 4 Abs. 1 und 2 GwG)
- Dokumentations- und Aufbewahrungspflicht (Art. 7 GwG)
- Meldepflicht (Art. 9 Abs. 1ter–1^{sexies} GwG)

Periodisch

- Revisionspflicht (insb. Art. 24 Abs. 1 Bst. b GwG > Kompetenz der SRO)

Was ist zu tun?

Schritt 1: Strategische Entscheidungen hinsichtlich der Frage über Beschränkung auf den Bereich der Ausnahmetatbestände bzw. Fokussierung auf bestimmte Tätigkeiten

Schritt 2: Sammlung der erforderlichen Dokumente für die Anmeldung

Schritt 3: Bestimmung und Grundausbildung der GwG-Kontaktperson/en (i.d.R. Geschäftsführer), SRO TREUHAND|SUISSE: Kurse laufend

Schritt 4: Bestellung der Revisionsgesellschaft

Schritt 5: Einreichen der Anmeldung

Schritt 6: Erstellen der internen Weisungen hinsichtlich Schulung, Annahme von Mandaten, Umsetzung der Sorgfaltspflichten, Beizug von Hilfspersonen, Führung von Kundendossiers, Entscheid über Beizug Dritter zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten, Überwachung, Überarbeitung der Weisungen

Neues TJPG – Offenlegung wirtschaftlich Berechtigter

Transparenz-register

Zentrales Bundesregister
geführt vom Bundesamt für Justiz

Wirtschaftlich Berechtigte
ab 25 % Kapital/Stimmen, anderweitige Kontrolle bzw. oberstes Organ

Nicht öffentlich
nur Behörden, Finanzintermediäre und Berater

In Kraft ab 1. Oktober 2026
gestaffelte Übergangsfristen

Hinweise für Immobiliendienstleister:

- Auch ausländische juristische Personen mit Grundeigentum in CH sind unterstellt (vgl. Art. 2 Abs. 1 Bst. b Ziff. 3 TJPG).
- Treuhänderisch tätige Immobiliendienstleister sind angehalten, Eigentümer bei der Erfüllung des TJPG zu unterstützen.
- Unter Umständen fällt Immobiliendienstleister/Vertreter sogar selbst die Rolle einer wirtschaftlich berechtigten Person zu.

Informationen zum weiteren Vorgehen

- Laufende Informationen zum GwG, insb. auch zur (Vor-) Anmeldung bei der SRO TREUHAND|SUISSE, auf unserer Webseite: svit.ch/de/geldwaeschereigesetz
- Möglichkeit, unseren GwG-Newsletter zu abonnieren: svit.ch/de/subscribe
- Weitere Fragen zum GwG können direkt an aml@svit.ch geschickt werden