

Thema

ORGANTÄTIGKEIT IN IMMOBILIEN- SITZGESELLSCHAFTEN



Christian Lippuner lic. iur., Rechtsanwalt, St. Gallen, Vorstandsmitglied SRO SAV/SNV

Stichworte: Geldwäscherei, Organtätigkeit, Immobiliensitzgesellschaft, FINMAG

Bei der Tätigkeit als Organ in Immobiliengesellschaften ist Vorsicht geboten! Je nach Art und Umfang unterliegen diese dem Geldwäschereigesetz. Die Nichtbeachtung einschlägiger Vorschriften kann empfindliche Folgen haben, wie der nachfolgend geschilderte Fall exemplarisch zeigt.

I. Sachverhalt

In einer Anfang Februar 2023 vom Schiedsgericht der SRO SAV/SNV entschiedenen Beschwerde ging es um die Frage der GwG-Unterstellung einer Organtätigkeit in Immobiliensitzgesellschaften. Im beurteilten Fall war der Anwalt einziges Organ in mehreren Gesellschaften, deren Hauptaktivum je aus einer Immobilie bestand. Diese wiederum wurde von der wirtschaftlich berechtigten Person der Gesellschaft vorwiegend zu Ferienzwecken benutzt und nicht von der Gesellschaft (im Sinne einer operativen Tätigkeit) fremdvermietet. Über ein ebenfalls auf den Namen dieser Gesellschaften lautendes Bankkonto wurden vom angeschlossenen Anwalt regelmässig anfallende Gebühren, Steuern, Reparaturkosten usw. bezahlt. Diese Tätigkeiten erbrachte er weder in eigenen Geschäftsräumen der Gesellschaften, noch setzte er dafür eigenes Personal der Gesellschaften ein.

Da der Angeschlossene seine Handlungen als Organ in diesen Gesellschaften nicht als FI-Tätigkeiten deklariert und damit der SRO verunmöglicht hatte, die GwG-Konformität dieser Mandate zu kontrollieren, wurde er von der Disziplinarkommission mit einer Busse im unteren fünfstelligen Bereich sanktioniert. Zudem hatte er die Untersuchungs- und Disziplinarverfahrenskosten von rund CHF 17000.– zu tragen.

II. Der Schiedsspruch

Die vom FI gegen diesen Entscheid angehobene Beschwerde wies das Schiedsgericht nach einem doppelten Schriftenwechsel unter Verweis auf diesbezüglich seit Langem in Lehre und Rechtsprechung gefestigte Grundsätze (z.B. Bundesgerichtsurteile [2C_303/2016](#) vom 24.11.2016, E. 3.1, und [6B_1068/2017](#) vom 28.6.2018, E. 2.2) mit einer ausführlichen Begründung ab.

Aufgrund der konkreten Umstände kam das Schiedsgericht zum Schluss, dass der beschwerdeführende Angeschlossene berufsmässig gehandelt hatte. In der Folge prüfte es die konkrete Tätigkeit und hielt u.a. fest, dass

Das Dokument "Organtätigkeit in Immobiliensitzgesellschaften" wurde von Patric Nessler, Schweizerischer Anwaltsverband, Bern am 07.08.2023 auf der Website anwaltsrevue.recht.ch erstellt. | © Staempfli Verlag AG, Bern - 2023

- es sich bei sämtlichen fraglichen Gesellschaften, deren *Gegenstand das Halten von Immobilien für ihre Aktionäre ist* und deren *Vermögen im Wesentlichen aus einer Immobilie (bzw. deren Verkaufserlös) und einem Konto für Verwaltungsausgaben besteht*, um Sitzgesellschaften handle und eine entsprechende Praxis schon 2003 klargestellt worden sei;
- der Angeschlossene aufgrund seiner *Organtätigkeit in diesen Sitzgesellschaften* als Finanzintermediär verpflichtet gewesen wäre, diese Mandate als FI-Dossiers zu führen und der SRO gegenüber als solche zu deklarieren;
- sich die Unterstellungspflicht des Gesellschaftsorgans nicht aus einer allfälligen Immobilienverwaltungstätigkeit, sondern schon *allein aus seiner Organtätigkeit für diese Gesellschaften ergebe*. Oder anders formuliert: Die Frage, ob jemand infolge seiner Tätigkeit als Immobilienverwalter dem GwG zu unterstellen sei oder nicht, wäre nur dann relevant, wenn er nicht schon als Organ der Gesellschaften als Finanzintermediär gelten würde;
- bei einer solchen Tätigkeit *nicht von einer berufstypischen anwaltlichen Tätigkeit* ausgegangen werden könne, sondern eine akzessorische Tätigkeit gegeben sei.

Die sich im unteren Bereich des möglichen Sanktionsrahmens (CHF 100000.–) bewegende Busse wurde vom Schiedsgericht als durchaus angemessen, verhältnismässig und damit gerechtfertigt beurteilt. Der Beschwerdeführer hatte damit nicht nur die Busse und die Kosten der Disziplinarkommission, sondern auch die Kosten des Schiedsgerichts und die Parteientschädigung an die SRO als Beschwerdegegnerin zu bezahlen. Die eigenen Aufwendungen waren ebenfalls von ihm zu tragen, auch wenn sie keinen Eingang in das Urteil gefunden hatten.

III. Fazit

Aufgrund der nicht korrekten Einordnung und unterlassenen Deklaration seiner Organtätigkeit wurde der betreffende Anwalt durch die *SRO SAV/SNV* sanktioniert. Wäre er ohne Anschluss an eine Selbstregulierungsorganisation tätig gewesen, d.h. ohne über eine Bewilligung als Finanzintermediär zu verfügen, hätte er sich sogar *wegen Verstosses gegen Art. 44 FINMAG strafbar gemacht*, was mit einer Freiheitsstrafe (bis zu drei Jahren) oder einer Geldstrafe bzw. bei fahrlässiger Begehung einer Busse bis CHF 250000.– sanktioniert worden wäre.

In diesen Bereichen tätige Anwältinnen und Notare sind deshalb gut beraten, sich vor der Aufnahme solcher Organtätigkeiten über die damit verbundenen Pflichten zu informieren und die entsprechenden Risiken abzuschätzen. Die SRO SAV/SNV steht bei Unterstellungsfragen vor und auch während des Anschlusses für Auskünfte jederzeit zur Verfügung.