

Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf

Ab dem 1. April 2023 ist es verboten, Barzahlungen beim Kauf einer Immobilie zu tätigen. Die Parteien des Geschäfts müssen gegenüber dem Notar nachweisen, dass der Kaufpreis auf unbarer Basis beglichen wurde. Ein Kontoauszug kann zum Beispiel als Nachweis dienen. Sollte kein Nachweis erbracht werden, kann es zu Verzögerungen bei der Umschreibung des Eigentums kommen. Es ist wichtig zu beachten, dass gemäß §16a des Geldwäschegesetzes (GwG) bei Immobilientransaktionen ein striktes Barzahlungsverbot gilt und nicht lediglich eine Obergrenze für Bargeldzahlungen. Selbst kleine Bargeldbeträge sind nicht erlaubt.

Wenn der Kaufpreis in bar gezahlt wird, bleibt die Kaufpreisforderung trotzdem bestehen, und der Käufer muss den Betrag erneut auf unbarer Basis bezahlen. Obwohl der in bar gezahlte Betrag zurückgefordert werden kann, besteht das Risiko, dass die Verkäuferseite zahlungsunfähig ist. Die Notwendigkeit eines Nachweises entfällt nur, wenn der Kaufpreis über ein Notaranderkonto beglichen wird oder höchstens 10.000 Euro beträgt. Bankbestätigungen oder elektronische Kontoauszüge eignen sich besonders gut als Belege. Die Übertragung des Eigentums auf die Käuferseite kann grundsätzlich erst dann beantragt werden, wenn ein schlüssiger Nachweis erbracht wurde.

Verstöße gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht müssen vom Notar gemeldet werden.

Die Änderung geht auf das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II zurück, das am 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Gemäß einer Übergangsvorschrift (§ 59 GWG) war das Barzahlungsverbot in § 16a GWG noch nicht auf Verträge anwendbar, die vor dem 1. April 2023 geschlossen wurden.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!