

FAQ – Beratungstätigkeit

Die Selbstregulierungsorganisationen SRO SAV/SNV, ARIF, PolyReg, SRO Treuhand|Suisse, VQF, SO-FIT und SRO-SVV in Koordination mit dem Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) haben gemeinsam im Sinn einer Auslegungshilfe zu folgenden Fragen die jeweiligen Antworten zusammen erarbeitet. Diese dienen der Orientierung und sind rechtlich nicht verbindlich, geben aber die Meinung der eingebundenen Organisationen wieder. Die FINMA war in die Diskussion involviert, und wird sich allenfalls zu einem späteren Punkt diesen Aussagen anschliessen.

Inhaltsverzeichnis

I.	Unterstellung der Beratungstätigkeit	2
II.	Nicht operative Rechtseinheiten, Holdinggesellschaften, Sitzgesellschaften	3
III.	Domizilierung, Sitzbereitstellung, Co-Working	4
IV.	Immobilientätigkeiten: Vermittlung, Verwaltung, Immobilienentwicklung, Stockwerkeigentum	5
V.	Ausnahmen nach Art. 2 Abs. 4 ^{ter} GwG.....	6
VI.	Berufsmässigkeit und Schwellenwerte nach Art. 12 ^f GwV.....	8
VII.	Übergangsrecht, SRO-Anschluss und Beginn der Unterstellung	8

I. Unterstellung der Beratungstätigkeit

1. **Wie ist die reine Vermittlerrolle von Finanzierungen im Immobilienbereich einzuordnen?**

Das Publizieren von Offerten im Immobilienbereich untersteht nicht dem GwG. Die GwG-Pflichten greifen erst, wenn die Tätigkeit einen hinreichenden Bezug zu einem konkreten Geschäft aufweist. Die betroffene Person muss sich daher fragen: Ab wann trägt ihre Tätigkeit so kausal dazu bei, dass dadurch ein Vertrag zum Kauf oder Verkauf eines Grundstücks zustande kommt?

2. **Stellt die Vermittlung von Hypotheken eine Beratertätigkeit dar?**

Für die Beantwortung von Frage 2 gilt derselbe Grundsatz wie für Frage 1.

3. **Ist die Durchführung einer *Due Diligence* ohne weitere Beratung vom Geltungsbereich der Beratertätigkeit ausgenommen, und zwar sowohl bei Liegenschaftskäufen als auch im Zusammenhang mit nicht operativen Rechtseinheiten?**

Due-Diligence-Aktivitäten, die von einem externen Dienstleister erbracht werden, der nicht sonst in die anschliessend durchzuführende Transaktion eingebunden ist, sind nicht unterstellt.

4. **Ist eine Revisionsgesellschaft, die Beratungsmandate im Rahmen einer Fusion oder einer *Due Diligence* betreffend operative Gesellschaften ausübt, dem GwG unterstellt, wenn die übernehmende oder die neue Rechtseinheit ihren Sitz im Ausland hat?**

Ausgeschlossen ist lediglich die Revisions- und Prüfungstätigkeit gemäss Art. 2 Abs. 4^{bis} GwG. Erbringt die Revisionsgesellschaft zusätzlich Beratungsleistungen, so sind diese unterstellt. Was Art. 2 Abs. 3^{bis} lit. b GwG betrifft, ist es unbeachtlich, ob die Rechtseinheit mit Sitz im Ausland operativ tätig ist oder nicht.

5. **Wie ist die reine Buchführung für nicht operative Rechtseinheiten zu qualifizieren?**

Art. 2 Abs. 3^{bis} lit. c GwG zielt auf Tätigkeiten ab, bei denen der Buchhaltungsdienstleister die Geschäfte der nicht operativen Rechtseinheit vorbereitet, strukturiert oder administriert. Massgebend ist, dass der Dienstleister durch seine Beratung Einfluss auf die Organisation, die Geschäftsführung und die Ausgestaltung der Gesellschaft nehmen kann, beispielsweise indem er diese strukturiert, Handlungen im Zusammenhang mit Transaktionen vornimmt, ihre Organe ernennt oder deren Befugnisse festlegt. Nicht darunter fällt die eigentliche Organstellung (z.B. Verwaltungsrat oder Geschäftsführer). Diese wird bereits als Finanzintermediation erfasst.

Hingegen ist die bloße Buchführung ohne Beratung zur Organisation, Geschäftsführung oder Ausgestaltung der Gesellschaft (ordentliche Buchführung, Erstellung der Jahresrechnung usw.) nicht erfasst, soweit sie sich auf die Verbuchung bereits getätigter Geschäfte oder auf geringfügige technische Anpassungen und Berichtigungen bei der Verbuchung noch nicht abgeschlossener Geschäfte beschränkt.

6. Ist die Beratung natürlicher Personen betreffend die 2. Säule unterstellt?

Die Unterstellung setzt einen Zusammenhang mit einem Grundstückverkauf oder einer Rechtseinheit voraus. Fehlt ein solcher Zusammenhang, besteht keine Unterstellung. Dies gilt gleichermassen für die 3. Säule.

7. Kann ein Willensvollstrecker als Berater unterstellt sein, und wenn ja, in welcher Konstellation?

Der Willensvollstrecker ist nicht unterstellt, soweit er Tätigkeiten in Erfüllung seines Auftrags und unter staatlicher Aufsicht ausübt.

II. Nicht operative Rechtseinheiten, Holdinggesellschaften, Sitzgesellschaften

8. Wie wird die nicht operative Rechtseinheit definiert?

Im Grundsatz entspricht die Definition der nicht operativen Rechtseinheit jener der Sitzgesellschaft im Sinne von Art. 2 lit. a GwV-FINMA sowie Art. 6 Abs. 2 und 3 GwV.

9. Stellt eine Holdinggesellschaft eine operative Gesellschaft oder eine nicht operative Rechtseinheit im Sinne von Art. 2a Abs. 6 GwG dar? Wirkt sich der operative oder nicht operative Charakter der von ihr gehaltenen Gesellschaften auf diese Qualifikation aus?

Vgl. Frage 8: Ob eine Holding als operativ oder nicht operativ gilt, richtet sich nach der geltenden Praxis zum GwG und zur GwV-FINMA. Danach gilt eine Holding als operativ, wenn sie direkt oder indirekt Mehrheitsbeteiligungen an einer oder mehreren operativen Gesellschaften hält, um diese durch Stimmenmehrheit oder auf andere Weise unter einheitliche Leitung zusammenzufassen. Voraussetzung ist zudem, dass ihr Zweck nicht hauptsächlich in der Verwaltung von Vermögen Dritter besteht und dass sie ihre Leitungs- und Kontrollbefugnisse tatsächlich ausübt (vgl. Art. 2 lit. a GwV-FINMA).

10. Wie sind Private-Equity-Fonds zu qualifizieren, die operative Rechtseinheiten halten? Können diese Fonds als operativ gelten?

Es kann auf die Grundsätze zu den Sitzgesellschaften und zu den Holdinggesellschaften verwiesen werden.

- 11. Wie ist Art. 2 Abs. 3^{bis} GwG mit Blick auf Rechtseinheiten mit Sitz im Ausland zu verstehen: Ist der operative oder nicht operative Charakter der Rechtseinheit massgebend?**

Der operative oder nicht operative Charakter der Rechtseinheit ist nicht massgebend.

- 12. Wird eine operative Rechtseinheit durch ihre Liquidation zu einer nicht operativen Rechtseinheit?**

Nein, die Liquidation sollte an der Qualifikation der bisherigen Tätigkeit der Rechtseinheit grundsätzlich nichts ändern. Eine Rechtseinheit, die vor der Liquidation operativ tätig war, bleibt somit eine operative Rechtseinheit.

III. Domizilierung, Sitzbereitstellung, Co-Working

- 13. Was bedeutet die Bereitstellung von Adressen oder Räumen konkret?**

Die blosser Vermietung von Räumen an eine Gesellschaft gestützt auf einen Mietvertrag ist nicht unterstellt, sofern die Gesellschaft dort eine effektive Tätigkeit ausübt. Indizien für eine solche Tätigkeit sind etwa das Vorhandensein von Mitarbeitenden oder eines Sekretariats oder andere Anzeichen einer vor Ort ausgeübten Geschäftstätigkeit.

Die Bereitstellung von Räumen, einschliesslich ihrer Vermietung, ist unterstellt, wenn die Gesellschaft dort keine effektive Tätigkeit ausübt. Indizien für eine solche blosser Domizilierung sind namentlich die Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen wie Postempfang oder -weiterleitung oder die Verwendung derselben Adresse als Sitz mehrerer Gesellschaften.

- 14. Ist die Vermietung solcher Räume unterstellt?**

Grundsätzlich nicht, sofern eine effektive Tätigkeit vorliegt. Im Übrigen gelten die Grundsätze von Frage 13.

- 15. Wie ist die Bereitstellung von Co-Working-Spaces zu qualifizieren, wenn der Betreiber zugleich die Adresse zur Verfügung stellt, die als im Handelsregister eingetragener Sitz dient?**

Die Bereitstellung von Co-Working-Räumen kann je nach Ausgestaltung dem GwG unterstellt sein. Es lassen sich folgende Grundsätze unterscheiden:

- *Temporärer Arbeitsplatz: Die Bereitstellung eines Arbeitsplatzes ist dem GwG nicht unterstellt, wenn der Mietvertrag für höchstens sechs Monate abgeschlossen wird;*
- *Fester Arbeitsplatz: Die Miete eines bestimmten, auch flächenmässig kleinen Raums, von dem aus eine Gesellschaft ihre effektive Tätigkeit ausübt, ist nicht dem GwG unterstellt (vgl. Fragen 13 und 14);*

- *Nach Verfügbarkeit zugewiesener Arbeitsplatz mit Zusatzdienstleistungen: Die Bereitstellung eines vom Anbieter zugewiesenen Arbeitsplatzes ist dem GwG grundsätzlich unterstellt, wenn sie mit der Bereitstellung einer c/o-Adresse bei diesem Anbieter verbunden ist.*

16. Wie ist der Fall einer Treuhandgesellschaft zu beurteilen, die eine Stiftung führt, deren Buchführung übernimmt, zwei Mitglieder ihres Verwaltungsrats in den Stiftungsrat entsendet und der Stiftung den Sitz zur Verfügung stellt?

Das Organ einer Sitzgesellschaft ist Finanzintermediär und ist als solcher dem GwG unterstellt. Handelt es sich bei der Stiftung nicht um eine Sitzgesellschaft (z.B. weil sie gemeinnützige Zwecke verfolgt), so ist die Treuhandgesellschaft dem GwG als Beraterin unterstellt, da sie der Stiftung den Sitz zur Verfügung stellt.

IV. Immobilientätigkeiten: Vermittlung, Verwaltung, Immobilienentwicklung, Stockwerkeigentum

17. Ist die Tätigkeit eines Immobilienmaklers unterstellt?

Ob ein Makler dem GwG unterstellt ist, hängt von seiner konkreten Tätigkeit ab. Die blosser Veröffentlichung von Angeboten auf einem Portal, das Kaufinteressenten nutzen können, ist dem GwG nicht unterstellt. Erbringt der Makler weitere Dienstleistungen, ist zu prüfen, ob sein Beitrag für das Immobiliengeschäft kausal ist (vgl. Fragen 1 und 2).

18. Ab wann gilt die Bedingung der Willenserklärung zum Abschluss eines Kaufvertrags als erfüllt im Sinne von Art. 12e Abs. 3 GwV?

Die Immobilienvermittlung ist dem GwG unterstellt, sobald beide Parteien ihren Willen zum Abschluss eines Kaufvertrags erklärt haben. Die Parteien des Kaufvertrags sind damit für den Makler identifizierbar. Die Sorgfaltspflichten sind vor dem Abschluss des Vertrags vor dem Notar zu erfüllen (siehe EB zur TJPV S. 58 f.). Der Makler identifiziert seinen eigenen Kunden. Vertritt er beide Parteien, so sind die Sorgfaltspflichten für beide Parteien zu erfüllen.

19. Ist die Verwaltung von Stockwerkeigentum, einschliesslich der Bewirtschaftung eines Erneuerungsfonds, unterstellt, wenn der Verwalter nicht am Verkauf mitwirkt? Und wenn er am Verkaufsprozess mitwirkt?

Die blosser Verwaltung von Stockwerkeigentum, einschliesslich der Bewirtschaftung eines Erneuerungsfonds, ist nicht unterstellt, sofern der Verwalter nicht am Verkauf mitwirkt. Im Immobilienbereich zielt die Regelung auf den Kauf und Verkauf von Grundstücken ab, nicht auf die Immobilienverwaltung als solche. Wirkt der Verwalter hingegen am Verkaufsprozess mit, ist er unterstellt.

- 20. Stellt die Stockwerkeigentümergeinschaft eine nicht operative Rechtseinheit im Sinne von Art. 2a Abs. 6 GwG dar?**

Die Stockwerkeigentümergeinschaft stellt keine nicht operative Rechtseinheit im Sinne von Art. 2a Abs. 6 GwG dar.

- 21. Ist die Tätigkeit eines vom Bauherrn beauftragten Immobilienverwalters unterstellt, der die Kaufabwicklung koordiniert, die Kaufverträge erstellt und Reservationsgebühren entgegennimmt, ohne den Kaufpreis selbst entgegenzunehmen?**

Die Tätigkeit ist unterstellt, da der Verwalter am Verkaufsprozess mitwirkt. Die Entgegennahme von Reservationsgebühren kann ein Indiz dafür sein.

- 22. Handelt eine Immobilienfachperson, die ein Grundstück sichert und eine Transaktion strukturiert, bevor weitere Investoren einsteigen, und dabei selbst eine Beteiligung am Projekt behält, auf eigene Rechnung oder auch für Rechnung Dritter im Sinne von Art. 2 Abs. 3^{bis} GwG?**

Es ist hier zu differenzieren. Sichert die Immobilienfachperson ein Grundstück und legt sie anschliessend die Bedingungen fest, zu denen weitere Investoren ohne Verhandlungsspielraum einsteigen können («take it or leave it»), handelt sie auf eigene Rechnung. In diesem Fall besteht keine Beraterunterstellung. Werden die Bedingungen des Einstiegs hingegen verhandelt oder handelt sie von vornherein für ein Konsortium oder für Dritte, handelt sie auch für Rechnung Dritter und ist unterstellt.

V. Ausnahmen nach Art. 2 Abs. 4^{ter} GwG

- 23. Ändert der Einleitungssatz von Art. 2 Abs. 4^{ter} GwG auch die Unterstellungspraxis für Finanzintermediäre?**

Der Einleitungssatz von Art. 2 Abs. 4^{ter} GwG ändert die Unterstellungspraxis für Finanzintermediäre nicht. Nach der historischen Auslegung wurde die Bestimmung im Rahmen der Ausdehnung des GwG auf Beraterinnen und Berater eingeführt. Den Materialien lässt sich nicht entnehmen, dass der Gesetzgeber damit die Unterstellungspraxis für Finanzintermediäre ändern wollte. Nach der teleologischen Auslegung bezweckt die Bestimmung, einen Ausnahmekatalog für an sich unterstellte Beratertätigkeiten zu schaffen.

Dass Finanzintermediäre nicht erfasst sind, bestätigt beispielsweise Buchstabe b, der Transaktionen unter 5 Millionen Franken ausnimmt, sofern der Kaufpreis ausschliesslich über dem Gesetz unterstellte Banken oder andere Finanzintermediäre geleistet und empfangen wird. Der Gesetzgeber setzt damit voraus, dass deren Pflichten unverändert fortbestehen.

- 24. Setzt die Unterstellung die Übertragung einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft voraus, während der Verkauf einer Minderheitsbeteiligung nicht erfasst ist?**

Die Unterstellung setzt die Übertragung einer Mehrheitsbeteiligung voraus; der Verkauf einer Minderheitsbeteiligung ist nicht erfasst (vgl. EB TJPV zu Art. 12e GwV).

- 25. Was bedeutet der Kauf von selbst bewohnten Wohnliegenschaften in der Schweiz oder Kauf von Wohnliegenschaften, die in der Schweiz als Ersatzliegenschaften dienen (Art. 2 Abs. 4^{ter} lit. c GwG)?**

Für diese Frage kann auf Art. 12 StHG abgestellt werden. Massgebend ist, ob beim Verkauf der bisherigen Liegenschaft die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben werden kann. Dies ist nach Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG der Fall, wenn eine dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Wohnliegenschaft veräussert und der Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Beim Kauf einer solchen Ersatzliegenschaft greift die Ausnahme. Anders verhält es sich etwa bei einer Ferienwohnung, die nicht dauernd und ausschliesslich selbst genutzt wird. Kann die Grundstückgewinnsteuer nicht aufgeschoben werden, ist die Tätigkeit unterstellt.

- 26. Gilt eine nicht vermietete Zweitwohnung als selbst bewohnte Wohnliegenschaft?**

Es kann auf die Ausführungen zu Frage 25 verwiesen werden. Eine nicht vermietete Zweitwohnung, die auch nicht dauernd und ausschliesslich vom Eigentümer selbst genutzt wird, gilt nicht als selbst bewohnte Wohnliegenschaft.

- 27. Gilt die Ausnahme von Art. 2 Abs. 4^{ter} lit. c GwG auch für den Bauträger, der die Wohnung verkauft, sowie für die für seine Rechnung tätigen Fachpersonen?**

Die Ausnahme nach Art. 2 Abs. 4^{ter} lit. c GwG ist nicht anwendbar auf den Bauträger, der die Wohnung verkauft, sowie auf die Fachpersonen, die für dessen Rechnung tätig sind. Es gilt die allgemeine Regel über die selbst bewohnten Wohnliegenschaften.

- 28. Ist im Rahmen einer Immobilienentwicklung im Stockwerkeigentum die Schwelle von CHF 5 Millionen für jeden einzelnen Verkauf einer Einheit oder mit Blick auf das Projekt als Ganzes zu beurteilen?**

Zu berücksichtigen sind die Ausgestaltung des Projekts und der Gegenstand der Transaktion. Bietet der Bauträger einzelne Einheiten zum Verkauf an, die jeweils Gegenstand eines eigenen Kaufvertrags sind, ist grundsätzlich jeder Verkauf gesondert zu betrachten. Vorbehalten bleibt der Fall, in dem der Verkauf mehrerer Einheiten miteinander verbunden ist (z.B. gleichzeitiger Verkauf an denselben Käufer oder aufeinanderfolgende Verkäufe mehrerer Einheiten an denselben Käufer, um die gesetzlichen Schwellenwerte zu umgehen).

- 29. Ist die Beratungstätigkeit im Rahmen einer Erbteilung betreffend eine Immobiliengesellschaft dem GwG unterstellt, auch wenn diese Einheit als nicht operativ zu qualifizieren ist? Ist danach zu unterscheiden, ob die Anteile einem Erben zugewiesen oder an einen Dritten veräussert werden?**

Handelt die Willensvollstreckerin oder der Willensvollstrecker im Rahmen des Mandats, ist die Tätigkeit ausgenommen. Geht die Tätigkeit darüber hinaus, ist sie unterstellt (vgl. Frage 7).

Bei der Erbteilung selbst ist danach zu unterscheiden, ob die Anteile innerhalb der Familie zugewiesen oder an einen Dritten veräussert werden. Erfolgt die Zuweisung innerhalb der Familie, ist die Tätigkeit nach Art. 2 Abs. 4^{ter} lit. a GwG nicht unterstellt. Werden die Anteile hingegen an einen Dritten veräussert und wird dabei eine Beratungstätigkeit erbracht, ist diese unterstellt.

- 30. Müssen Beraterinnen und Berater GwG-Dossiers für sämtliche Kunden führen oder nur für jene, bei denen die Ausnahmen von Art. 2 Abs. 4^{ter} GwG nicht greifen?**

Für Kunden, bei denen die Ausnahmen von Art. 2 Abs. 4^{ter} GwG greifen, ist grundsätzlich kein GwG-Dossier zur Dokumentation der Einhaltung der Sorgfaltspflichten zu führen.

VI. Berufsmässigkeit und Schwellenwerte nach Art. 12f GwV

- 31. Ist die Berufsmässigkeit personenbezogen oder dossierbezogen zu beurteilen?**

Die Berufsmässigkeit ist personenbezogen (des Beraters) zu beurteilen, wie bei den Finanzintermediären.

- 32. Ist bei einer Person, die sowohl als Finanzintermediär als auch als Beraterin nach GwG tätig ist, der Schwellenwert der Berufsmässigkeit von CHF 50'000 für jede der beiden Tätigkeiten gesondert zu beurteilen?**

Es handelt sich um zwei unterschiedliche Tätigkeiten, die grundsätzlich gesondert zu beurteilen sind.

VII. Übergangsrecht, SRO-Anschluss und Beginn der Unterstellung

- 33. Welche Pflichten treffen Berater, die ihre Tätigkeit vor dem 1. Oktober 2026 aufgenommen und die Schwellenwerte der Berufsmässigkeit bereits vor diesem Datum erreicht haben?**

Wer am 1. Oktober 2026 eine Beratertätigkeit berufsmässig ausübt, muss die Sorgfaltspflichten ab dem 1. Oktober 2026 einhalten. Das Gesuch ist bis zum 1. Dezember 2026 einzureichen. Ab dem 1. Oktober 2026 bis zum Entscheid über den Anschluss darf die Beratertätigkeit nur im Rahmen der bestehenden Geschäftsbeziehungen

weitergeführt werden. Als Beratertätigkeit gilt dabei die Tätigkeit nach Art. 2 Abs. 3^{bis} oder 3^{ter} GwG unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach Art. 2 Abs. 4^{ter} GwG. Mit anderen Worten darf der Berater in der Zeit zwischen dem 1. Oktober 2026 und dem Entscheid über den Anschluss:

- *die bestehende Kundschaft weiterhin beraten und von ihr Aufträge für neue Geschäfte und Dienstleistungen annehmen;*
- *Aufträge neuer Kunden für Geschäfte oder Dienstleistungen annehmen, die vom Geltungsbereich des GwG ausgenommen sind (vgl. Art. 2 Abs. 4^{ter} GwG), obwohl es sich grundsätzlich um unterstellte Tätigkeiten handelt.*

34. Wird ein Schwellenwert nach dem 1. Oktober erreicht, läuft die allgemeine zweimonatige Frist der Anschlusspflicht. Kann ein Berater während dieser Zeit neue Mandate annehmen?

Der Berater untersteht dem GwG erst, wenn er seine Tätigkeit berufsmässig ausübt. Die Schwellenwerte nach Art. 12f GwV sind auf das massgebende Kalenderjahr zu berechnen. Sobald er das Anschlussgesuch eingereicht hat, gelten die Grundsätze von Frage 33.