

# Kommentar

zum

**Anhang Hypotheken zum Reglement der Selbstregulierungsorganisation des Schweizerischen Versicherungsverbandes (SRO-SVV)**

(In Kraft seit 1. Januar 2013)

**SRO-SVV**  
**OAR-ASA**

Selbstregulierungsorganisation des SVV  
Organisme d'autorégulation de l'ASA

# Impressum

**Herausgeber:**

Geschäftsstelle SRO-SVV  
c/o Schweizerischer Versicherungsverband SVV  
C.F. Meyer-Strasse 14  
Postfach 4288, CH-8022 Zürich

**Zuständiges Gremium:**

Selbstregulierungsorganisation  
des Schweizerischen Versicherungsverbandes  
zur Bekämpfung der Geldwäscherei  
[www.sro-svv.ch](http://www.sro-svv.ch)

**Kontaktperson:**

Thomas Jost  
Tel. +41 44 208 28 64  
[thomas.jost@sro-svv.ch](mailto:thomas.jost@sro-svv.ch)

Aus praktischen Gründen wurde in diesem Kommentar die männliche Form gewählt; diese schliesst aber immer auch die weibliche Form ein.

Die Mitglieder der Fachstelle Geldwäscherei danken MLaw Jakob Engelberger für die grundlegende Erarbeitung des Kommentarteils zum Anhang Hypotheken.

© 2013 Selbstregulierungsorganisation des Schweizerischen Versicherungsverbandes, Zürich  
(2013-1)

# Inhalt

<b>Impressum .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Kapitel: Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Kapitel: Sorgfaltspflichten.....</b>	<b>7</b>
Art. 1    Identifizierung der Vertragspartei .....	7
Art. 2    Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten.....	10
Art. 3    Spezielle Erfordernisse bei Rückzahlungen (Amortisationen) von Hypothekarkrediten .....	11
Art. 4    Geschäftsbeziehungen mit erhöhtem Geldwäschereirisiko .....	14
<b>3. Kapitel: Inkrafttreten .....</b>	<b>15</b>

# 1. Kapitel:

## Geltungsbereich

- 1 **Mit dem vorliegenden „Anhang Hypotheken R SRO-SVV“ werden die von den SRO-SVV Mitgliedern bei der Gewährung von Hypothekarkrediten zu beachtenden Sorgfaltpflichten geregelt.**
- 2 **Soweit nachfolgend keine Spezialregelung erfolgt, bleiben die Bestimmungen des R SRO-SVV und des Kontroll-, Prüf- und Sanktionsreglements („KPS“) analog anwendbar. In diesem Sinne sind nachfolgende Begriffe wie folgt zu verstehen:**
  - **Der Lebensversicherungsvertrag resp. -abschluss als Hypothekarkreditvertrag resp. -abschluss;**
  - **der Versicherungsantrag als Hypothekarkreditantrag;**
  - **der Versicherungsnehmer als Hypothekarkreditnehmer;**
  - **die Versicherungssumme resp. -leistung als Hypothekarkreditsumme;**
  - **die eingebrachten Vermögenswerte als Rückzahlungen (Amortisationen) und / oder Ablösungen der Hypothekarkredite;**
  - **Rückkauf einer Versicherung als Rückzahlung (Amortisation) eines Hypothekarkredites.**

**Bei Hypothekarkrediten nicht anwendbar sind die ausschliesslich auf Lebensversicherungen zugeschnittenen Art. 3 und 11 des R SRO-SVV.**

### Vorbemerkung:

- Rz 1 Das Gewähren von Hypotheken ist aus der Optik der Versicherungsunternehmen eine der möglichen Anlagen.
- Rz 2 Ein Hypothekarkredit ist ein grundpfandgesicherter Kredit, der der Finanzierung des Kaufs oder Baus einer Liegenschaft dient (Arpagaus/Emch/Renz, Das Schweizerische Bankrecht, Auflage 6, Zürich 2004, N 1059). Beim Hypothekarkreditgeschäft verläuft der Zahlungsfluss – jedenfalls zu Beginn der Geschäftsbeziehung – vom Hypothekarkreditgeber zum Hypothekarkreditnehmer, vom Finanzintermediär zur Vertragspartei. Der Finanzintermediär als Kreditgeber nimmt demnach zunächst gar keine fremden Vermögenswerte entgegen. Das Geldwäschereirisiko besteht erst später bei Zins- und Amortisationszahlungen. Dafür könnte der Hypothekarkreditnehmer verbrecherisch erworbene Vermögenswerte einsetzen.
- Rz 3 Im Zusammenhang mit der Frage, ob die VSB (Vereinbarung über die Standesregeln zur Sorgfaltpflicht der Banken) auch auf Hypothekarkreditgeschäfte Anwendung finde, hielt der Tätigkeitsbericht der Aufsichtskommission über die Sorgfaltpflicht 1990-1992 fest, dass es „in Zusammenhang mit Konti, die zur Abwicklung eines Kredites eröffnet werden, immer zur Entgegennahme von Geldern, insbesondere in Zusammenhang mit der Einzah-

lung von Zins- und Amortisationszahlungen“ komme, „ein Konto, welches vorerst einen Soll-Saldo aufweise“, könne „zu einem späteren Zeitpunkt infolge von entsprechenden Einzahlungen des Kunden, eine Haben-Position aufweisen“. Die Anwendbarkeit der VSB wurde dementsprechend bejaht.

- Rz 4 Für den nicht beaufsichtigten Bereich des Finanzsektors bestimmt Art. 2 Abs. 3 lit. a GwG, dass auch Personen, die „das Kreditgeschäft (namentlich durch Konsum- oder Hypothekarkredite, Factoring, Handelsfinanzierung oder Finanzierungsleasing) betreiben“, Finanzintermediäre sind. Das Kreditgeschäfte untersteht dem GwG wegen der „inhärenten Missbrauchsgefahr: Der Kredit muss verzinst und zurückbezahlt werden, und dafür kann der Kreditnehmer verbrecherisch erworbene Mittel einsetzen“ (De Capitani, Kommentar Einziehung, Organisiertes Verbrechen, Geldwäscherei, Band II, Zürich 2002, § 8 / 1. Kapitel, Komm. zu Art. 2, N33).
- Rz 5 Keine Hypothekarkredite im Sinne von Art. 2 Abs. 3 Bst. a GwG sind insbesondere solche, welche zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer gewährt werden, sofern der Arbeitgeber für den beteiligten Arbeitnehmer Sozialversicherungsbeiträge bezahlen muss (vgl. Art. 3 der Verordnung über die berufsmässige Ausübung der Finanzintermediation (VBF), welcher noch weitere Ausnahmen festhält).
- Rz 6 Die Gewährung von Hypothekarkrediten ist nach Art. 2 Abs. 3 GwG zudem nur dann dem GwG unterstellt, wenn diese Tätigkeit berufsmässig stattfindet (vgl. Verfügung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA vom 19. April 2012, II. Erwägungen, a) Gesetzliche Grundlagen). Gemäss Art. 8 VBF wird das Kreditgeschäft berufsmässig ausgeübt, wenn „a. damit im Kalenderjahr ein Bruttoerlös von mehr als 250'000 Franken erzielt wird; und b. zu einem beliebigen Zeitpunkt ein Kreditvolumen von mehr als 5 Millionen Franken vergeben ist.“ und hält zum Begriff "Bruttoerlös" fest, dass als Bruttoerlös des Kreditgeschäfts alle Einnahmen aus Kreditgeschäften unter Abzug des Anteils, welcher der Kreditrückzahlung dient" gelten. Im Rundschreiben der FINMA 2011/1, Finanzintermediation nach GwG, steht betreffend "Bruttoerlös", dass der Bruttoerlös aus sämtlichen Einnahmen, die mit der unterstellungspflichtigen Tätigkeit erzielt werden, besteht und massgebend der Bruttoerlös ohne Abzug von Erlösminderungen ist. Unter dem Begriff "Kreditvolumen" ist die Gesamtheit der gewährten Kredite zu verstehen resp. der Gesamtwert aller Hypothekarverträge, wie dies das Rundschreiben der FINMA 2011/1, Finanzintermediation nach GwG, sinngemäss festhält.

#### **zu Abs. 1:**

- Rz 7 Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. c GwG sind „Versicherungseinrichtungen nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz, welche die direkte Lebensversicherung betreiben oder Anteile einer kollektiven Kapitalanlage anbieten oder vertreiben“ Finanzintermediäre. Diese Bestimmung scheint die Anwendung des GwG für Versicherungsunternehmen auf das Lebensversicherungsgeschäft im umschriebenen Umfang zu beschränken und weitere Geschäftstätigkeiten auszuschliessen. Auch in der Lehre wurde diese Beschränkung des Geltungsbereichs des GwG bestätigt (vgl. Thomas Müller, Formelle Sorgfaltspflichten zur Bekämpfung der Geldwäscherei in der Versicherungswirtschaft, in: Jusletter 23. Juni 2008, S. 3). Dementsprechend wurde auch das Reglement der SRO-SVV (R SRO-SVV) auf den Betrieb von direkten Lebensversicherungen und den Vertrieb von kollektiven Kapitalanlagen zugeschnitten.

- Rz 8 Gemäss Verfügung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA vom 19. April 2012 sind Hypothekarkreditgeschäfte GwG-unterstellte Tätigkeiten im Sinne von Art. 2 Abs. 3 lit. a GwG. „Die von der FINMA beaufsichtigten Lebens- und Sachversicherungen haben wie andere in diesem Bereich tätige Beaufsichtigte die Sorgfaltspflichten gemäss GwG zu erfüllen und die übrigen Vorschriften des GwG und seiner Ausführungserlasse einzuhalten.“. Art. 2 Abs. 3 lit. a GwG muss demnach analog auch auf Versicherungsunternehmen Anwendung finden.
- Rz 9 Hypothekarkredite werden nicht nur von Lebensversicherern sondern auch von Sachversicherern gewährt. Das Mandat der SRO-SVV wurde daher erweitert, so dass auch Sachversicherer als Mitglieder aufgenommen und deren Hypothekarkreditvergaben überprüft werden können. Art. 3 der Statuten der SRO-SVV wurde dementsprechend erweitert. (vgl. Verfügung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA vom 19. April 2012, I. Sachverhalt; Statuten unter: [http://www.sro-svv.ch/de/sro-svv/Statuten\\_SRO-SVV.pdf](http://www.sro-svv.ch/de/sro-svv/Statuten_SRO-SVV.pdf)).

**zu Abs. 2:**

- Rz 10 Das R SRO-SVV ist in seinem Wortlaut spezifisch auf die Lebensversicherungstätigkeit i. S. v. Art. 2 Abs. 2 lit. c GwG zugeschnitten und kann deshalb nur analog auf das Hypothekargeschäft angewendet werden.

Bei Hypothekarkrediten nicht anwendbar sind die ausschliesslich auf Lebensversicherungen zugeschnittenen Art. 3 "Massgebliche Beträge" und Art. 11 "Feststellung des Zahlungsempfängers und des Anspruchsberechtigten" R SRO-SVV.

## 2. Kapitel: Sorgfaltspflichten

### Art. 1 Identifizierung der Vertragspartei

- 1 **Vertragspartei des Versicherungsunternehmens bei der Gewährung eines Hypothekarkredits ist der Hypothekarkreditnehmer. Es kann sich dabei auch um mehrere natürliche und juristische Personen handeln (z.B. bei Solidarschuldnerschaft).**
- 2 **Die Identifizierung aller Hypothekarkreditnehmer ist in jedem Fall und vor dem Vertragsabschluss durchzuführen. Es gelten dafür sinngemäss die Bestimmungen der Art. 4-6 und 8 R SRO-SVV.**
- 3 **Im Erbfall sind die Erben gemäss den Bestimmungen des R SRO-SVV über die Identifikation natürlicher Personen erst im Zeitpunkt von Zins- und Rückzahlungen (Amortisationen) zu identifizieren. Ein Erbschein genügt in keinem Fall als Identifikationsdokument.**

### Vorbemerkungen

- Rz 1 Art. 3 Abs. 3 GwG regelt eine Ausnahme von der Identifizierungspflicht gemäss Art. 3 Abs. 1 GwG für Versicherungseinrichtungen und berücksichtigt die Besonderheiten des Versicherungsgeschäfts. Eine Identifizierungspflicht besteht erst ab einem bestimmten Schwellenwert (vgl. Kommentar zum Reglement der SRO-SVV, Komm. zu Art. 3, Rz 3 und 4).
- Rz 2 Die Gewährung von Hypothekarkrediten ist kein Versicherungsgeschäft i. S. v. Art. 3 Abs. 3 GwG. Die Identifizierungspflicht kann sich daher nur aus den allgemeinen Bestimmung gemäss Art. 3 Abs. 1 GwG ergeben.
- Rz 3 Nach Art. 3 Abs. 1 GwG muss der Finanzintermediär bei der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen die Vertragspartei identifizieren. Geschäftsbeziehungen in diesem Sinn sind vertragliche Beziehungen, die Finanzgeschäfte zum Gegenstand haben. Der Begriff des Finanzgeschäfts ergibt sich wiederum aus der Definition der Finanzintermediation gemäss Art. 2 GwG (Thelesklaf/Wyss/Zollinger, Kommentar GwG, Komm. zu Art. 1, N 3 und zu Art. 3, N 1), welche auch Hypothekarkredite umfasst.

#### zu Abs. 1:

- Rz 4 Vertragspartei gemäss Art. 3 Abs. 1 GwG ist, wer mit dem Finanzintermediär eine Geschäftsbeziehung aufnimmt, die ein Finanzgeschäft zum Gegenstand hat. Bei der Gewährung eines Hypothekarkredites ist die Vertragspartei der Hypothekarkreditnehmer (Schuldner des hypothekarisch gesicherten Darlehens; Darlehensschuldner). Dieser ist in der Regel auch der Eigentümer des belasteten Grundstücks. Wird ein Hypothekarkreditvertrag durch zwei oder mehrere Hypothekarkreditnehmer begründet, so sind sämtliche Parteien zu identifizieren. Dabei müssen nicht sämtliche Hypothekarkreditnehmer auch Ei-

gentümer des belasteten Grundstücks sein. Es ist sogar denkbar, dass es sich um ein reines Drittpfand handelt.

### zu Abs. 2:

- Rz 5 Art. 3 Abs. 1 GwG sieht vor, dass die Identifikation bei der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen erfolgen muss. Dies heisst vor oder zeitgleich mit dem Abschluss des Vertrags (Thelesklaf/Wyss/Zollinger, Kommentar GwG, Komm. zu Art. 3, N 5 u. 6). Der Anhang Hypotheken legt daher in diesem Sinne fest, dass die Identifikation des Hypothekarkreditnehmers vor dem Abschluss des Hypothekarkreditvertrages zu erfolgen hat.
- Rz 6 Art. 3 Abs. 1 GwG verpflichtet den Finanzintermediär, die Vertragspartei anhand von beweiskräftigen Originaldokumenten zu identifizieren. Diesbezüglich wird auf die Art. 4 – 6 des R SRO-SVV verwiesen.
- Rz 7 Wechselt bei einem bestehenden Hypothekarkreditvertrag der Hypothekarkreditnehmer, ist nach Art. 8 R SRO-SVV der neue Hypothekarkreditnehmer ebenfalls nach Massgabe der Art. 4 – 6 des R SRO-SVV zu identifizieren und allenfalls die wirtschaftlich berechnigte Person festzustellen.
- Rz 8 Art. 3 Abs. 3 GwG sieht eine Ausnahme von der Identifizierungspflicht vor. Die Identifikation der Vertragspartei hat erst ab einem bestimmten Schwellenwert zu erfolgen (Thelesklaf/Wyss/Zollinger, Kommentar GwG, Komm. zu Art. 3, N 20; Kommentar zum R SRO-SVV, Komm. zu Art. 3). Art. 3 Abs. 1 GwG sieht keine vergleichbaren Schwellenwert-Regelung vor. Die Identifikation muss bei der Gewährung von Hypothekarkrediten daher unabhängig eines Schwellenwertes vorgenommen werden.
- Rz 9 Wenn der Hypothekarkreditnehmer bereits auf andere Weise zweifelsfrei identifiziert wurde, muss die Identifikation nicht wiederholt werden. Die Identifikation des Hypothekarkreditnehmers steht bereits fest, wenn:
- der Hypothekarkreditnehmer bereits im Zusammenhang mit einem anderen Vertrag oder konzernintern im Sinne der Art. 4 – 6 des R SRO-SVV identifiziert wurde; oder
  - der Hypothekarkreditnehmer an der Börse kotiert ist; oder
  - der Antrag auf Hypothekarkreditvertragsabschluss von einem Finanzintermediären, der dem Geldwäschereigesetz untersteht, entgegengenommen, und dieser die Vertragspartei bereits identifiziert hat.

Wenn die Wiederholung der Identifikation entfällt, ist dieser Umstand und der Grund dafür schriftlich festzuhalten und eine Kopie der Identifikations-Dokumente im Dossier abzulegen (Ausnahme: Die Vertragspartei ist börsenkotiert).

### zu Abs. 3:

- Rz 10 Im Erbfall sind grundsätzlich sämtliche Erben, welche kraft Universalsukzession als Vertragspartei in den Hypothekarkreditvertrag eintreten, zu identifizieren, jedoch erst im Zeitpunkt der ersten Zins- oder Amortisationszahlung nach dem Tod des Erblassers und nur soweit sie in diesem Zeitpunkt noch Vertragspartei sind. Ein Erbschein (d.h. eine Be-



stätigung betreffend Stellung als Erbe) genügt nicht als Identifikationsdokument, da die für die Ausstellung der Bescheinigung zuständige Behörde die Identität nicht in jedem Falle prüft.

## **Art. 2 Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten**

**1 Als wirtschaftlich berechtigt gilt diejenige Person, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise für die Zahlung der Zinsen und Rückzahlungen (Amortisationen) aufkommt.**

**Für die Kriterien der Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten und die erforderlichen Angaben gelten die Artikel 9 und 10 des R SRO-SVV.**

Rz 1 Als wirtschaftlich berechtigt gilt der Geldgeber, der bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise für die Zahlung der Zinsen und Rückzahlungen (Amortisationen) aufkommt. Das kann der Hypothekarkreditnehmer selber sein; es kann sich aber auch um eine Drittperson handeln.

Rz 2 Im Hypothekarbereich erfolgt die Feststellung des wirtschaftlichen Berechtigten nicht zusammen mit der Identifikation des Hypothekarkreditnehmers vor Vertragsschluss. Sie erfolgt spätestens anlässlich von Zins- und Amortisationszahlungen in Bezug auf die dazu verwendeten Mittel.

Rz 3 Unter Amortisationen oder Rückzahlungen sind direkte Amortisationen, d. h. sowohl Teilrückzahlungen als auch Rückzahlungen des ganzen Hypothekarkredites (Totalrückzahlungen) zu verstehen. Indirekte Amortisationen (bspw. mittels einer Lebensversicherung in der Säule 3a) fallen hier nicht unter den Begriff "Amortisation". Sobald jedoch eine Leistung aus der Säule 3a fließt und diese zur Reduktion des Hypothekarkredits verwendet wird, handelt es sich um eine direkte Amortisation.

Rz 4 Die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten betreffend Zins- resp. Amortisationszahlung muss nur einmal geschehen, sofern die Person des Zahlenden nicht ändert oder danach keine berechtigten Zweifel an ihr aufkommen. Ändert die Person des Zahlenden (gemäss Überweisungstransaktion, soweit angemessen überprüfbar) oder kommen generell Zweifel an der wirtschaftlichen Berechtigung auf, ist zu prüfen, ob die wirtschaftlich berechtigte Person geändert hat.

Rz 5 Es kann von der Vermutung ausgegangen werden, dass die Vertragspartei mit dem wirtschaftlich Berechtigten identisch ist. Solange diese Vermutung nicht durch ungewöhnliche Feststellungen zerstört wird (vgl. nachstehend Art. 3 Spezielle Erfordernisse bei Rückzahlungen (Amortisationen) von Hypothekarkrediten), muss der wirtschaftlich Berechtigte nicht festgestellt werden.

## **Art. 3 Spezielle Erfordernisse bei Rückzahlungen (Amortisationen) von Hypothekarkrediten**

- 1** Bei der Rückzahlung (Amortisationen) von Hypothekarkrediten fließen den Versicherungsunternehmen Gelder zu. In der Regel genügt bei diesem Vorgang eine Prüfung [resp. Feststellung] des wirtschaftlich Berechtigten an den Zahlungsmitteln (meist identisch mit dem Eigentümer der verpfändeten Liegenschaft).
  
- 2** Anhaltspunkte, die eine weitere Abklärung des wirtschaftlichen Hintergrundes erforderlich machen, sind beispielsweise „ungewöhnliche Feststellungen“. Solche liegen vor:
  - wenn kurz nach Hypothekarkreditaufnahme ausserordentliche Rückzahlungen (Amortisationen) erfolgen sollen; oder
  - wenn Rückzahlungen (Amortisationen) geleistet werden sollen, welche nicht den finanziellen Verhältnissen des Hypothekarkreditnehmers oder des wirtschaftlich Berechtigten entsprechen; oder
  - wenn eine Drittperson für den Hypothekarkreditnehmer eine Zahlung leistet und nicht eine Ablösung durch eine schweizerische Bank, schweizerische Versicherung, schweizerische Pensionskasse oder einen schweizerischen Notaren vorliegt; oder
  - wenn sonstwie ungewöhnliche Umstände bei der Rückzahlung (Amortisation) auftreten (es treten zusätzlich zum Vertragspartner Drittpersonen, wie beispielsweise Drittpfandgeber, auf, die bisher keinen Bezug zum Vertragsverhältnis hatten, oder die Rückzahlung (Amortisation) erfolgt ohne nachvollziehbare Grundangabe).
  
- 3** Die Ergebnisse der Abklärungen sind vom Versicherungsunternehmen vor der Abwicklung der Rückzahlung (Amortisation), d. h. Entgegennahme von Geldern, auf ihre Plausibilität zu prüfen.

## **Vorbemerkungen**

- Rz 1 Das Geldwäschereirisiko bei der Gewährung von Hypothekarkrediten besteht mitunter darin, dass die Rückzahlungen (Amortisationen) von Hypothekarkrediten mittels verbrecherisch erworbener Gelder erfolgen könnte. Art. 3 Anhang Hypotheken statuiert weitere Abklärungspflichten bezogen auf das spezifische Geldwäschereirisiko im Hypothekarkreditgeschäft.
- Rz 2 Besondere Abklärungspflichten sieht auch Art. 13 Abs. 1 R SRO-SVV (Geschäftsbeziehungen mit erhöhtem Geldwäschereirisiko) vor, welche inhaltlich durch Art. 14 (Besondere Abklärungen) genauer umschrieben werden. Diese beiden Bestimmungen bleiben analog, d.h. soweit sinnvoll, neben Art. 3 Anhang Hypotheken auf das Hypothekarkreditgeschäft anwendbar.

## zu Abs. 1:

Rz 3 Art. 3 Abs. 1 Anhang Hypotheken macht deutlich, dass insbesondere beim Zufluss von Geldern mittels Rückzahlungen (Amortisationen) von Hypothekarkrediten Vorsicht geboten ist. Vom Versicherungsunternehmen (resp. seinen Mitarbeitern im Hypothekarkreditgeschäft) wird besonders bei solchen Transaktionen eine gewisse Wachsamkeit vorausgesetzt.

Rz 4 In der Regel wird die Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten an den Zahlungsmitteln genügen, da dieser im Normalfall auch der Eigentümer der verpfändeten Liegenschaft ist.

## zu Abs. 2:

Rz 5 Es kann mitunter problematisch sein, die Notwendigkeit einer weiteren Abklärung überhaupt zu erkennen. Art. 3 Abs. 2 Anhang Hypotheken umschreibt daher beispielhaft ungewöhnliche Feststellungen bei der Rückzahlung (Amortisation), welche weitere Abklärungen nach sich ziehen.

Ungewöhnliche Feststellungen liegen vor, wenn:

- „kurz nach Hypothekarkreditaufnahme besondere ausserordentliche Rückzahlungen (Amortisationen) erfolgen sollen;“

Eine Total- oder Teil-Amortisation "kurz nach Aufnahme" liegt dann vor, wenn sie innerhalb der ersten 6 Monate seit Hypothekarkreditaufnahme erfolgt und nicht von Beginn weg vereinbart oder üblich oder plausibel ist.

- „Rückzahlungen (Amortisationen) geleistet werden sollen, welche nicht den finanziellen Verhältnissen des Hypothekarkreditnehmers oder des wirtschaftlich Berechtigten entsprechen;“

Im Rahmen der Hypothekenvergabe erhalten Finanzintermediär Kenntnis der finanziellen Situation des Hypothekarkreditnehmers (sog. "Tragbarkeit"). Wenn nun eine Teil- oder Total-Amortisation aufgrund der bekannten finanziellen Verhältnisse des Hypothekarkreditnehmers offensichtlich nicht plausibel erscheint, ist davon auszugehen, dass die Amortisation nicht den finanziellen Verhältnissen des Hypothekarkreditnehmers entspricht und sind weitere Abklärungen notwendig. Wenn erwähnte Amortisation durch den wirtschaftlich Berechtigten geleistet wird, liegen in der Regel dessen finanziellen Verhältnisse noch nicht offen, d.h., der Finanzintermediär müsste dort analog bei der Einzellebenversicherung Hintergrundabklärungen machen.

- „wenn eine Drittperson für den Hypothekarkreditnehmer eine Zahlung leistet und nicht eine Ablösung durch eine schweizerische Bank, schweizerische Versicherung, schweizerische Pensionskasse oder einen schweizerischen Notaren vorliegt;“

Hier ist zwischen ordentlichen und ausserordentlichen Amortisationen zu unterscheiden. Bei ordentlichen (per Vertragsbeginn vereinbarten) Amortisationen kann eine solche Prüfung in der Praxis sinnvollerweise nur nach Zahlung stattfinden und nur dort, wo dies unter zumutbarem Aufwand möglich ist, was beispielsweise bei ESR-Zahlungen nicht der Fall ist. Bei ausserordentlichen (nicht per Vertragsbeginn vereinbarten) Amortisationen dagegen, ist dem Finanzintermediären zuzumuten, im Vorfeld der Amortisation abzuklären, ob der Hypothekarkreditnehmer selbst oder eine Drittperson die Zahlung leisten wird.

- „wenn sonstwie ungewöhnliche Umstände bei der Rückzahlung (Amortisation) auftreten (es treten zusätzlich zum Vertragspartner Drittpersonen, wie beispielsweise Drittpfandgeber, auf, die bisher keinen Bezug zum Vertragsverhältnis hatten, oder die Rückzahlung (Amortisation) erfolgt ohne nachvollziehbare Grundangabe).“

Hier ist es für die FINMA wichtig, dass insbesondere Drittpfandgläubiger, welche - ohne bisher als wirtschaftlich Berechtigter festgestellt worden zu sein - Amortisationen leisten, genauer analysiert werden.

Rz 6 Im Zusammenhang mit den inhaltlichen Anforderungen in Bezug auf die weiteren Abklärungen gilt Art. 14 R SRO-SVV (Besondere Abklärungen), soweit sinnvoll, sinngemäss. Grundsätzlich müssen die weiteren Abklärungen angemessen und zumutbar sein. Hierbei kann auf den Kommentar zum R SRO-SVV zu Art. 14, Rz 1 - 3 verwiesen werden.

Rz 7 Gewisse Kriterien, welche auf Geschäftsbeziehungen mit erhöhten Risiken hinweisen, sind vorgegeben, andere kann das Versicherungsunternehmen selbst festlegen (Art. 3 f. Anhang Hypotheken und Art. 13 R SRO-SVV analog). Im Rahmen der so festgelegten, erhöhten Risiken sind "Besondere Abklärungen" analog Art. 14 Abs. 1 R SRO-SVV zu treffen.

### **zu Abs. 3:**

Rz 8 Mit der Klausel "vor der Abwicklung der Rückzahlung" ist gemeint, dass die Versicherungsunternehmen bei Wissen um die Amortisationszahlung vor der Annahme des Amortisationsgeldes die erforderlichen Abklärungen vorgenommen und das Ergebnis daraufhin geprüft haben müssen, ob kein Fall von Geldwäscherei vorliegt. In der Praxis kann dies so geschehen, dass sobald ein Kunde mitteilt, dass er eine Amortisation leisten will, die erforderlichen Prüfungen und Abklärungen eingeleitet werden (bspw. mittels internen Abklärungen oder durch Zustellung eines vor Amortisationsüberweisung auszufüllenden und zu retournierenden Formulars an den Kunden).

## **Art. 4 Geschäftsbeziehungen mit erhöhtem Geldwäschereirisiko**

**Zusätzlich zu den in Art. 13 Abs. 3 R SRO-SVV aufgeführten Kriterien, welche im Hypothekarkreditgeschäft sinngemäss anzuwenden sind, gilt die Aufnahme eines Hypothekarkredits in einer Fremdwährung – aus Sicht der Belegenheit des pfandbelasteten Grundstückes – als mögliches Kriterium für ein erhöhtes Geldwäschereirisiko.**

Rz 1 Hypotheken mit Ausland-Bezug erachtet die FINMA als erhöhtes Risiko.

Rz 2 Die Belegenheit des pfandbelasteten Grundstückes kann sowohl in der Schweiz wie auch im Ausland liegen. Deshalb gilt beispielsweise ein Hypothekarkredit in Schweizer Franken, wenn das Grundstück in Deutschland liegt, wie auch in EURO, wenn das Grundstück in der Schweiz oder in Liechtenstein liegt, als mögliches Kriterium für ein erhöhtes Geldwäschereirisiko.

Rz 3 Es handelt sich dabei um ein "mögliches Kriterium für ein erhöhtes Geldwäschereirisiko", d.h., die Versicherungsgesellschaften können beispielsweise durchaus im Sinne von Art. 13 Abs. 2 R SRO-SVV präzisieren, in welchen Fällen genau im Zusammenhang mit "Hypothekarkrediten in einer Fremdwährung" ein erhöhtes Geldwäschereirisiko vorliegt.

### 3. Kapitel: Inkrafttreten

**Der vorliegende Anhang zu Reglement R SRO-SVV wurde in der Jahresversammlung vom 6. Januar 2012 beschlossen und tritt auf den 1. Januar 2013 in Kraft.**

**Die Mitglieder der SRO-SVV müssen bis am 1. Januar 2013 ihre internen Reglemente und Organisation angepasst haben. Die Prüfung der Einhaltung des vorliegenden Anhanges erfolgt erstmals im Jahre 2014 pro Kalenderjahr 2013.**

Rz 1 Der Anhang Hypotheken zum R SRO-SVV ist ein Erlass (vgl. Art. 37 GWV-FINMA), der auf den 1. Januar 2013 in Kraft tritt. Auf Sachverhalte, die sich vor dem Inkrafttreten verwirklicht haben, findet er keine Anwendung (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht 5. Auflage, 2006, Rz 330). Demnach besteht beispielsweise keine Pflicht zur Identifizierung der Vertragspartei für am 31. Dezember 2012 bereits bestehende und laufende Hypothekarkreditverhältnisse. Diese Pflicht besteht lediglich für das Neugeschäft ab dem 1. Januar 2013 bzw. nur für Hypothekarkreditabschlüssen nach dem Inkrafttreten des Anhangs Hypotheken.

Rz 2 Die Umsetzung von organisatorischen Massnahmen (Erlass des internen Weisungswesens) muss spätestens am 31. Dezember 2012 erfolgt sein. Die erste diesbezügliche Prüfung findet im Jahr 2013 pro Geschäftsjahr 2012 statt. Dabei genügt es, wenn die betroffene Lebensversicherungsgesellschaft der SRO-SVV bestätigt, dass eine Anpassung des internen Weisungswesens im Jahr 2012 pro 2013 erfolgt ist. Hierzu bedarf es keiner externen Prüfung. Die erste Prüfung betreffend die Einhaltung der Sorgfaltspflichten im Hypothekarkreditgeschäft erfolgt dagegen erst im Jahr 2014 pro 2013.