

Red flags

Een overzicht van mogelijke indicatoren voor witwassen via vastgoed.

Notarissen letten hierop:

M.b.t. financiering

T.a.v. financierende partij:

- Is een buitenlandse niet-financiële instelling.
- Is een (constructie met) offshore vennootschap(pen) en/of komt uit land met een bankgeheim² en/of kort na het ontstaan van een dergelijke constructie wordt vastgoed aangeschaft.
- Is een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn.
- Financiering door verkoper.
- De waarborgsom wordt bijeengebracht door anderen dan de juridische eigenaar of diens hypotheeknemer.

T.a.v. financiering zelf

- Hypotheek is niet beschikbaar op datum van levering.
- Financiering, waarbij geen hypotheek wordt gesteld.
- Grote aankoop vindt plaats zonder financiering.
- Koper blijft bedrag schuldig aan verkoper.
- Financiering door verkoper, waarbij ten gunste van verkoper een hypotheek wordt gevestigd.
- Financiering vindt plaats door verkoper tegen een hoge rente.
- Niet betaalde interest, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven (*Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten*).
- Herfinanciering gaat niet naar de verkoper, de verkoper wordt uit andere bron betaald.

² Landen met een verhoogd risico zijn onder meer Andorra, Nederlandse Antillen, Britse Maagdeneilanden, Liechtenstein, Monaco, Luxemburg en Zwitserland.



T.a.v. geldstroom

- Geldstroom komt van een niet-financiële instelling in het buitenland.
- Geldstroom komt vanuit (constructie met) offshore structuur en/of komt uit een land met een bankgeheim.
- Geldstroom komt van een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn.
- Geldstroom is afkomstig van buitenlandse coderekening.
- Geldstroom afkomstig van de derdengeldenrekeningen van verschoningsgerechtigden (*niet zijnde notaris*) in Nederland.
- Uitbetaling aan derde partij die niet betrokken is bij de akte.
- Aflossing niet aan degene die oorspronkelijk heeft gefinancierd.

T.a.v. transport hypotheekakte

- Discrepantie aan begin of eind van transactie tussen degene die het geld fourneert en degene die eigenaar wordt.
- Op het moment van transport wordt de hypotheek doorgehaald. Het lijkt alsof (*een deel van*) de verkoopopbrengst voor verrekening wordt gebruikt. Dit is echter niet het geval. Op de afrekening van de notaris staat ("*aflossing hoofdsom X: nihil*").
- Waarborg wordt niet ingeroepen dan wel niet opgeëist (wijst op gelieerde partijen).

M.b.t. Koop/Verkoop

T.a.v. partijen:

- T.a.v. partijen
- De koper heeft geen kennis van het te kopen object/de te kopen objecten.
- Kopen partij 'houdt' voor een ander.
- Levering aan verschillende rechtspersonen die door dezelfde persoon worden vertegenwoordigd.
- Gebrek aan transparantie m.b.t. uiteindelijke koper (*'nader te noemen meester'*).

- Transacties tussen gelieerde partijen (*privé/B.V., familieleden*).
- De personen in de koopovereenkomst komen niet allen terug in de akte van levering.



- Koper in koopakte en in uiteindelijke leveringsakte verschillen, er is een partij bijgekomen (*mutaties in partijen gedurende traject*).
- Huurder koopt een woning van een verhuurder die een buitenlandse rechtspersoon is.
- Betrokkenheid bij transport van een persoon die niet aanwijsbaar bij de transactie is betrokken.

T.a.v. transport vastgoed

- ABC-transactie met opvallende waardestijgingen.
- Groot aantal transporten bij de notaris in een zeer kort tijdsbestek.
- Naadloze aansluiting tussen taxatiewaarde en koopsom.

T.a.v. financiële afwikkeling

- Bij verkoop stort de notaris het aankoopbedrag op een door de verkoper opgegeven rekening, niet zijnde zijn eigen rekening of die van de kredietverstrekker (*hypotheeknemer*).
- Notaris stort aanbetaling van cliënt terug op andere rekening(en).
- Bij het niet doorgaan van de transactie omdat de koper niet afneemt, betaalt de verkoper een afkoopsom aan de partij die zou kopen.

Algemeen

- Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed.
- Verhouding koopsom t.o.v. huur is heel hoog.
- Verlies op vastgoedtransactie na recente verkrijging.
- Overdracht economisch eigendom.
- Constructie die bestaat uit een combinatie van nieuwe rechtspersonen in het buitenland en overgenomen vennootschappen in Nederland die handelt en beheert.
- Bij ABC-transactie: Verkoop B-C vindt plaats *vóór A-B transactie* (*wijst op orkestreren, gelieerde partijen*).

Let op! Voornoemde signalen wijzen niet altijd specifiek op witwassen.

Maar de praktijk leert dat veel vormen van onrechtmatigheid, fraude of vastgoedcriminaliteit gecombineerd worden. Ook blijken kwetsbare huurders veelal betrokken.

Werk samen met andere poortwachters

Als alle poortwachters, dus ook bijvoorbeeld de hypotheekadviseur, de makelaar en de (zakelijke) hypotheekverstrekker, ongebruikelijke zaken melden, kan de toezichthouder (FIU of BFT) beoordelen of het inderdaad om een mogelijke criminele activiteit gaat of niet.

Maakt u melding? Dan ontslaat u dat direct van mogelijke aansprakelijkheid/vervolgning bij strafzaken. U hoeft slechts te melden, geen oordeel te vellen.

Interessante links:

- Melden bij TCI? In [deze film](#) zie je hoe dat gaat.
- Video "[Wwft wandeling](#)"
- Wetgeving FIU "[Wwft](#)"
- Website: www.integerevastgoedmarkt.nl