

Bijlage 1

Voorbeelden bij de subjectieve indicator voor het melden van ongebruikelijke transacties door de instellingen als bedoeld in 1a lid 4 letter a en b Wwft (accountants, belastingadviseurs en administratiekantoren) alsmede instellingen als bedoel in artikel 1a lid 4 letter d Wwft (notarissen, kandidaat notarissen en toegevoegd notarissen).

1. Inleiding

In 2003 is door het ministerie van Financiën bij de introductie van de Wet Mot voor vrije beroepsbeoefenaren een voorlichtingsbrochure opgesteld: identificatie en meldplicht voor beroepsgroepen¹. Deze richtsnoeren zijn een uitvloeisel van artikel 8 Wet Mot (thans artikel 15 Wwft) en aanbeveling 28 van de FATF (Financial Action Task Force on money laundering). In 2003 is eveneens door het ministerie van Justitie en het ministerie van Financiën en het toenmalige Meldpunt Ongebruikelijke Transacties een brochure uitgebracht: vrije beroepsbeoefenaren en het witwassen van misdaadgeld². In het kader van de evaluatie van de FATF verplichtingen door het IMF is door het BFT in 2011 en 2014 besloten om de voorbeelden bij de subjectieve indicator, zoals opgenomen in de oude voorlichtingsbrochures te actualiseren. Als gevolg van nieuwe ontwikkelingen (o.a. gewijzigde Wwft per 25 juli 2018) is besloten de voorbeelden opnieuw te actualiseren en aan te vullen. Dit huidige document is een voortzetting van de versie van 15 juli 2014.

2. Juridische status

Deze geactualiseerde brochure beoogt een handreiking te geven aan instellingen hoe zij in de praktijk een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering of ongebruikelijke transacties kunnen herkennen. Dit laat onverlet dat er ook andere mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de toepassing van de subjectieve indicator, zoals bekende witwastypologieën die in het strafrecht worden gebruikt³.

In de praktijk is gebleken dat de toezichthouder (Bureau Financieel Toezicht), de (notariële) tuchtrechters⁴ en bestuursrechter (Rechtbank Rotterdam en CBB⁵) in belangrijke mate gewicht

¹ Brochure ministerie van Financiën, Identificatie- en meldplicht voor beroepsgroepen (identificatie- en meldplicht voor onafhankelijke juridische adviseurs, advocaten, notarissen, belastingadviseurs, openbaar accountants, bedrijfseconomische adviseurs, makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken.

tekst Ministerie van Financiën, directie Financiële Markten, vormgeving Studio Tint, Den Haag
druk: Drukkerij van Deventer, 's-Gravensande.

² Vrije beroepsbeoefenaren en het witwassen van misdaadgeld, De meldplicht van ongebruikelijke transacties Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, in samenwerking met het ministerie van Financiën en het ministerie van Justitie, juni 2003, Ando drukkerij Den Haag.

³ Zie website FIU Nederland

⁴ Zie bijvoorbeeld r.o.v. 8.18. van de uitspraak van de Kamer van Toezicht Den Haag, 11 februari 2009, ECLI:NL:TNOKSGR:2009:YC0126 (www.tuchtrecht.overheid.nl) alsmede r.o.v. 6.2. van de uitspraak van de Kamer van Toezicht Den Haag 11 februari 2009, TNOKSGR:2009:YC 0131 (www.tuchtrecht.overheid.nl). [Gerechtshof](http://www.gerechtshof.nl) Amsterdam 30 juli 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:2317 (www.rechtspraak.nl)

⁵ Rechtbank Rotterdam 22 juli 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BN4179. ECLI:NL:CBB:2018:27

toekennen aan de voorlichtingsbrochure uit 2003 van het ministerie van Financiën en daarin genoemde Richtsnoeren. Indien één of meerdere van de genoemde voorbeelden van toepassing zijn, kan dat een belangrijke aanwijzing zijn dat er sprake is van een ongebruikelijke transactie.

3. Dossiervorming

In de wetsgeschiedenis bij de Wwft⁶ is opgenomen dat de redenen om niet tot melding over te gaan (schriftelijk) moet worden vastgelegd en voor de toezichthouder inzichtelijk zijn. Ook uit hoofde van zijn zorgplicht en dossiervorming wordt van een instelling verwacht dat uit het dossier blijkt waarom in een concreet twijfelgeval niet is overgegaan tot een melding. De beroepsorganisaties⁷ adviseren ook om in twijfelgevallen de beweegreden(en) vast te leggen. Voor accountants bestaat op grond van hun beroeps- en gedragsregels hiervoor zelfs een verplichting⁸.

4. Verhouding tot specifieke leidraad

In de specifieke leidraad zijn voorbeelden opgenomen van landen, cliënten, type transacties of dienstverlening met een mogelijk verhoogd risico op witwassen of financieren van terrorisme. Uiteraard kunnen deze voorbeelden uitmonden in gevallen waarin de subjectieve indicator is vervuld, dit hoeft echter niet altijd het geval te zijn. Het betekent wel dat het noodzakelijk is om nader onderzoek te doen en een afweging te maken of in het voorkomende geval een melding gedaan moet worden.

In deze brochure zijn aandachtsgebieden en voorbeelden opgenomen voor het herkennen van ongebruikelijke transacties. Deze zijn niet limitatief en zijn ook geen checklist, ze zijn bedoeld om de aandacht te richten. Indien één van deze situaties zich voordoet, leidt dat niet automatisch tot de verplichting tot melding van een ongebruikelijke transactie, wel tot het doen van nader onderzoek.

5. Voorbeelden bij de subjectieve indicator

A Factoren m.b.t. landen en gebieden

1. Partijen, hun vertegenwoordigers, de uiteindelijk belanghebbenden of andere betrokkenen zijn geboren, woonachtig of gevestigd in landen of gebieden die niet of niet adequaat voldoen aan de aanbevelingen van de FATF⁹ of landen waar als terroristisch aangemerkte organisaties actief zijn.

⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 33 238, nr. 3 , p. 7

⁷ Richtsnoeren Wwft voor advocaten, hoofdstuk 3, Bladzijde 8, versie maart 2013: *“Tip: leg de afwegingen om wel of niet te melden altijd vast in de administratie van kantoor of het zaaksdossier.”*;

KNB, Handleiding voor de toepassing van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) ingaande 1 januari 2014, hoofdstuk 15, bladzijde 11, versie mei 2009: *“Derhalve is het, ook als besloten wordt geen melding te doen, sterk aan te bevelen dat de notaris vastlegt welke stappen in het kader van het onderzoek zijn genomen, wat daarvan de resultaten zijn geweest en dat deze informatie gedurende vijf jaren wordt bewaard. Op deze manier kan achteraf worden beoordeeld of de*

notaris zijn zorgplicht ten aanzien van de meldingsplicht op de juiste wijze heeft ingevuld..”;

NBA Praktijkhandreiking 1124, Richtsnoeren voor de interpretatie van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) voor belastingadviseurs en accountants, hoofdstuk 4.3, bladzijde 41, versie maart 2014:

“Indien zich een situatie voordoet die aanleiding geeft tot een afweging of al dan niet gemeld moet worden, is het verstandig in een afzonderlijk dossier de overwegingen die hebben geleid tot wel of niet melden vast te leggen. Dit in verband met toetsing van de zorgvuldigheid van de afweging door het BFT of door de rechter. De WWFT stelt vastlegging van de overwegingen niet verplicht, maar het zal lastig aan te tonen zijn dat sprake is van een situatie dat in redelijkheid een melding mocht worden gedaan, indien de instelling niet over de noodzakelijke vastleggingen beschikt.”

⁸ Artikel A100.4 VGC juncto RKB1 (met name artikel 94), juncto Leidraad 11 (voor Accountant-Administratieconsulenten), met name hoofdstuk 7.

⁹ Zie voor de landen de specifieke leidraad naleving WWFT en de website van de FATF www.fatf-gafi.org.

2. Partijen, hun vertegenwoordigers, de uiteindelijk belanghebbenden of andere betrokkenen staan genoemd op de Nederlandse¹⁰, Europese¹¹ en VN-sanctielijsten¹².

¹⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2015/08/27/nationale-terrorisraelijst>

¹¹ https://eeas.europa.eu/headquarters/headquarters-homepage_en/8442/Consolidated%20list%20of%20sanctions

¹² <https://www.un.org/sc/suborg/en/sanctions/un-sc-consolidated-list>

B Factoren m.b.t. de cliënt en diens legitimatie¹³

1. Het is problematisch om de identiteit van de cliënt of de UBO vast te stellen.
2. De cliënt maakt (kennelijk) gebruik van de diensten van een stroman (Een stroman is een persoon die optreedt onder eigen naam, maar als werktuig van een ander niet voor zichzelf handelt). Indien blijkt dat er partijen bij een transactie optreden die feitelijk worden overheerst door anderen en die slechts op papier een rol spelen, dient de instelling alert te zijn op het inschakelen van strolieden.
3. Het correspondentieadres wijkt af van het reguliere adres. Afwezigheid van een regulier adres van de cliënt of door hem gebruikte entiteiten. Cliënt wenst voor hem bestemde correspondentie op een niet regulier adres te ontvangen.
4. Personen die formeel geen in het handelsregister geregistreerde functie bekleden blijken niettemin de facto de dienst uit te maken.
5. Cliënt gebruikt tussenpersonen zonder aannemelijke verklaring. De relatie tussen de tussenpersoon en de cliënt is onduidelijk.
6. De cliënt probeert zonder reden een persoonlijke ontmoeting te ontwijken. Cliënt is geheimzinnig of ontwijkend over zijn identiteit, de UBO of het motief van de transactie.
7. Cliënt gebruikt vermoedelijk een valse naam¹⁴.
8. Er worden pogingen gedaan om de werkelijke partij achter de transactie te verhullen.
9. Cliënt geeft een onduidelijke of vage omschrijving van zijn bedrijfsactiviteiten.
10. Cliënt is bekend om strafrechtelijke veroordelingen (criminele antecedenten), begeeft zich in het criminele circuit¹⁵.

C Factoren m.b.t. de relatie tussen instelling en cliënt

1. De dienstverlening die de cliënt verlangt, past niet in het normale patroon van de instelling. De gebruikelijke redenen die bestaan voor het inschakelen van de instelling lijken te ontbreken. De instelling heeft geen of onvoldoende ervaring of expertise met de uitvoering van de transactie van de cliënt.
2. De cliënt is bereid een vergoeding te betalen voor de diensten van de instelling die substantieel hoger is dan hetgeen gebruikelijk is.
3. De cliënt blijkt in korte tijd een aantal keren achter elkaar van instelling (notaris, advocaat, belastingadviseur of accountant) te zijn gewisseld, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.
4. Een relatie tussen de cliënt en een eerdere adviseur blijkt geweigerd of beëindigd te zijn, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.
5. De historie van de cliënt vertoont hiaten, bijvoorbeeld geen informatie of documentatie over vorige transacties of bedrijfsactiviteiten.
6. De cliënt is terughoudend in het verstrekken van informatie, geeft onjuiste informatie of weigert zelfs informatie te verstrekken die voor de betreffende transactie noodzakelijk is.

¹³ Op grond van artikel 5 WWFT is het een instelling verboden een zakelijke relatie aan te gaan met of een transactie uit te voeren voor een cliënt indien het cliëntenonderzoek niet is uitgevoerd. Factoren met betrekking tot de cliënt en diens legitimatie kunnen ook van belang zijn in het kader van voorgenomen ongebruikelijke transacties.

¹⁴ Hof Amsterdam 4 februari 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:231, alsmede Kamer voor het Notariaat Amsterdam 28 februari 2013 ECLI:NL: TNOKAMS: 2013:YC0978

¹⁵ Raad van Discipline Midden Nederland 3 februari 2014, ECLI:NL:TADRARN:2014:8

D Transacties m.b.t. de dienstverlening of opdracht na aangaan van de betrekking

1. De cliënt is betrokken bij – al dan niet eenmalige – transacties, die ongebruikelijk zijn doordat deze niet passen in de normale beroeps- of bedrijfsuitoefening van de cliënt, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.
2. Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn.
3. De cliënt, de tussenpersoon of derde is niet dan na zware aandrang bereid de gevraagde informatie, bijvoorbeeld over de herkomst van gelden, te verschaffen.
4. De opdracht heeft (uitsluitend) betrekking op het in bewaring nemen van documenten of andere goederen of het in depot houden van grote bedragen.
5. In een korte periode wordt een goed meerdere keren verhandeld.
6. Transacties met van tevoren kenbaar verlies.
7. Ongebruikelijk vroegtijdige terugbetaling van activa, in het bijzonder met het verzoek te betalen aan derden die ogenschijnlijk geen relatie met de cliënt hebben.
8. (Contante) aankoop van activa, snel gevolgd door leningen met deze activa als onderpand.
9. Ongeoorloofde vermenging tussen zakelijk en privé gebruik.
10. Cliënt verzoekt instelling om mee te werken aan vermoedelijk Paulianeuze transacties¹⁶.
11. Wijziging van instructies aan de instelling vooral op het laatste moment vóór de uitvoering van de transactie.
12. Transactie(s) sluiten niet aan bij het sociaal economisch profiel of leeftijd van de natuurlijke persoon of economisch profiel van de onderneming.
13. Dezelfde partijen verschijnen meerdere malen in verschillende transacties in een korte periode.
14. Dezelfde bestuurder is betrokken bij meerdere goede doelen stichtingen of stichtingen met een ideëel doel.
15. Bestuurder handelt in strijd met de regels of statuten van de rechtspersoon of houdt zich niet aan overeenkomsten of afspraken.

E Transacties m.b.t. het financiële verkeer

1. De cliënt heeft voorkeur voor activa die geen sporen achterlaten, zoals contant geld¹⁷, cryptovaluta (o.a. Bitcoin of soortgelijke betaalmiddelen), toonderpapier, toonderpolissen.
2. Aan- of verkopen tegen prijzen die beduidend afwijken van marktprijzen.
3. Het betaalverkeer vertoont een ongebruikelijk patroon. De gelden waarover de cliënt beschikt zijn afkomstig uit onduidelijke bronnen of de door de cliënt aangegeven bronnen zijn onwaarschijnlijk of onvoldoende gedocumenteerd.
4. Grote betalingen ineens vanuit het buitenland; ongebruikelijke (valuta)transacties, bijvoorbeeld tegen contanten, cheques aan toonder, toonderpapieren of voor money transfers of grote contante opnames zonder aanwijsbare reden.
5. De instelling ontvangt gelden van de cliënt met het verzoek deze gelden door te betalen aan een derde, terwijl er geen door de instelling geverifieerde bewijsstukken zijn die de doorbetaling legitimeren.
6. Betaling door middel van een (onbekende) derde of overmaking van geld indien de identiteit van de rekeninghouder, de gerechtigde tot de rekening en/of de toekomstige investeerder (ten behoeve van wie het geld wordt overgemaakt), niet dezelfde is.

¹⁶ Rechtbank Den Haag 21 oktober 2013 ECLI:NL:RBDHA:2013:13969

¹⁷ Gebruik van grote coupures zoals €500 biljetten wordt als witwas typologie aangemerkt.

ECLI:NL:GHAMS:2013:2315 Het Hof overweegt onder meer: “Het geldbedrag bestond voornamelijk uit coupures van € 500. Naar het oordeel van het hof is het een feit van algemene bekendheid dat deze coupures nagenoeg uitsluitend in het criminele circuit worden gebruikt”.

7. Lening waarvoor een zekerheid wordt verkregen van een buitenlandse (rechts)persoon, waarbij de relatie met de cliënt niet duidelijk is.
8. Bankieren voor de cliënt zonder onderliggende dienstverlening.
9. Financiering of uitbetaling via meerdere (buitenlandse) rekeningen zonder plausibele verklaring.
10. Terugbetaling van (een groot deel van) de hoofdsom van een lening ver vóór de aflossingsdatum zonder verklaring.
11. Leningsovereenkomsten met zeer korte looptijd van terugbetaling van de hoofdsom;
12. Leningsovereenkomsten zonder zekerheden of tegen afwijkende marktvoorwaarden zonder aanwijsbare reden.
13. Het ontbreken van schriftelijk vastgelegde leningsovereenkomsten.
14. Na ontvangst van de gelden wordt de transactie afgebroken en wordt de instelling verzocht gelden over te maken aan een ander dan degene die het geld heeft overgemaakt.
15. Donaties aan Salafistische organisaties¹⁸
16. Organisaties maken gebruik van Hawala bankieren¹⁹.

F Transacties m.b.t. juridische entiteiten en structuren

1. De cliënt maakt gebruik of wenst gebruik te maken van een of meer tussengeschakelde, buitenlandse of aangekochte rechtspersonen of vennootschappen zonder dat daarvoor legitieme fiscale, juridische of commerciële redenen aanwezig zijn of lijken te zijn. Er worden structuren in verschillende jurisdicties opgezet, terwijl er geen duidelijk verband bestaat tussen die jurisdicties enerzijds en de cliënt of de transactie anderzijds en er evenmin een legitieme of economische reden voor aan te wijzen is.
2. De cliënt wenst in korte tijd verschillende rechtspersonen of vennootschappen op te richten ten behoeve van zichzelf of een andere persoon, zonder dat daarvoor legitieme fiscale, juridische of commerciële redenen aanwezig zijn of lijken te zijn.
3. De cliënt wenst een rechtspersoon of vennootschap op te richten of over te nemen met een (beoogde) twijfelachtige doelomschrijving of een doelomschrijving die geen relatie met diens normale beroeps of bedrijfsuitoefening of diens overige activiteiten lijkt te hebben, dan wel met een doelomschrijving ter uitvoering waarvan een vergunning noodzakelijk is, terwijl de cliënt niet het voornemen heeft een dergelijke vergunning te verkrijgen, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring gegeven kan worden.
4. De cliënt maakt gebruik van rechtspersonen of vennootschappen waarvan de zeggenschapstructuur niet transparant is of die qua karakter of inrichting geschikt zijn om de identiteit van de achterliggende belanghebbende te verhullen (bijv. stichtingen, toonderaandelen, trusts, buitenlandse rechtspersonen), terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring gegeven kan worden.
5. Het veelvuldig wisselen van juridische structuren en/of het veelvuldig wisselen van bestuurders van rechtspersonen of vennootschappen. Er is sprake van een complexe juridische structuur, die geen reëel doel lijkt te dienen.
6. Het langdurig in oprichting blijven van rechtspersonen of vennootschappen.
7. Gebruik van shell companies (rechtspersonen waar geen activiteiten in worden uitgeoefend).
8. Gebruik van nominees directors²⁰ of nominees shareholders²¹ terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring gegeven kan worden.

¹⁸ Rapport AIVD Salafisme in Nederland, diversiteit en dynamiek, september 2015

¹⁹ Zie FATF rapport: The role of Hawala and other similar service providers in money laundering and terrorist financing, oktober 2013

²⁰ De nominees director is de directeur in naam, die in vele offshore gebieden door professionele partijen wordt aangeboden. In Nederland wordt deze dienstverlening aangeboden door trustkantoren. Zie De offshore wereld ontmaskerd, mr. dr. T. J. van Koningsveld, p. 38-39

²¹ De aandeelhouder in naam (nominee shareholder) houdt de aandelen van een vennootschap voor een ander, namelijk de cliënt, die hiervoor opdracht heeft gegeven. Zie De offshore wereld ontmaskerd, mr. dr. T. J. van Koningsveld, p. 39-40

9. Het ontbreken van logica bij de structuur van de cliënt of de logica van een transactie²².

G Transacties m.b.t. onroerende zaken en overige registergoederen

1. Transacties inzake een registergoed met een financiering door middel van een (hypothecaire) geldlening waarvan het bedrag in aanzienlijke mate (naar boven of naar beneden) afwijkt van de te betalen tegenprestatie, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.
2. De registergoederen worden of zijn in korte periode meer keren verhandeld met ongebruikelijke hoge winstmarges, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.
3. Transacties inzake een registergoed aan, door of via ingezetenen of ondernemingen van de onderstaande landen of staten: Andorra, Curaçao, Delaware, Verenigde Arabische Emiraten, Panama, Zwitserland, Kaaimaneilanden, Guernsey, Jersey, Tortola (Britse Maagdeneilanden), Anguilla, Liechtenstein, Luxemburg en Hong Kong.
4. Transacties zonder hypothecaire financiering, met name waarbij de herkomst van de gelden onduidelijk is of geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is of waarbij afwijkende leningsvoorwaarden worden gehanteerd (bijvoorbeeld afwijkende rente, zekerheidsstelling).
5. Transacties inzake een registergoed waarbij zonder aanwijsbare reden meerdere hypotheek op hetzelfde onderpand zijn of worden gevestigd.
6. Aandelentransacties in vastgoedvennootschappen²³ waarvan de waarde moeilijk bepaalbaar is.
7. Financiering door niet financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper.
8. Cliënt koopt in korte periode meerdere panden aan voor eigen bewoning²⁴.

²² Bijvoorbeeld inzameling gelden zonder etnische relatie met de betreffende regio waarvoor de inzameling bestemd is.

²³ Vastgoedvennootschappen zijn vennootschappen wier activa geheel of grotendeels bestaan uit onroerende zaken

²⁴ Gerechtshof Amsterdam 30 juni 2009, ECLI:NL:GHAMS: 2009: BJ0677 met verwijzing naar de uitspraak van de Kamer van Toezicht Rotterdam r.o.v. 6.12

In aanvulling op bovenstaande algemene voorbeelden die voor alle instellingen gelden, volgt hieronder – wellicht ten overvloede – voor bepaalde instellingen een aantal specifieke voorbeelden.

H Advocaten, onafhankelijke juridisch adviseurs

1. Er zijn redenen om te twijfelen aan de oorsprong van of de titel waaronder gelden ter beschikking worden gesteld aan vennootschappen. De cliënt of de tussenpersoon is niet of slechts na zware aandrang bereid informatie te verstrekken over de herkomst of de titel van de gelden.
2. Het ontvangen of uitbetalen van gelden aan derden zonder dat er een reden is voor de rol voor een advocaat²⁵. In deze gevallen kan de schijn van legitimiteit van transacties worden gewekt (het geld is immers afkomstig van een rekening van een advocaat).
3. De cliënt is niet woonachtig of werkzaam in het werkgebied van de betreffende advocaat en behoort niet tot de cliëntenkring van de betreffende advocaat, maakt gebruik van een de betreffende advocaat onbekende tussenpersoon of schakelt de betreffende advocaat in voor een dienst waarvoor ook een advocaat uit de regio van de cliënt ingeschakeld had kunnen worden, een en ander terwijl daarvoor geen voor de advocaat acceptabele verklaring kan worden gegeven (bijvoorbeeld specifieke expertise of deskundigheid).
4. Bij ABC transacties: AC overeenkomsten of koopovereenkomst BC is eerder gesloten dan AB.
5. Bij vastgoedtransacties: advocaat wordt gevraagd schuldbekentenis op te maken waarbij verkoper een deel van de koopsom leent aan de koper.
6. Bij vastgoedtransacties: buitenlandse vennootschap treedt op als hypotheeknemer waarbij het voor de advocaat onduidelijk is wat de herkomst is van de financiering;
7. Bij aandelentransacties: koopsom is onderling tussen koper en verkoper voldaan en niet overgemaakt op derdengeldrekening van de notaris, waarbij rechtstreekse betaling gelet op de omstandigheden niet voor de hand ligt.
8. Een dispuut is te gemakkelijk of te snel in der minne geregeld, waarbij nauwelijks sprake is geweest van feitelijke advisering of werkzaamheden²⁶.

I Notarissen

1. De cliënt is niet woonachtig of werkzaam in het werkgebied van de betreffende notaris en behoort niet tot de cliëntenkring van de betreffende notaris, maakt gebruik van een de betreffende notaris onbekende tussenpersoon of schakelt de betreffende notaris in voor een dienst waarvoor ook een notaris uit de regio van de cliënt ingeschakeld had kunnen worden, een en ander terwijl daarvoor geen voor de notaris acceptabele verklaring kan worden gegeven, bijvoorbeeld specifieke expertise of deskundigheid).
2. Cliënt is mogelijk katvanger (Een katvanger is een persoon die in de akte net als een stroman optreedt onder eigen naam. Deze persoon beschikt wel over de eigendom van het aangekochte pand, maar heeft er vaak in de praktijk niet de feitelijke beschikkingsbevoegdheid over. Een katvanger biedt geen verhaalsmogelijkheid).
3. Cliënten maken steeds gebruik van dezelfde taxateur, financier, hypotheekadviseur of bureau voor de bouwkundige keuring.
4. De koopovereenkomst BC is eerder gesloten dan AB.
5. Verkoper B lijkt alles te regelen voor koper C.
6. Bij ABC transacties: AC overeenkomsten.

²⁵ Hof van Discipline nr. 4551, 3 november 2006, Advocatenblad nr. 18 van 21 december 2007 en Raad van Discipline Amsterdam 3 april 2006, Advocatenblad, nr. 1 van 18 januari 2008.

²⁶ Raad van Discipline Midden Nederland 3 februari 2014, ECLI:NL:TADRARN:2014:8

7. Koper C hoeft geen waarborgsom te storten bij de aankoop van een onroerende zaak.
8. Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het later wordt geleverd, terwijl de verbouwing c.q. renovatie nog niet heeft plaatsgevonden en de koopovereenkomst geen melding maakt van een verbouwing of renovatie.
9. Het taxatierapport bevat gegevens die niet overeenstemmen met de feitelijke gang van zaken.
10. Cliënt koopt het registergoed aan uit eigen middelen (zonder financiering) terwijl daarvoor geen economische of legitieme reden is.
11. De aankoopsom of waarborgsom wordt gefinancierd door een ander dan de cliënt/hypothecair financier zonder dat bekend is wat de relatie is tussen de financier en de cliënt.
12. Gebruik van vermoedelijk valse bescheiden.
13. De koopprijs tussen koper en verkoper wordt onderling betaald, verrekend (buiten de notaris om) zonder dat hiervoor een plausibele verklaring kan worden gegeven.
14. De koopsom wordt door de koper geheel of gedeeltelijk schuldig gebleven, waarbij de verkoper al dan niet optreedt als hypotheekhouder.
15. Er zijn redenen om te twifelen aan de oorsprong van of de titel waaronder gelden ter beschikking worden gesteld aan vennootschappen. De cliënt of de tussenpersoon is niet of slechts na zware aandrang bereid informatie te verstrekken over de herkomst of de titel van de gelden.
16. Het ontvangen of uitbetalen van gelden aan derden zonder dat er een reden is voor de rol voor de notaris²⁷. In deze gevallen kan de schijn van legitimiteit van transacties worden gewekt (het geld is immers afkomstig van een rekening van een notaris).
17. Het oprichten van stichtingen met religieuze, ideële of vage doelen.
18. Het oprichten van een stichting vlak na de start van een conflict in de regio waar de stichting actief wordt.
19. Aankoop en levering van registergoed²⁸ voor gebruik door religieuze of ideële stichting.

J Belastingadviseurs, externe accountants, administratiekantoren, bedrijfseconomische adviseurs

1. Een transactie waarbij een cliënt betrokken is, leidt tot een resultaat dat duidelijk hoger of lager is dan redelijkerwijs te verwachten is dan wel tot een ongebruikelijk hoog resultaat vergeleken met vergelijkbare ondernemingen in de branche waarin de cliënt werkzaam is, met name indien de omzet voor een belangrijk deel uit contante verkopen bestaat.
2. Er is een onverklaarbare discrepantie tussen geld en goederenstroom. Een cliënt behaalt ongebruikelijk hoge omzetten en/of winsten, waarvan niet duidelijk is met welke activiteiten deze samenhangen.
3. Een transactie waarbij een cliënt betrokken is, geschiedt onder duidelijk slechtere voorwaarden dan redelijkerwijs te verwachten is, zonder dat er een acceptabele verklaring is waarom niet voor een betere structurering gekozen is.
4. Het werkelijke beeld van de jaarrekening komt niet overeen met onderliggende stukken. Ongeautoriseerde transacties of onjuist geregistreerde transacties. Administratieve systemen die door hun ontwerp of opzettelijk, geen adequate mogelijkheid bieden transacties te volgen of voldoende bewijs te leveren.
5. Betalingen voor verleende diensten die excessief hoog lijken in relatie tot de verleende diensten. Commissies e.d. die excessief hoog lijken; betalingen voor niet gespecificeerde diensten of leningen aan adviseurs, verbonden partijen, werknemers of overheidspersoneel.

²⁷ Hof Amsterdam 10 maart 2009 ECLI:NL:GHAMS:2009:BH5743 (RN 2009,47).

²⁸ In de praktijk kan het ook zijn dat het een aandelentransactie betreft waarbij de stichting de aandelen van de vastgoedvennootschap verkrijgt.

6. Er wordt niet voldaan aan enige publicatieverplichting dan wel aan de wettelijke verplichting – indien aanwezig – een accountantsverklaring te verkrijgen bij de jaarrekening.
7. Er is sprake van een negatieve kas²⁹.
8. Er wordt gebruik gemaakt van vermoedelijk valse facturen; dit kunnen ook facturen zijn die wel aan de factuurvereisten voldoen maar waaraan geen reële tegenprestatie ten grondslag ligt.
9. Er is sprake van betalingen zonder factuur.
10. Er is sprake van betalingen zonder schriftelijke overeenkomst.
11. Ondernemers brengen elkaar geen BTW in rekening terwijl dit wel wettelijk verplicht is.
12. Het kassaldo aan het begin van het jaar en het eind van het jaar sluit niet aan bij het kasboek.
13. Er wordt geld in de kas gestort, terwijl er al sprake is van een hoog administratief kassaldo. Het ontvangen van leningen zonder dat dit nodig lijkt gezien de financiële positie van de organisatie.
14. Er is sprake van een laag of negatief netto privé.
15. De herkomst van de financiering van contante uitgaven kan niet worden vastgesteld.
16. De gerapporteerde omzet staat niet in verhouding tot de gebruikte activa, voorraad of inkoop. Er zijn aanwijzingen dat de gerapporteerde omzet afkomstig is uit andere (criminele) bron.
17. Het ontvangen of betalen van smeergeld of steekpenningen.
18. Cliënt beschikt over een 2^e of 3^e hypotheek, maar trekt fiscaal geen hypotheekrente af. Hierdoor lijkt het of er geen sprake is van verhaalsmogelijkheden.
19. Kleine donaties naar het buitenland (met name ten aanzien van de bestemming van de gelden voor terrorismefinanciering).
20. Money transfers naar conflictgebieden.
21. Opname van gelden door bestuurder al dan niet in het buitenland zonder aannemelijke verklaring.
22. Gelden afkomstig uit het buitenland worden via Nederland direct doorgeboekt naar een ander land zonder aannemelijke verklaring.

BFT, Utrecht, 24 oktober 2018

²⁹ ECLI:NL:RBDHA:2016:11828 en ECLI:NL:TACAKN:2015:61