

Witwassen & Vastgoed de ideale combinatie?

Dag van het Vastgoed

MOT Aruba, november 2013

Agenda

▶ Witwas risico's en Vastgoed

- ▷ A-B-C Transacties
- ▷ Financiering
- ▷ Gebruik & Exploitatie

[Pauze]

▶ Klantonderzoek

▶ Red Flags

▶ Samenvatting en afsluiting

Vastgoed & Witwassen

- ▶ Vastgoedsector: internationaal aantrekkelijke sector voor witwaspraktijken: oa FATF rapport
- ▶ Voornaamste redenen:
 - ▷ Niet transparante markt
 - ▷ Waarde van objecten moeilijk in te schatten
 - ▷ Grote bedragen
 - ▷ En waar niet vreemd gekeken wordt als zich grote waardeinstijgingen voordoen
- ▶ Ook relevant voor Aruba: aangemerkt als risicogebied Nationale Risicoanalyse

Witwas Risico's & Vastgoed

Waar zitten nu die risico's?

- ▶ A-B-C Transacties
- ▶ Financiering
- ▶ Gebruik en exploitatie

Witwas risiko's: A-B-C Transacties

A-B-C transacties

- ▶ Definitie: twee of meer elkaar opvolgende transacties in korte tijd met registergoederen
- ▶ A levert aan B die direct of kort daarna doorlevert aan C
- ▶ Iedere doorvekoop gepaard met prijsstijging
- ▶ Vele varianten mogelijk

A-B-C Transactie: 1 levering

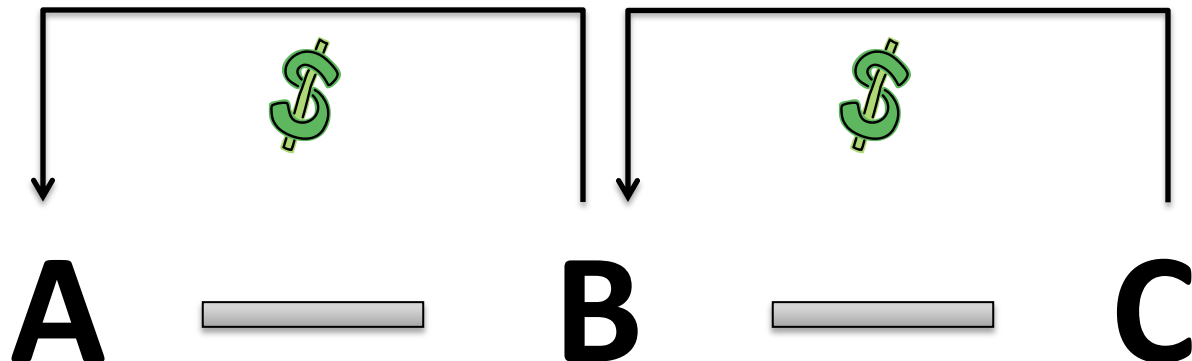
Verkoopakte:
Afspraken tussen partijen



Koop I



Koop II



Oude eigenaar
Verkoper

(geen eigenaar)
Tussenpersoon

Nieuwe eigenaar
Koper

Notariële akte:
Uitwerking op basis
verkoopakte



Levering = eigendomsoverdracht

A-B B-C Transactie: 2 leveringen

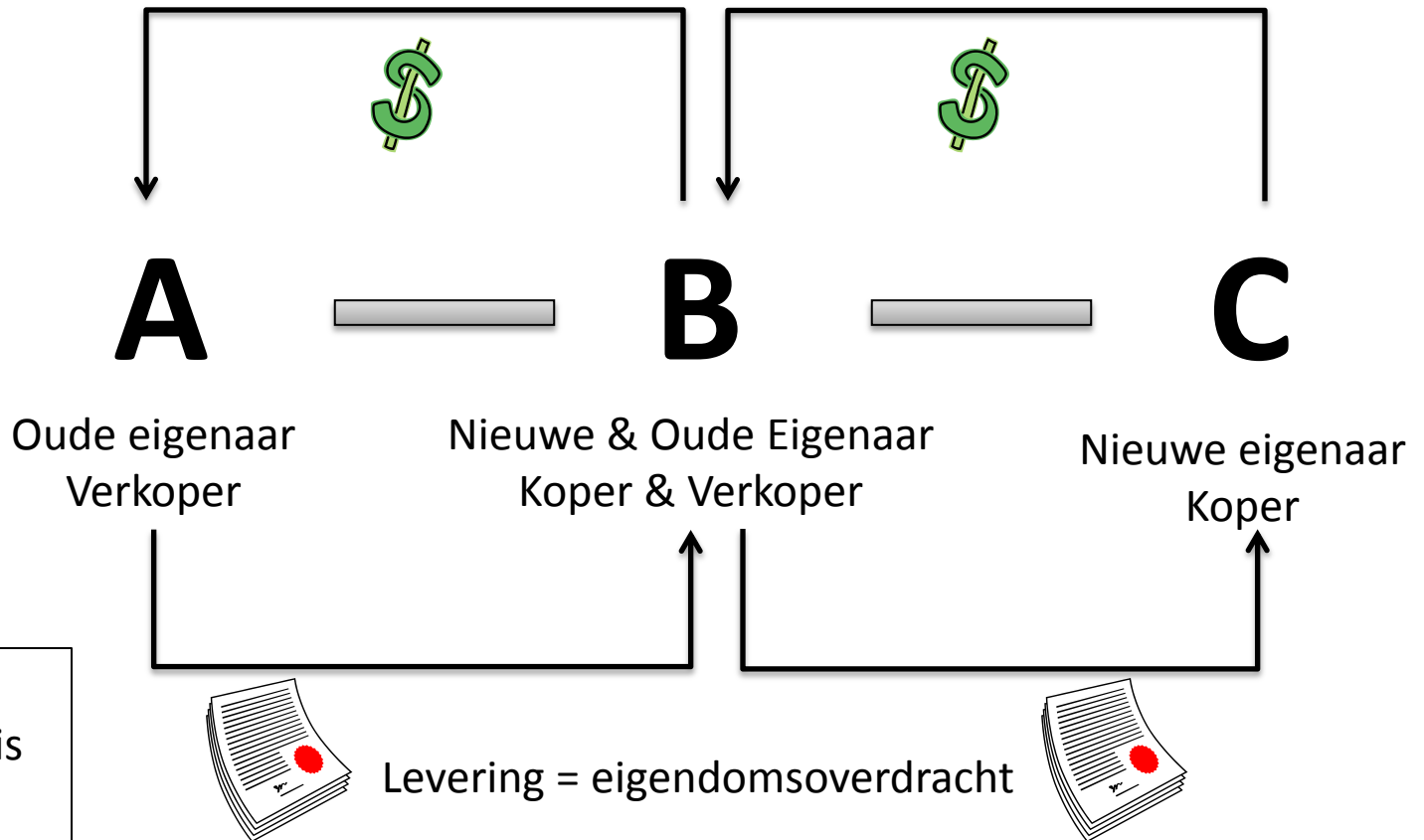
Verkoopakte:
Afspraken tussen partijen



Koop I



Koop II

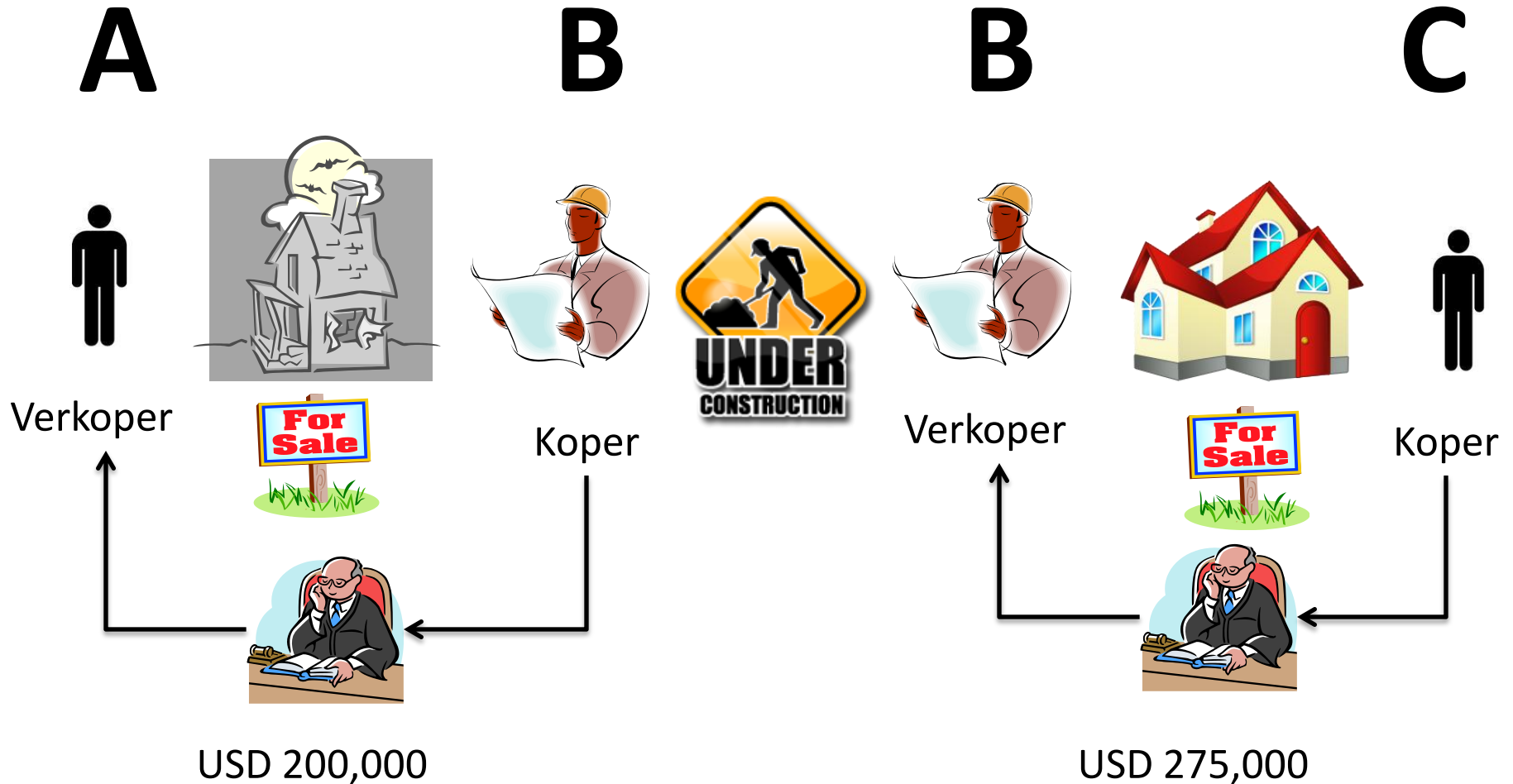


Notariële akte:
Uitwerking op basis
Verkoopakteakte

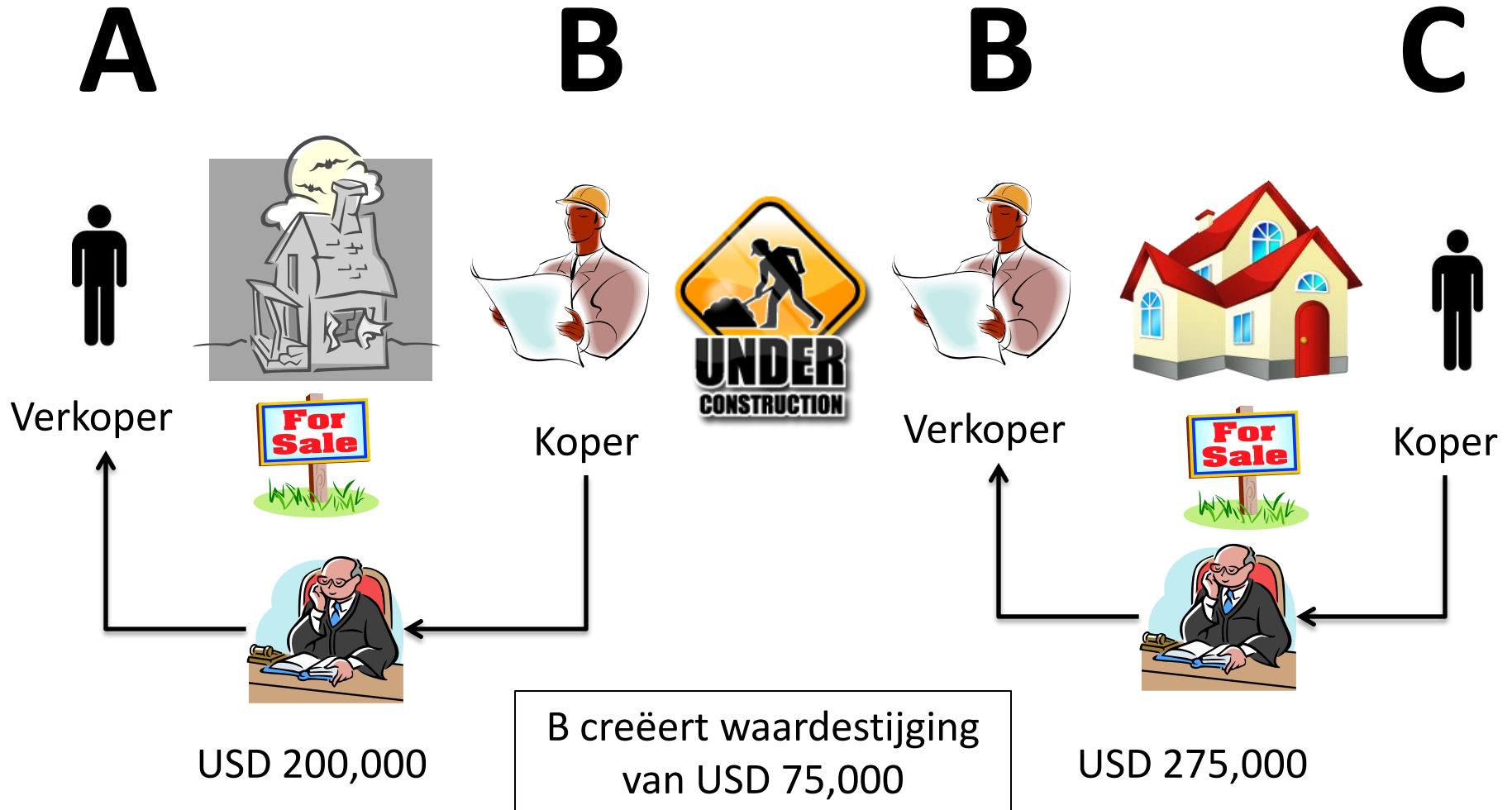
A-B-C transacties

- ▶ Veelal in verband gebracht met criminaliteit:
 - ▷ witwassen
 - ▷ ...en fraude
- ▶ Legitieme redenen:
 - ▷ Besparing overdrachtsbelasting/BTW
 - ▷ B is een handelaar: “doorschuiver”
 - ▷ Besparing notariskosten
- ▶ Soms lastig te bepalen of het om een legitieme of illegale transactie gaat

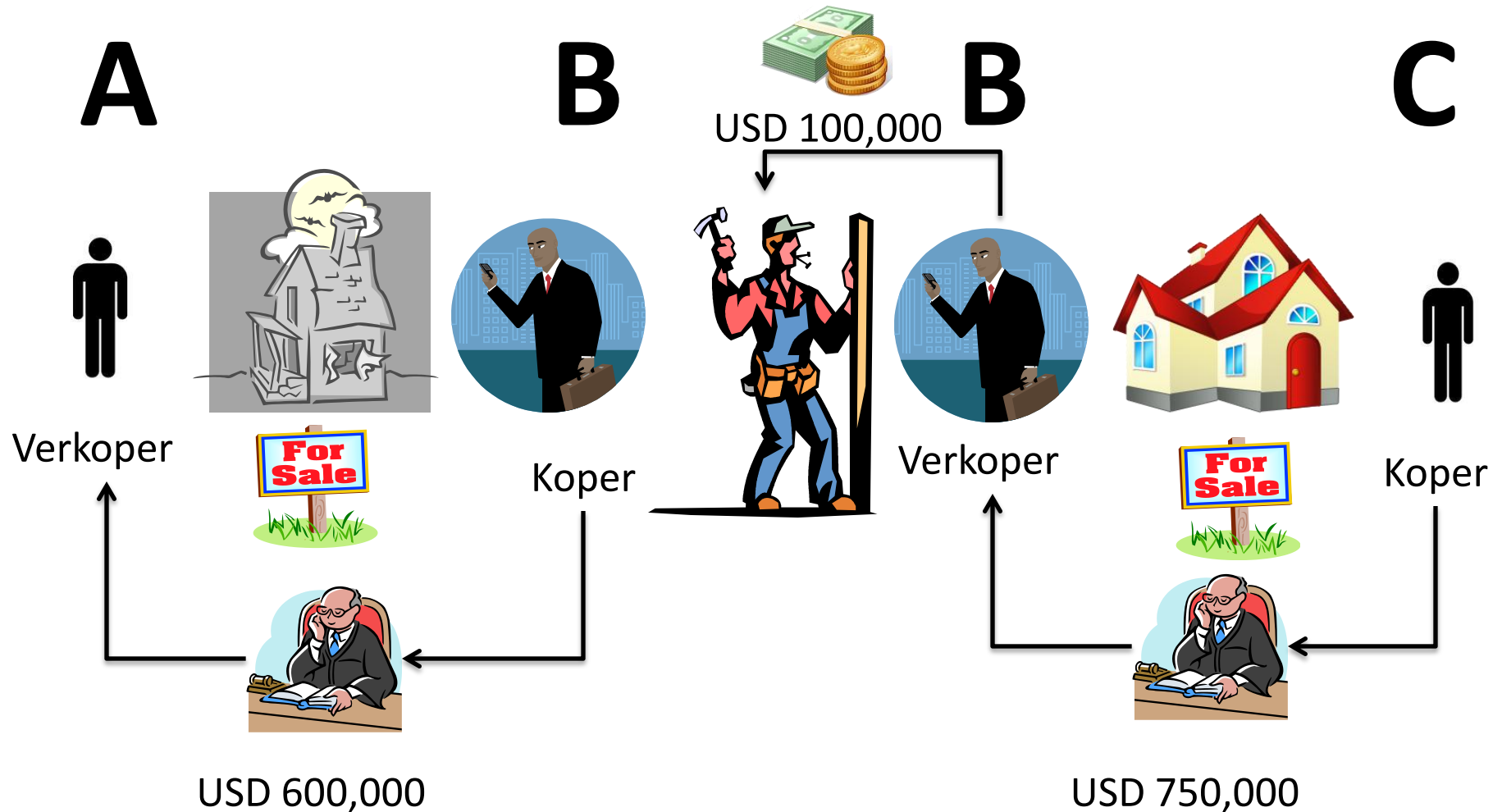
A-B-C Transactie: vreemd?



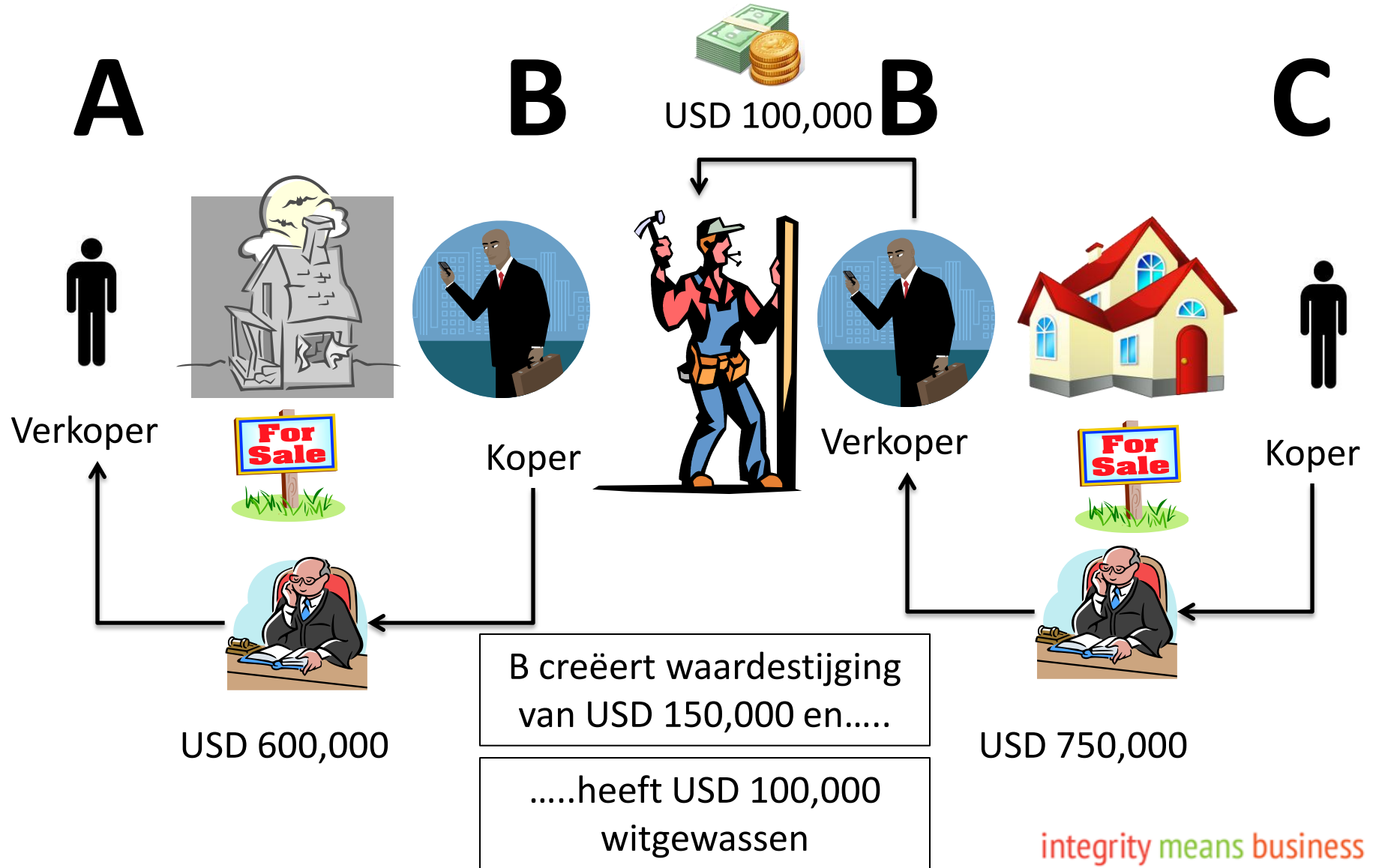
A-B-C Transactie: vreemd?



A-B-C transactie: en deze situatie?



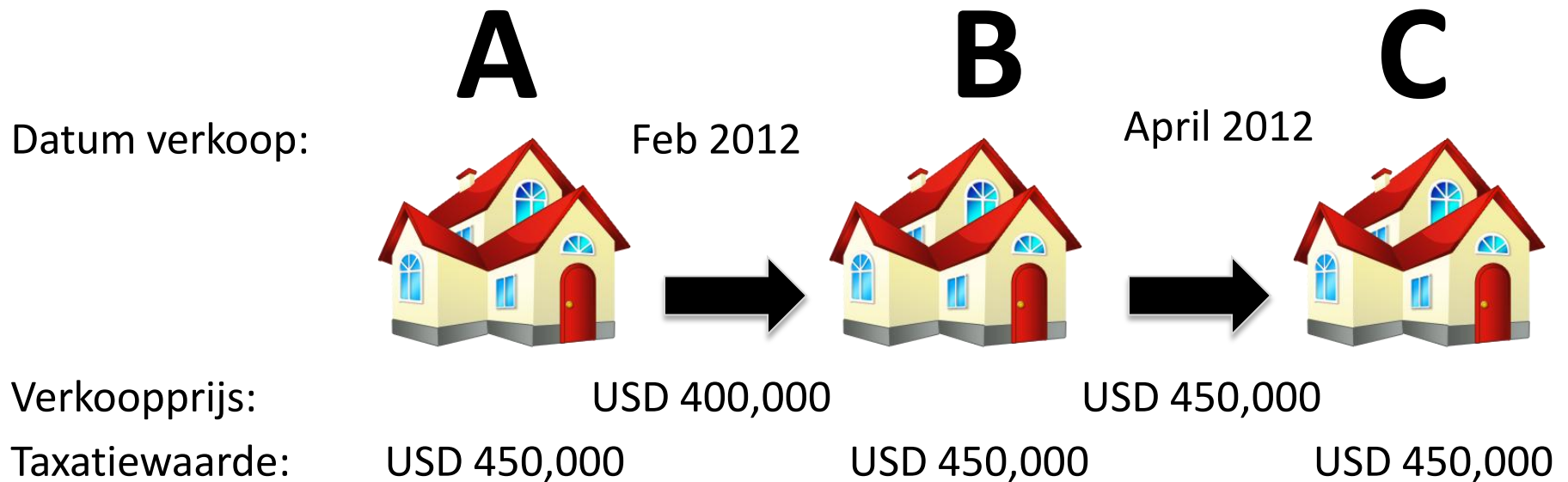
A-B-C transactie: en deze situatie?



In dit geval

- ▶ Om een goed beeld te krijgen van de situatie welke antwoorden wil je hebben op welke vragen?
- ▶en op welk moment?

A-B-C transactie: lage verkoopprijs



- ▶ A, B en C behoren tot dezelfde criminele groep
- ▶ C heeft USD 50,000 “te verantwoorden”
- ▶ A-C geen vermogensstijging maar wel USD 50,000 witgewassen

In dit geval

- ▶ Om een goed beeld te krijgen van de situatie welke antwoorden wil je hebben op welke vragen?
- ▶en op welk moment?

A-B-C Transactie: verkoopcarrousel

- ▶ Ook wel hypotheekcarrousel genoemd
- ▶ Start transactie meestal bij executieveiling
- ▶ A = bank
- ▶ B en C stromannen van een op de achtergrond opererende crimineel
- ▶ Kenmerken:
 - ▷ Snelle verkoop met vermogenswinst
 - ▷ hypotheekfraude

Verkoopcarroussel

A

Bank



B

Stroman 1



C

Stroman 2



Veiling

USD 75,000



USD 125,000



Eigendom:

Geldstromen:

USD 75,000



USD 125,000



USD 75,000



USD 125,000



USD 125,000



Hypotheek



integrity means business

Verkoopcarroussel

A

Bank



B

Stroman 1



C

Stroman 2



Veiling
USD 75,000

USD 125,000



Eigendom:

USD 75,000

USD 125,000



USD 75,000

USD 125,000

USD 125,000



Hypotheek

integrity means business

Checklist A-B-C transacties

- ▶ Is er een verklaring voor het prijsverschil?
 - ▷ Verbouwing?
 - ▷ Bestemmingswijziging?
 - ▷ Nieuw, verandering of beëindiging huurcontract?
 - ▷ Is het verkochte exact hetzelfde?
 - ▷ Is er een taxatierapport, en door wie gemaakt?

Checklist A-B-C transactie

- ▶ Spelen andere elementen een rol?
 - ▷ wordt iemand bevoordeeld?
 - ▷ is een stroman ergens tussengeschoven?
 - ▷ zijn de betrokken partijen bekend?
 - ▷ van wie is de koopprijs afkomstig? Logische relatie tussen de partijen?

Witwas risiko's:Financiering

Witwas risico's & Financiering

- ▶ Contante betalingen
- ▶ Hypotheken
- ▶ Loan-back constructies
- ▶ Back-to-back constructies

Contante betalingen

- ▶ Contante aanbetaling van deel aankoopprijs
- ▶ Betalingen buiten de akten om
- ▶ Contant betalen provisies aan makelaars / notarissen

Hypotheeken

▶ Veelal fraude

- ▷ Vervalsing: werkgeversverklaring

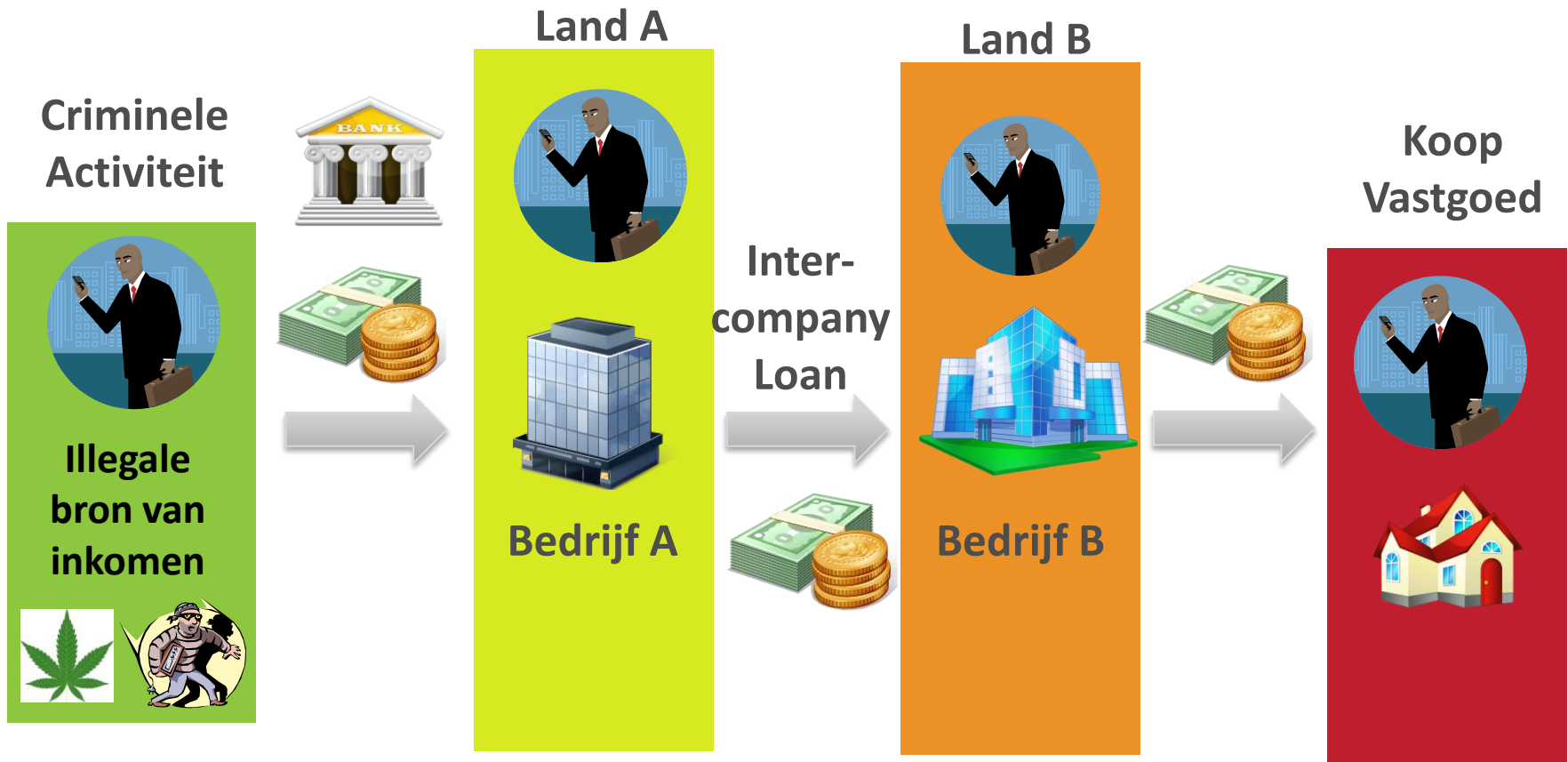
- ▷ Vervalsing: Salarisstroom

- ▷ Vervalsing: Taxatierapport

▶ Vervroegd aflossen hypotheek met zwart geld

Loan Back in Vastgoed transactie

Bedrijf A en Bedrijf B werken samen:
Bedrijf A geeft intercompany lening aan
Bedrijf B voor de financiering van vastgoed



integrity means business

Back-to-Back Loan in Vastgoed Transactie

Bank verschaft lening aan Bedrijf B om Vastgoed te kunnen kopen. Een deposito van hetzelfde bedrag van Bedrijf A wordt als onderpand gebruikt voor de lening

Criminele Activiteit



Illegale bron van inkomen



Bedrijf A



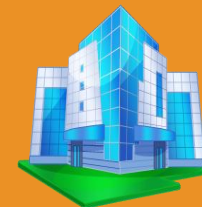
Bank



Zekerheid



Bank Lening



Bedrijf B



Koop Vastgoed



integrity means business

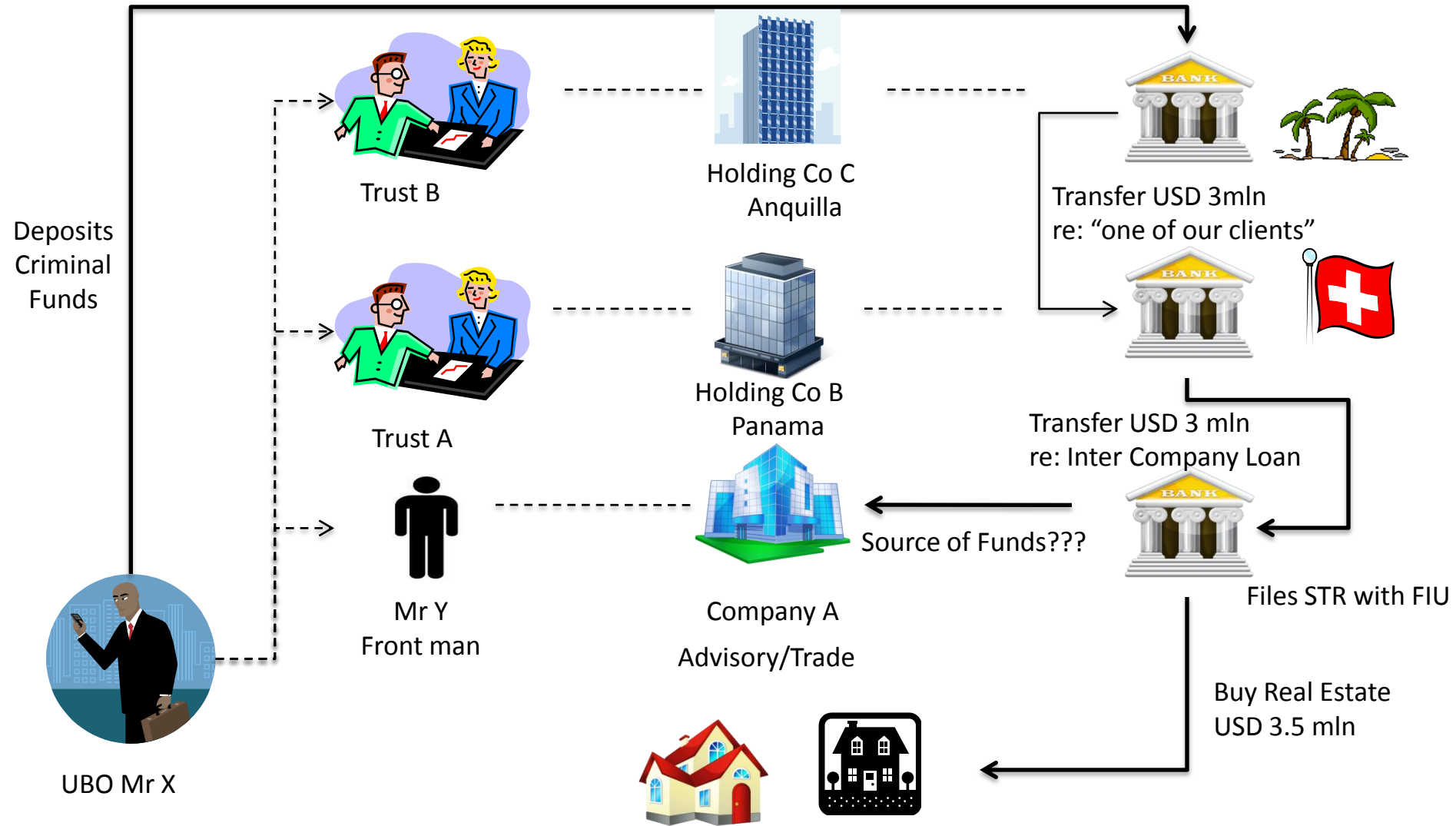
Internationaal Karakter

- ▶ Juridicties met beperkt toezicht op geldverkeer: plaatsing van crimineel geld
- ▶ Gebruik van offshore vennootschappen
- ▶ Trustkantoren (TCSP) met buitenlandse bankrekeningen (Luxemburg, Zwitserland etc)
 - ▷ Op bank afschriften: “one of our clients”

Redenen voor gebruik offshore constructies

- ▶ Afscherming UBO
- ▶ Ondoorzichtig maken van oorsprong geld
- ▶ Methodes:
 - ▷ Opzetten complexe organisatie structuren met meerdere lagen en verschillende landen
 - ▷ Gebruik van trustkantoren: nominee directors, bearer shares
 - ▷ Bankrekening van offshore entiteiten in andere landen met bankgeheim: 'numbered accounts'

Casus: Loan Back Scheme



Checklist Financiering Vastgoed

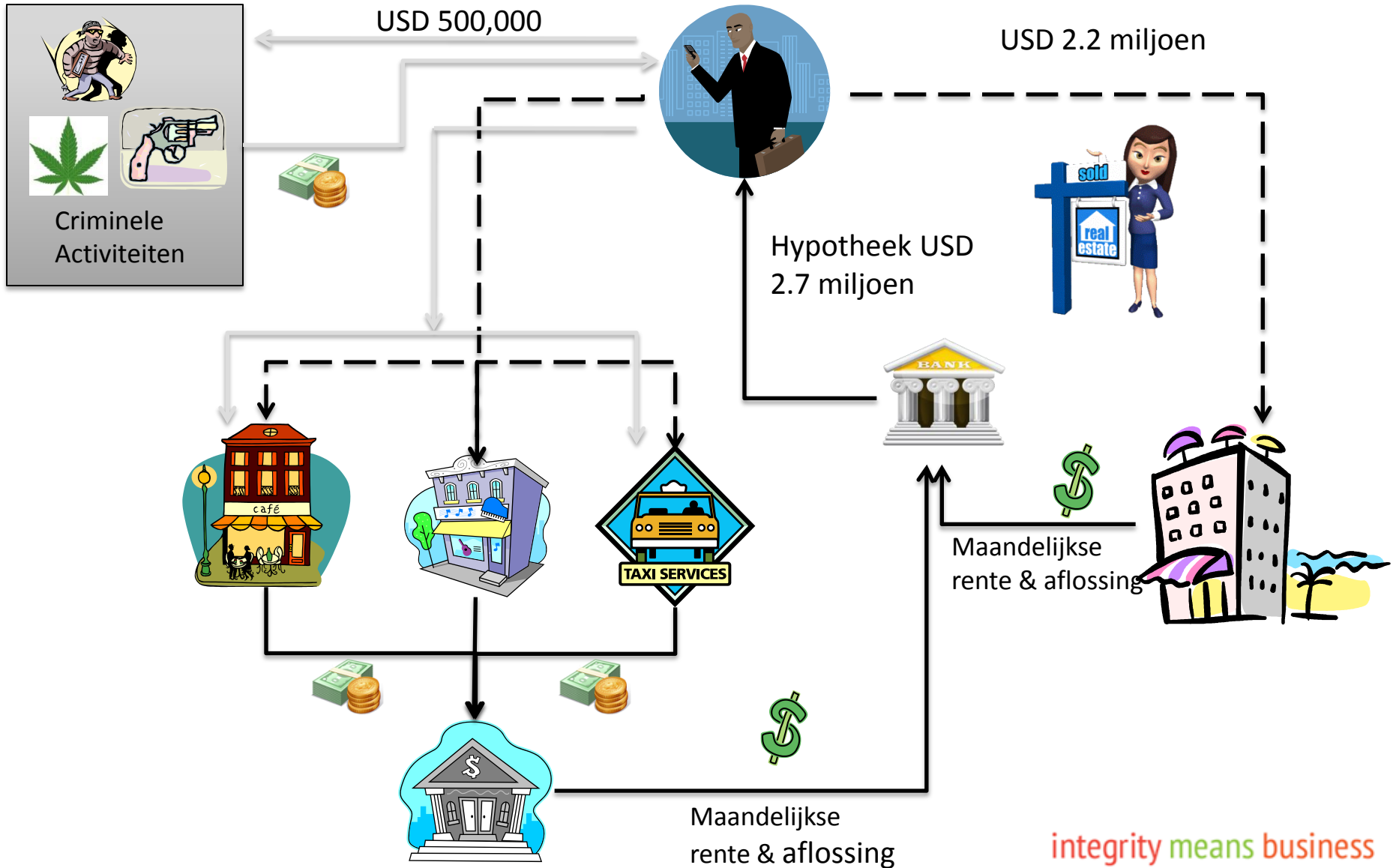
- ▶ Is het bekend hoe het object wordt gefinancierd?
- ▶ Is gekozen wijze van financiering een logische keuze voor type klant?
- ▶ Wordt gebruik gemaakt van een buitenlandse financierder?
Indien ja:
 - ▷ Wie is het: UBO bekend?
 - ▷ Waar vandaan: “Hoge risico landen” – b.v. FATF lijst, ‘belastingparadijzen’, land met streng bankgeheim
 - ▷ Wat is de relatie tussen financierder en klant?

Checklist Financiering Vastgoed

- ▶ Indien gebruik gemaakt wordt van intercompany lening:
 - ▷ Is er een onderliggende leningsovereenkomst
 - ▷ Zijn er afwijkende leningsvoorwaarden zoals afwijkende rente, zekerheidstelling, aflossing?
- ▶ Staat de grootte van de lening in verhouding tot de economische activiteiten van de klant?
- ▶ In geval van B-t-B loan: is 3e partij die zekerheid biedt bekend en is er een logische relatie met de klant?

Witwas risico's: Gebruik & Exploitatie

Casus: Exploitatie & Gebruik



Witwas risico's: Gebruik & Exploitatie

- ▶ Meestal vastgoed transacties in laatste fase van witwasproces: Integratie
- ▶ Koop van vastgoed om vervolgens crimineel geld te integreren met 'normale' omzet:
 - ▷ Restaurants/cafes
 - ▷ Winkelpanden
 - ▷ Hotel
 - ▷ Kortom: bedrijvigheid waar veel 'cash' geld in omgaat

Gebruik en exploitatie Vastgoed

- ▶ Gefingeerde huuropbrengsten
- ▶ Verhuren aan jezelf
- ▶ Verbouwkosten betalen met crimineel geld
- ▶ Hypotheeklasten contant betalen
- ▶ Betalen huur met contant geld

Checklist Exploitatie en Vastgoed

- ▶ Waar komen rente en aflossingen vandaan:
 - ▷ Derde partij? Wat is de relatie?
 - ▷ Contante betalingen?
- ▶ Is het aannemelijk dat normale bedrijfsvoering de rente- en aflossingsverplichtingen kunnen dekken?
- ▶ Staat de ontvangen huur in relatie met de getaxeerde waarde van het object?
- ▶ Is er een stroman naar voren geschoven die geen bemoeienis heeft met gebruik & exploitatie?

Samenvattend

- ▶ Veel risico's
- ▶ Criminelen zijn slim
- ▶ en hebben verschillende methodes tot hun beschikking om hun doel te bereiken
- ▶ Hoe kunnen wij voorkomen dat criminelen de vastgoedsector misbruiken om geld te witwassen?

“KYC”

- ▶ KYC: Know Your Client
- ▶ Daarnaast ook een wettelijke verplichting: LWFT;
- ▶ Drie elementen:
 - ▷ Uitvoeren van cliëntenonderzoek (CDD);
 - ▷ Bepalen van risico profiel;
 - ▷ Monitoren van verandering in klantprofiel en gedrag

Clientenonderzoek en de LWFT

- ▶ Het onderzoek is meer dan de identificatie van de klant
- ▶ De LWFT schrijft niet exact voor hoe dit moet worden verricht
- ▶ 'Risk based approach': de meldplichtige schat risico in en bepaalt mate van onderzoek
- ▶ Klanten/transacties met een hoger witwas profiel vereisen verscherpt klantonderzoek

Red Flags

- ▶ Een 'red flag' is een indicatie voor een verdachte transactie en resulteert in een onderzoeksplicht
- ▶ Een 'red flag' hoeft geen verdenking van witwassen op te leveren
- ▶ Red flags helpen melders in 'Risk Based Approach'
- ▶ Bij meerdere 'red flags' grotere kans op een gerechtvaardigde verdenking van witwassen => melden meer voor de hand

Red Flags

▶ Red Flags in relatie tot:

- ▶ de klant
- ▶ de 'Source of Funds'
- ▶ de keuze klant dienstverlener
- ▶ de aard van de transactie

Red Flags & de klant

- ▶ De klant is niet duidelijk/doet geheimzinnig over:
 - ▷ wie de de klant is
 - ▷ wie de UBO is
 - ▷ waar het geld vandaan komt
 - ▷ waarom de transactie op een bepaalde manier wordt gedaan
 - ▷ wat de 'big picture' is

Red Flags & de klant

► De klant:

- ▷ gebruikt een agent of een intermediair zonder goede reden
- ▷ vermijdt persoonlijk contact en opereert alleen op de achtergrond.
- ▷ is onwilling of weigert bepaalde informatie te leveren noodzakelijk voor de transactie
- ▷ is een PEP
- ▷ is een juridische entiteit die niet te vinden is op internet: gebruikt Hotmail, Gmail, Yahoo etc. als email adres
- ▷ heeft een crimineel verleden: bad press onderzoek internet

Red Flags & de klant

- ▶ Mbt de partijen in een transactie:
 - ▷ een van de partijen heeft een link met een 'high-risk country'
 - ▷ de partijen doen zaken met elkaar zonder duidelijke zakelijke of economische reden
 - ▷ de leeftijd of sociale status van een van de partijen is ongebruikelijk voor de type transactie
 - ▷ de persoon die de transactie dirigeert is niet een van de formele partijen of vertegenwoordiger.

Red Flag & Source of Funds

- ▶ De financierende partij:
 - ▷ is een buitenlandse niet-financiële instelling
 - ▷ is een (constructie met) offshore vennootschap(pen)
 - ▷ komt uit een land met bankgeheim
 - ▷ is een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn
 - ▷ is de verkoper.

Red Flag & Source of Funds

- ▶ De betaling tussen koper en verkoper wordt onderling betaald (buiten de notaris om)
- ▶ Koper blijft bedrag schuldig aan verkoper
- ▶ Koopsom gaat niet naar de verkoper, de verkoper wordt uit andere bron betaald
- ▶ Grote aflossing hypotheek zonder dat dat onderbouwd kan worden door verkoop vorige woning of andere bronnen
- ▶ Ontvangen aflossingen hypotheek vanaf derdengelden rekeningen van advocaten

Red Flags & keuze dienstverlener

- Klant neemt dienstverlener in de hand die niet uit de regio komt en/of niet bekend is met de lokale markt.
- Klant maakt gebruik van een dienstverlener die niet de benodigde kennis/ervaring heeft in een bepaalde grote of gecompliceerde transactie
- Klant is bereid een vergoeding te betalen voor de diensten van de dienstverlener die substantieel hoger is dan hetgeen gebruikelijk is
- Klant blijkt in korte tijd een aantal keren achter elkaar van dienstverlener te zijn gewisseld

Red Flags & aard van de transactie

- ▶ Een vastgoedtransactie met te hoge of lage prijs
- ▶ A-B-C transacties
- ▶ Transacties zonder hypothecaire financiering,
- ▶ Complexe eigendomsstructuur
- ▶ Meerdere landen bij betrokken: 'FATF High risk countries'

Bij clientenonderzoek:

ALTIJD:

- ▶ Zet je 'risico pet op'
- ▶ Hou jezelf op de hoogte van ontwikkelingen in de markt
- ▶ Volg procedures
- ▶ Gebruik uw professionele oordeel en escaleer of meld indien nodig

Vragen?

