

24 oktober 2024

Bijlage 1 Voorbeelden bij de subjectieve indicator voor het melden van ongebruikelijke transacties

Inhoud

1.	Inleiding ongebruikelijke transacties	3
2.	Juridische status	3
3.	Verhouding tot Specifieke leidraden	3
4.	Voorbeelden bij de subjectieve indicator	3
A	Factoren m.b.t. landen en gebieden	4
B	Factoren m.b.t. de cliënt	4
C	Factoren m.b.t. de relatie tussen instelling en cliënt	5
D	Factoren m.b.t. de dienstverlening of opdracht na aangaan van de betrekking	5
E	Factoren m.b.t. het financiële verkeer	6
F	Factoren m.b.t. juridische entiteiten en structuren	8
G	Factoren m.b.t. onroerende zaken en overige registergoederen	9
H	Factoren voor overig juridisch adviseurs	9
I	Factoren voor notarissen	10
J	Factoren voor belastingadviseurs, externe accountants, administratiekantoren	11
K	Factoren voor salarisadministratiekantoren	13

1. Inleiding ongebruikelijke transacties¹

Deze bijlage hoort bij de Specifieke leidraden van het BFT. In dit document zijn voorbeelden bij de subjectieve indicator voor het melden van ongebruikelijke transacties opgenomen. Deze kunnen behulpzaam zijn bij de afweging of op basis van de subjectieve indicator een melding moet worden gedaan van een ongebruikelijke transactie bij de Financiële inlichtingen eenheid Nederland (FIU-NL).

2. Juridische status

Deze bijlage beoogt een handreiking te geven aan instellingen hoe zij in de praktijk een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering of ongebruikelijke transacties kunnen herkennen. Indien één of meerdere van de genoemde voorbeelden van toepassing zijn, kan dat een belangrijke aanwijzing zijn dat sprake is van een ongebruikelijke transactie².

Dit laat onverlet dat er ook andere mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de toepassing van de subjectieve indicator, zoals bekende witwastypologieën en feiten van algemene bekendheid die in het strafrecht worden gebruikt.³

In de praktijk is gebleken dat naast het BFT, de bestuursrechter, de (notariële) tuchtrechters en de strafrechter in belangrijke mate gewicht toekennen aan de voorgaande versies van voorbeelden bij de subjectieve indicator.⁴

3. Verhouding tot Specifieke leidraden

In de Specifieke leidraden 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. Dit nadere onderzoek en de gemaakte afwegingen moeten worden vastgelegd.

4. Voorbeelden bij de subjectieve indicator

In deze bijlage bij de Specifieke leidraden zijn aandachtsgebieden en voorbeelden opgenomen voor het herkennen van ongebruikelijke transacties. Deze zijn niet limitatief en zijn ook geen checklist. Ze zijn bedoeld als herkenningpunten voor casuïstiek die in dit kader extra aandacht behoeft. Indien één van deze situaties zich voordoet, leidt dat niet automatisch tot de verplichting tot het melden van een ongebruikelijke transactie. De geschetste voorbeelden zijn als mogelijk ongebruikelijk aan te merken als **geen** voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.

De instelling moet daarom nader onderzoek doen, aanvullende vragen stellen, een nadere onderbouwing verkrijgen, de uitkomsten van dit nadere onderzoek vastleggen en zo nodig een melding van een ongebruikelijke transactie doen. De taak van een Wwft-instelling is om het ongebruikelijke karakter vast

¹ Dit document is een voortzetting van de versie van 1 april 2011, 15 juli 2014 en 24 oktober 2018.

² Aan het feit dat een bepaald voorbeeld niet is opgenomen in deze handreiking kan niet het recht worden ontleend dat daarmee dus de transactie niet ongebruikelijk is of kan zijn.

³ Voorbeelden van witwastypologieën staan op de website van de [FIU-NL](#) en de website van het [AMLC](#).

⁴ Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBAMS:2019:8873 en ECLI:NL:RBROT:2023:12466.

te stellen. Het is niet aan een Wwft-instelling om met een diepgravend onderzoek volledige helderheid te krijgen over (alle) transacties. Het melden van een ongebruikelijke transactie bij de FIU-NL dient er juist toe om die organisatie te laten bepalen of er een (strafrechtelijk) onderzoek nodig is.⁵

De meldingsplicht houdt niet in dat de instelling een eigen opsporingsonderzoek moet uitvoeren. Een instelling mag gezien zijn geheimhoudingsplicht niet lichtvaardig melden. Als er signalen zijn dat een transactie ongebruikelijk is, kan de instelling daar eerst zelf enig onderzoek doen. Hij hoeft echter geen sluitend bewijs aan te leveren dat er sprake is van witwassen of het financieren van terrorisme. Als er voldoende serieuze indicatoren zijn, moet er gemeld worden.

De voorbeelden zijn onderverdeeld in elf factoren. De factoren onder letter A tot en met G zijn van toepassing op alle beroepsgroepen die onder het toezicht van het BFT vallen. De factoren onder letter H tot en met K hebben betrekking op de werkzaamheden van specifieke beroepsgroepen.

Fact.	Beroepsgroepen	Pag.
A	Factoren m.b.t. landen en gebieden	4
B	Factoren m.b.t. de cliënt	4
C	Factoren m.b.t. de relatie tussen instelling en cliënt	5
D	Factoren m.b.t. de dienstverlening of opdracht na aangaan van de betrekking	5
E	Factoren m.b.t. het financiële verkeer	6
F	Factoren m.b.t. juridische entiteiten en structuren	8
G	Factoren m.b.t. onroerende zaken en overige registergoederen	9
H	Factoren voor overig juridisch adviseurs	9
I	Factoren voor notarissen	10
J	Factoren voor belastingadviseurs, externe accountants, administratiekantoren	11
K	Factoren voor salarisadministratiekantoren	13

A Factoren m.b.t. landen en gebieden

- Partijen, hun vertegenwoordigers, de UBO of andere betrokkenen zijn woonachtig of gevestigd in landen of gebieden:
 - die niet (adequaat) voldoen aan de aanbevelingen van de FATF⁶; of
 - landen waar als terroristisch aangemerkte organisaties actief zijn.⁷
- Partijen, hun vertegenwoordigers, de UBO's of andere betrokkenen staan genoemd op de [Nederlandse](#), [Europese](#) en [VN](#)-sanctielijsten.

B Factoren m.b.t. de cliënt

- Problemen met vaststellen van de identiteit, zoals:
 - de cliënt gebruikt vermoedelijk een valse naam;
 - het is problematisch om de identiteit van de cliënt vast te stellen;
 - het is problematisch om de identiteit van de UBO vast te stellen; en/of
 - de cliënt probeert zonder reden een persoonlijke ontmoeting te ontwijken.
- Personen die formeel geen in het handelsregister geregistreerde functie bekleden, blijken niettemin de facto de dienst uit te maken.

⁵ Zie ECLI:NL:RBAMS:2022:7570.

⁶ Zie voor de landen de 'Specifieke leidraad naleving Wwft' en de website van de [FATF](#).

⁷ <https://www.nctv.nl/onderwerpen/kennisbank-terroristische-organisaties>.

3. Gebruik van (onbekende) tussenpersonen of de relatie tussen de tussenpersoon en de cliënt is onduidelijk.
4. Er worden pogingen gedaan om de werkelijke partij achter de transactie te verhullen. De cliënt maakt bijvoorbeeld gebruik van de diensten van een stroman of katvanger.⁸
5. Afwijkingen van regulier adres, zoals:
 - a. het correspondentieadres wijkt af van het reguliere adres;
 - b. cliënt wenst voor hem bestemde correspondentie op een niet-regulier adres te ontvangen;
 - c. afwezigheid van een regulier adres van de cliënt of door hem gebruikte entiteiten;
 - d. het gebruik van bedrijfsverzamelgebouwen; en/of
 - e. het gebruik van adressen waar veel bedrijven zijn ingeschreven.
6. Cliënt
 - a. is bekend om strafrechtelijke veroordelingen (criminele antecedenten); en/of
 - b. begeeft zich vermoedelijk in het criminele circuit.

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

1. Bijzonderheden bij het aangaan van de cliëntrelatie, zoals:
 - a. de cliënt blijkt in korte tijd een aantal keren achter elkaar van adviseur te zijn gewisseld;
 - b. een relatie tussen de cliënt en een eerdere adviseur blijkt geweigerd of beëindigd te zijn;
 - c. de historie van de cliënt vertoont hiaten.
Voorbeeld: geen informatie of documentatie over vorige transacties of bedrijfsactiviteiten.
2. Onduidelijkheid omtrent de aard van de dienstverlening, zoals:
 - a. de cliënt geeft een onduidelijke of vage omschrijving van zijn bedrijfsactiviteiten;
 - b. de cliënt is geheimzinnig of ontwijkend over het motief van de transactie;
 - c. de dienstverlening die de cliënt verlangt, past niet in het normale patroon van de instelling;
 - d. de gebruikelijke redenen die bestaan voor het inschakelen van de instelling lijken te ontbreken;
 - e. de instelling heeft geen of onvoldoende ervaring of expertise met de uitvoering van de transactie/gevraagde dienstverlening van de cliënt.
3. De cliënt is bereid een vergoeding te betalen voor de diensten van de instelling die substantieel hoger is dan hetgeen gebruikelijk is.
4. De cliënt is terughoudend in het verstrekken van informatie, geeft onjuiste informatie of weigert zelfs informatie te verstrekken die voor de betreffende transactie/dienstverlening noodzakelijk is.

D Factoren 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.
2. Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn, zoals:
 - a. de achtergrond en het doel van complexe of ongebruikelijk grote transacties zijn onduidelijk;
 - b. er is sprake van transacties met een ongebruikelijk patroon;
 - c. er is sprake van transacties zonder duidelijk economisch of rechtmatig doel;
 - d. dezelfde partijen verschijnen meerdere malen in verschillende transacties in een korte periode;

⁸ Een stroman of katvanger is een persoon die optreedt onder eigen naam, maar als werktuig van een ander en niet voor zichzelf handelt. Een katvanger is vaak iemand met financiële problemen die tegen vergoeding meewerkt aan een bepaalde transactie, waardoor geen verhaalsmogelijkheid bestaat.

- e. in een korte periode wordt een goed meerdere keren verhandeld;
 - f. transacties met van tevoren kenbaar verlies; en/of
 - g. vermoedelijk paulianeuze transacties⁹.
3. De cliënt, de tussenpersoon of derde is niet dan wel na (zware) aandrang bereid de gevraagde informatie, bijvoorbeeld over de herkomst van gelden c.q. bron van de middelen, te verschaffen.
4. Transacties met een ongebruikelijk patroon, zoals:
- a. ongebruikelijk vroegtijdige terugbetaling van activa;
 - b. (contante) aankoop van activa, snel gevolgd door leningen met deze activa als onderpand; en/of
 - c. betalingen aan of door derden die ogenschijnlijk geen relatie met de cliënt hebben.
5. Transacties passen niet bij het economische profiel van de cliënt, zoals:
- a. transacties die niet aansluiten bij het sociaal-economisch profiel of leeftijd van de natuurlijke persoon;
 - b. transacties die niet aansluiten bij het economisch profiel van de onderneming; en/of
 - c. ongeoorloofde vermenging tussen zakelijk en privégebruik.
6. Transacties waarbij mogelijk sprake is van *Trade-Based Money Laundering* (TBML)¹⁰.
Voorbeelden: over- en onderfactureren; over- en onderverschepen; *phantom shipping* (d.w.z. niets verschepen, maar wel factureren); meervoudig factureren; onjuiste omschrijving goed/dienst; derdenbetalingen.
7. Transacties waarbij mogelijk sprake is van *Service Based Money Laundering* (SBML)¹¹.
Voorbeelden: facturen met omschrijvingen van de onderliggende prestaties die moeilijk meetbaar of subjectief zijn (adviesdiensten, consultancy, marketing, bemiddeling, commissie).
8. Transacties waarbij mogelijk sprake is van milieucriminaliteit.¹²
9. Wijziging van instructies aan de instelling, vooral op het laatste moment vóór de uitvoering van de transactie.
10. Bestuurder handelt in strijd met de regels of statuten van de rechtspersoon of houdt zich niet aan overeenkomsten of afspraken.
11. De opdracht heeft (uitsluitend) betrekking op het in bewaring nemen van documenten of andere goederen of het in depot houden van grote bedragen.

E Factoren m.b.t. het financiële verkeer

1. De cliënt heeft voorkeur voor activa die geen sporen achterlaten, zoals:
- a. contant geld¹³;
 - b. cryptovaluta (Bitcoin of soortgelijke betaalmiddelen); en/of

⁹ Transacties in het zicht van een faillissement waarbij de schuldenaar een schuldeiser willens en wetens voortrekt boven anderen.

¹⁰ TBML is het gebruiken dan wel opzetten van (internationale) handelsstructuren om crimineel geld wit te wassen. Bij veel verschijningsvormen van TBML is sprake is van een vorm van documentfraude (bron: AMLC).

De FATF heeft in maart 2021 een publicatie uitgebracht met indicatoren voor TBML: 'Trade-Based Money Laundering Risk Indicators'.

¹¹ SBML is het witwassen middels handelsconstructies met diensten.

¹² De FATF heeft in juli 2021 een publicatie uitgebracht met aandachtspunten voor milieucriminaliteit: 'Money Laundering from Environmental Crime'.

¹³ Een extra aandachtspunt hierbij is cliënten die gebruik maken van grote coupures (ECLI:NL:RBROT:2023:12466 en ECLI:NL:GHSHE:2022:3944). In ECLI:NL:GHSHE:2022:3944 is hierover opgenomen: "coupures van 100 euro, 200 euro en 500 euro [worden] in het normale Nederlandse betalingsverkeer maar zelden [...] gebruikt".

- c. toonderpapier en -polissen.
2. Aan- of verkopen tegen prijzen die beduidend afwijken van marktprijzen¹⁴.
3. Het betaalverkeer vertoont een ongebruikelijk patroon, zoals:
- a. de gelden waarover de cliënt beschikt zijn afkomstig uit onduidelijke bronnen;
 - b. de door de cliënt aangegeven bronnen zijn onwaarschijnlijk of onvoldoende gedocumenteerd;
 - c. grote contante stortingen of contante opnames;
 - d. grote betalingen ineens vanuit het buitenland;
 - e. ongebruikelijke valutatransacties tegen contanten, cheques aan toonder, toonderpapieren of voor *money transfers*; en/of
 - f. grote bijschrijvingen op bankrekeningen gevolgd door grote afschrijvingen van nagenoeg dezelfde bedragen (rondpompen van geld) hetgeen een witwasvermoeden oplevert.¹⁵
4. Betalingen ten behoeve van of door (onbekende) derden, zoals:
- a. 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;
 - b. 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; en/of
 - c. 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.
5. Beheren van gelden (bankieren) voor de cliënt zonder onderliggende dienstverlening.
6. Voorspiegelen van onrealistisch hoge rendementen aan beleggers.
Voorbeelden: Ponzi-fraude, piramidespel of *multi-level marketing*¹⁶.
7. Financiering of uitbetaling via meerdere (buitenlandse) rekeningen zonder plausibele verklaring.
8. Ongebruikelijke transacties met betrekking tot leningen, zoals:
- a. terugbetaling van (een groot deel van) de hoofdsom van een lening ver vóór de aflossingsdatum;
 - b. leningsovereenkomsten met zeer korte looptijd van terugbetaling van de hoofdsom;
 - c. leningsovereenkomsten zonder zekerheden en/of tegen afwijkende marktvoorwaarden;
 - d. lening waarvoor een zekerheid wordt verkregen van een buitenlandse (rechts)persoon, waarbij de relatie met de cliënt niet duidelijk is;
 - e. het ontbreken van schriftelijk vastgelegde leningsovereenkomsten; en/of
 - f. bewust niet aflossen van de lening.
9. Ongebruikelijke transacties met betrekking tot financieren van terrorisme, zoals:
- a. donaties aan organisaties met een extremistisch karakter;
 - b. *money transfers* naar conflictgebieden;

¹⁴ Hieronder valt tevens de WOZ-waarde. Onder beduidend wordt verstaan: in ieder geval 25% of meer. Bij een verkoop tegen een te lage koopsom bestaat het risico op zwarte (contante) bijbetaling waardoor geld witgewassen kan worden.

¹⁵ Zie ook ECLI:NL:RBAMS:2024:1951.

¹⁶ Bij Ponzi-fraude gebruikt de organisator de inleg van nieuwe spelers om de winst van eerdere spelers uit te betalen. Bij een piramidespel moeten de spelers zelf zorgdragen voor nieuwe deelnemers. Multi-level marketing is een verkoopmethode waarbij de koper van een product dit product zelf gaat verkopen waarbij hij een bonus of een percentage van de omzet ontvangt (kansspelautoriteit.nl).

- c. organisaties die gebruikmaken van ondergronds bankieren¹⁷; en/of
- d. kleine donaties naar het buitenland (met name ten aanzien van de bestemming van de gelden voor terrorismefinanciering).¹⁸

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

1. 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.
2. Cliënt wenst – zonder een voor de instelling acceptabele verklaring of een legitieme of economische reden – op te richten of gebruik te maken van:
 - a. één of meer tussengeschakelde, buitenlandse of aangekochte rechtspersonen of vennootschappen;
 - b. structuren in verschillende jurisdicties, terwijl er geen duidelijk verband bestaat tussen die jurisdicties enerzijds en de cliënt of de transactie anderzijds;
 - c. een rechtspersoon of vennootschap met een (beoogde) twijfelachtige doelomschrijving of een doelomschrijving die geen relatie met diens normale beroeps- of bedrijfsuitoefening of diens overige activiteiten lijkt te hebben;
 - d. een rechtspersoon of vennootschap met een doelomschrijving ter uitvoering waarvan een vergunning noodzakelijk is, terwijl de cliënt niet het voornemen heeft een dergelijke vergunning te verkrijgen; en/of
 - e. rechtspersonen of vennootschappen waarvan de zeggenschapsstructuur niet transparant is of die qua karakter of inrichting geschikt zijn om de identiteit van de achterliggende belanghebbende te verhullen.
Voorbeeld: stichtingen, toonderaandelen, *trusts*, buitenlandse rechtspersonen.
3. Het veelvuldig wisselen van juridische structuren en/of het veelvuldig wisselen van bestuurders van rechtspersonen of vennootschappen.
4. Er is sprake van een complexe juridische structuur die geen reëel doel lijkt te dienen, zoals:
 - a. gebruik van *shell companies*. De volgende zeven gedragingen worden vaak in verband gebracht met misbruik van lege vennootschappen¹⁹:
 - uitzonderlijke bestuursfuncties;
 - massaregistratie van bedrijven;
 - gebruik maken van verschillen tussen jurisdicties;
 - circulair wisselend eigenaarschap;
 - groot leeftijdsverschil tussen sleutelpersonen (bestuurders);
 - slapende vennootschap (geen activiteiten);
 - er is sprake van financiële afwijkingen;
 - b. gebruik van nominee directors²⁰ of nominee shareholders²¹.

¹⁷ Ondergronds bankieren is het verplaatsen of wisselen van geldbedragen of andere objecten van waarde buiten het formele, door de overheid afgekekende en gereuleerde, financiële stelsel om. Hawala-bankieren is een vorm van ondergronds bankieren. Bij Hawala-bankieren is sprake van handel in valuta en verrekensystemen met eigen cash-pool.

¹⁸ Zie voor aanvullende informatie het [rapport](#) dat de FATF in oktober 2023 heeft uitgebracht onder de titel 'Crowdfunding for Terrorism Financing'.

¹⁹ Zie ook: 'Looking inside the shell' (Moody's Analytics).

²⁰ De nominee directeur 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, pagina 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, pagina 39-40.

5. Het langdurig in oprichting blijven van rechtspersonen of vennootschappen.

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

1. Transacties inzake een registergoed met een financiering:
 - a. door middel van een (hypothecaire) geldlening waarvan het bedrag in aanzienlijke mate (naar boven of naar beneden) afwijkt van de te betalen tegenprestatie;
 - b. waarbij geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is;
 - c. waarbij afwijkende, niet-marktconforme leningsvoorwaarden worden gehanteerd.
Voorbeelden: rente, aflossingstermijn en zekerheidsstelling;
 - d. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper;
 - e. waarbij meerdere hypotheke(n) op hetzelfde onderpand zijn of worden gevestigd.
2. Transacties zonder financiering c.q. uit eigen middelen waarbij de herkomst van de gelden c.q. bron van de middelen onduidelijk is.
3. Registergoederen die in korte periode meerdere keren verhandeld worden met ongebruikelijke hoge winstmarges.
4. Cliënt koopt in korte periode meerdere panden aan voor eigen bewoning.
5. Transacties inzake een registergoed aan, door of via ingezetenen of ondernemingen van een derde-hoogrisicoland of landen die door het BFT in de Specifieke leidraad zijn aangemerkt als landen met een hoger risico op witwassen en/of financieren van terrorisme.
6. Aandelentransacties in vastgoedvennootschappen²² waarvan de waarde moeilijk bepaalbaar is.
7. Transactie waarbij cliënt handelt *“voor zichzelf of nader te noemen meester”*, in het bijzonder wanneer als meester een derde wordt aangewezen.
8. Pakket aankopen (‘mandjes’): aankopen van meerdere vastgoedobjecten voor één prijs waarbij de waarde per object niet goed te bepalen is.

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

H Factoren voor overig juridisch adviseurs

1. Er zijn redenen om te twijfelen aan de oorsprong van of de titel waaronder gelden ter beschikking worden gesteld aan vennootschappen.
2. De cliënt of tussenpersoon is niet of slechts na zware aandrang bereid informatie te verstrekken over de herkomst of de titel van de gelden.

Aan- of verkopen van registergoederen

3. Vastgoedtransacties waarbij:
 - a. een juridisch dienstverlener wordt gevraagd een schuldbekentenis op te maken waarin de verkoper een deel van de koopsom leent aan de koper;

²² Vastgoedvennootschappen zijn vennootschappen waarvan activa geheel of grotendeels bestaan uit onroerende zaken.

- b. een buitenlandse vennootschap optreedt als hypotheeknemer en het voor de juridisch dienstverlener onduidelijk is wat de herkomst van de financiering c.q. de bron van de middelen is;
 - c. de financiering (deels) via *crowdfunding* verloopt en het voor de juridisch dienstverlener onduidelijk is wat de herkomst van de financiering c.q. de bron van de middelen is;
 - d. de koopsom onderling tussen koper en verkoper is voldaan of verrekend; en/of
 - e. de koopsom tussen verkoper en koper schuldig wordt gebleven.
4. Bij ABC-transacties is sprake van:
- a. AC-overeenkomsten;
 - b. koopovereenkomst BC die eerder is gesloten dan koopovereenkomst AB; en/of
 - c. een onverklaarbare waardeinstijging tussen de AB- en BC-transactie.

Het oprichten of beheren van vennootschappen, rechtspersonen of soortgelijke lichamen

5. Aandelentransacties waarbij:
- a. een juridisch dienstverlener wordt gevraagd schuldbekentenis op te maken waarin verkoper een deel van de koopsom leent aan de koper;
 - b. de koopsom onderling tussen koper en verkoper voldaan is, waarbij rechtstreekse betaling gelet op de omstandigheden niet voor de hand ligt.

I Factoren voor notarissen

1. Cliënt is mogelijk een stroman of katvanger²³.
2. Er is een vermoeden van hypotheekfraude, omdat de cliënt steeds gebruik maakt van dezelfde taxateur, financier, hypotheekadviseur en/of bureau voor de bouwkundige keuring.
3. Gebruik van vermoedelijk valse bescheiden.
4. Cliënt/tussenpersoon wil liefst alles zoveel mogelijk bij volmacht.
5. Het ontvangen of uitbetalen van gelden aan derden zonder dat er een reden is voor de rol voor de notaris. In deze gevallen kan de schijn van legitimiteit van transacties worden gewekt. Het geld is immers afkomstig van een rekening van een notaris.
6. Er zijn redenen om te twijfelen aan de oorsprong van of de titel waaronder gelden ter beschikking worden gesteld aan vennootschappen. De cliënt of tussenpersoon is niet of slechts na zware aandrang bereid informatie te verstrekken over de herkomst of de titel van de gelden.

Aan- of verkopen van registergoederen

7. Vastgoedtransacties waarbij:
- a. de aankoopsom of waarborgsom wordt gefinancierd door een ander dan de cliënt/hypothecair financier;
 - b. een buitenlandse vennootschap optreedt als hypotheeknemer en het voor de notaris onduidelijk is wat de herkomst van de financiering c.q. de bron van de middelen is;
 - c. de financiering (deels) via *crowdfunding* verloopt en het voor de notaris onduidelijk is wat de herkomst van de financiering c.q. de bron van de middelen is;

²³ Een stroman of katvanger is een persoon die optreedt onder eigen naam, maar als werktuig van een ander en niet voor zichzelf handelt. Een katvanger is vaak iemand met financiële problemen die tegen vergoeding meewerkt aan een bepaalde transactie, waardoor geen verhaalsmogelijkheid bestaat.

- d. het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het later wordt geleverd, terwijl de verbouwing/renovatie nog niet heeft plaatsgevonden en de koopovereenkomst geen melding maakt van een verbouwing/renovatie;
 - e. de koopsom door de koper geheel of gedeeltelijk schuldig wordt gebleven, waarbij de verkoper al dan niet optreedt als hypotheekhouder; en/of
 - f. de koopsom onderling tussen koper en verkoper is voldaan of verrekend.
8. Bij ABC-transacties is sprake van:
- a. AC-overeenkomsten;
 - b. koopovereenkomst BC die eerder is gesloten dan koopovereenkomst AB;
 - c. een onverklaarbare waardeinstijging tussen de AB- en BC-transactie;
 - d. verkoper B die alles lijkt te regelen voor koper C; en/of
 - e. koper C die geen waarborgsom hoeft te storten bij de aankoop van een onroerende zaak.
9. Het taxatierapport bevat gegevens die niet overeenstemmen met de feitelijke gang van zaken.
10. Het doel van het taxatierapport komt niet overeen met het doel van de transactie.
Voorbeeld: het taxatierapport is geschreven met het doel om een overbruggingsfinanciering te verkrijgen, maar wordt gebruikt voor de overdracht.

Het oprichten of beheren van vennootschappen, rechtspersonen of soortgelijke lichamen

11. Aandelentransacties waarbij:
- a. een notaris wordt gevraagd een schuldbekentenis op te maken waarin de verkoper een deel van de koopsom leent aan de koper;
 - b. de koopsom door de koper geheel of gedeeltelijk schuldig wordt gebleven;
 - c. de koopsom onderling tussen koper en verkoper is voldaan of verrekend, waarbij rechtstreekse betaling gelet op de omstandigheden niet voor de hand ligt.
12. Transacties met betrekking tot stichtingen, zoals:
- a. het oprichten van stichtingen met religieuze, ideële of onduidelijke doelomschrijving;
 - b. het oprichten van een stichting vlak na de start van een (gewapend) conflict in de regio waar de stichting actief wordt;
 - c. de aankoop en levering van een registergoed voor gebruik door religieuze of ideële stichting; en/of
 - d. een aandelentransactie waarbij religieuze of ideële stichting de aandelen van een vastgoedvennootschap verkrijgt.

J Factoren voor belastingadviseurs, externe accountants, administratiekantoren

1. Bedrijfsactiviteiten van de cliënt roepen vragen op, zoals:
- a. de locatie van de cliënt past niet bij de bedrijfsactiviteiten en aangeboden artikelen/diensten;
 - b. de locatie van bedrijfsactiviteiten is opmerkelijk ten opzichte van andere onderneming in dezelfde branche;
 - c. de onderneming is gevestigd op een locatie waar veel directe concurrenten in de buurt gevestigd zijn;
 - d. de cliënt/ondernemer heeft meerdere gelijksoortige ondernemingen die dicht bij elkaar gevestigd zijn, waardoor hij (met name) in concurrentie met zichzelf is;
 - e. er zijn geen of weinig bedrijfsactiviteiten;
 - f. de bedrijfsactiviteiten groeien opvallend snel ten opzichte van andere ondernemingen in dezelfde branche;

- g. gelden – bijvoorbeeld subsidies of zorggeld²⁴ – worden besteed aan een ander doel dan waarvoor zij bestemd zijn;
 - h. de cliënt is actief in een branche waarvan bekend is dat veel malafide ondernemingen actief zijn;
 - i. de cliënt heeft geen (actieve) website en/of gevelreclame;
 - j. de cliënt is (telefonisch) niet bereikbaar;
 - k. de cliënt heeft opvallend veel of opvallend weinig personeel; en/of
 - l. de cliënt heeft voorkeur voor contant geld en/of pinnen is niet mogelijk.
2. Er is sprake van een transactie:
- a. die leidt tot een resultaat dat duidelijk hoger of lager is dan redelijkerwijs te verwachten;
 - b. met een ongebruikelijk hoog resultaat vergeleken met vergelijkbare ondernemingen in de branche waarin de cliënt actief is. Met name indien de omzet voor een belangrijk deel uit contante verkopen bestaat; en/of
 - c. waarbij een cliënt betrokken is, die geschiedt onder duidelijk slechtere voorwaarden dan redelijkerwijs te verwachten is.
3. Er is sprake van een onverklaarbare discrepantie tussen geld- en goederenstroom, zoals:
- a. ongebruikelijk hoge omzetten en/of winsten, waarvan niet duidelijk is met welke activiteiten deze samenhangen;
 - b. betalingen zonder factuur;
 - c. betalingen zonder schriftelijke overeenkomst;
 - d. grote bijschrijvingen op bankrekeningen gevolgd door grote afschrijvingen van nagenoeg dezelfde bedragen; dit duidt op rondpompen van geld²⁵;
 - e. verkoop aan derden zonder dat daar inkopen tegenover staan;
 - f. ongeoorloofde vermenging van gelden of goederen tussen verschillende entiteiten of ondernemingen van de cliënt;
 - g. de gerapporteerde omzet staat niet in verhouding tot de gebruikte activa, voorraad en/of inkoop; en/of
 - h. aanwijzingen dat de gerapporteerde omzet afkomstig is uit onbekende dan wel criminele bron.
4. Er is sprake van een factuur:
- a. die vermoedelijk vals is. Dit kunnen ook facturen zijn die wel aan de factuurvereisten voldoen, maar waaraan geen reële tegenprestatie ten grondslag ligt; en/of
 - b. waarop ten onrechte geen omzetbelasting in rekening is gebracht.
5. Betalingen via kas:
- a. waardoor sprake is van een negatieve kas;
 - b. waarbij het kassaldo aan het begin van het jaar en het eind van het jaar niet aansluit op het kasboek;
 - c. waarbij geld in de kas gestort wordt, terwijl al sprake is van een hoog administratief kassaldo; en/of
 - d. waarbij de herkomst van de financiering c.q. bron van de middelen van contante uitgaven niet kan worden vastgesteld.
6. Betalingen waarbij gelden afkomstig uit het buitenland via Nederland direct worden overgemaakt naar een bankrekening in een ander land.

²⁴ In december 2020 heeft het Informatie Knooppunt Zorgfraude het [rapport](#) 'Verwevenheid zorg & criminaliteit' uitgebracht.

²⁵ ECLI:NL:RBAMS:2024:1951

7. Er is sprake van leningen:
 - a. waarbij de herkomst van de gelden c.q. bron van de middelen onduidelijk is;
 - b. waarbij geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is;
 - c. waarbij afwijkende, niet-marktconforme leningsvoorwaarden worden gehanteerd.
Voorbeelden: rente, aflossingstermijn en zekerheidsstelling;
 - d. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de cliënt; en/of
 - e. zonder dat dit nodig lijkt gezien de financiële positie van de cliënt.
8. Er is een vermoeden van corruptie zoals:
 - a. (commissie)betalingen die excessief hoog lijken in relatie tot de verleende diensten;
 - b. het ontvangen of betalen van smeergeld of steekpenningen; en/of
 - c. betalingen voor niet gespecificeerde diensten of leningen aan adviseurs, verbonden partijen, werknemers of overheidspersoneel.
9. Het werkelijke beeld van de jaarrekening komt niet overeen met onderliggende stukken als gevolg van:
 - a. ongeautoriseerde transacties of onjuist geregistreerde transacties;
 - b. administratieve systemen die door hun ontwerp of opzettelijk, geen adequate mogelijkheid bieden transacties te volgen of voldoende bewijs te leveren;
 - c. het onterecht niet gebruiken van (wettelijk) voorgeschreven jaarrekeningmodellen; en/of
 - d. onjuiste of onvolledige toelichtingen in de jaarrekening.
10. Er wordt niet voldaan aan wettelijke verplichting voor de jaarrekening zoals:
 - a. publicatieverplichting; en/of
 - b. het verkrijgen van een controleverklaring bij de jaarrekening van een controleplichtige cliënt.

K Factoren voor salarisadministratiekantoren

1. Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn, zoals:
 - a. cliënten die een vergoeding (in contanten) ontvangen voor gemaakte personeelskosten.
Voorbeeld: in de periode van de salarisbetaling ontvangt een cliënt een (contante) storting op de bankrekening voor (ongeveer) het bedrag van het nettoloon en de sociale lasten;
 - b. een vermoeden van oneigenlijk gebruik van werkgeversverklaringen.
Voorbeelden: kort dienstverband (veelal minimaal drie maanden) waarin een werkgeversverklaring is afgegeven; het afgeven van een werkgeversverklaring in een periode waarin sprake is van een tijdelijke salarisverhoging of verhoging van het aantal gewerkte uren;
 - c. een vermoeden van een 'spookwerknemer': iemand die als werknemer wordt opgevoerd in de salarisadministratie, maar die feitelijk geen werkzaamheden verricht;
 - d. een vermoeden dat werkuren op papier zijn uitgebreid, zodat een hoger salaris volgt, terwijl die uren niet worden gewerkt;
 - e. het gebruik maken van salarisstroken van 'werknemers' die uit dienst of gepensioneerd zijn om te verhullen dat het salaris feitelijk voor iemand anders bestemd is;
 - f. een vermoeden van een buitenproportioneel salaris.
Voorbeeld: een werknemer die (op papier) meer verdient dan het leidinggevend personeel; en/of
 - g. (structureel) niet afdragen van loonheffing, sociale lasten en pensioenen.
2. Er is een vermoeden van arbeidsuitbuiting doordat:
 - a. structureel lange werkdagen moeten worden gemaakt;
 - b. werknemers te weinig betaald krijgen, niet betaald worden of de betaling wordt uitgesteld;

- c. werknemers een hoge schuld aan werkgever moeten afbetalen voor bijvoorbeeld reiskosten naar Nederland, arbeidsbemiddeling en huisvesting;
- d. uitzendbureau/werkgever ook huisvesting, vervoer, ziektekostenverzekering etc. regelt;
- e. nettoloon niet wordt uitbetaald op een rekening ten name van de werknemer; en/of
- f. meerdere werknemers van de cliënt op hetzelfde adres woonachtig zijn of zijn ingeschreven (in een woning, in een bedrijfspand, op een camping).

Utrecht, 24 oktober 2024

Maliebaan 79 • 3581 CG Utrecht
Postbus 14052 • 3508 SC Utrecht

T 030 251 69 84
E bft.post@bureauft.nl
W www.bureauft.nl