

24 oktober 2024

Praktijkvoorbeelden ongebruikelijke transacties notariaat en registergoederenpraktijk

Inhoud

1.	Registergoederen zijn aantrekkelijk voor witwassers	3
2.	Praktijkvoorbeelden	3
2.1	Waarborgsom verbeuren als legitimatie voor geldstroom	3
2.2	Gebruik van offshore-vennootschappen	4
2.3	Verkoop en levering onder de marktwaarde/WOZ-waarde	5
2.4	Hypotheekfraude en/of verkoop en levering registergoed boven marktwaarde	6
2.5	Aankoop door natuurlijk persoon, financiering door een derde uit het buitenland zonder hypotheek	8
2.6	Financiering door particulier	9
2.7	Financiering door recent opgerichte rechtspersoon	10
2.8	Aankoop door buitenlandse rechtspersoon, financiering door buitenlandse rechtspersoon	11
2.9	Aankoop onroerend goed en partijen uit hoogrisicolanden	12

In deze notitie worden enkele voorbeelden van ongebruikelijke transacties uitgewerkt voor het notariaat waarbij registergoederen, met name onroerende zaken¹, betrokken zijn. De voorbeelden zijn enerzijds ontleend uit de toezichtspraktijk en anderzijds gebaseerd op strafrechtelijke jurisprudentie. Alvorens in te gaan op de voorbeelden, zal kort worden stilgestaan bij waarom registergoederen aantrekkelijk zijn voor witwassers.

Deze notitie is bedoeld om de alertheid van notarissen te vergroten bij transacties waarbij registergoederen betrokken zijn. Daarnaast geeft de notitie concrete handvatten voor het herkennen van mogelijk ongebruikelijke transacties door het benoemen van voorbeelden bij de subjectieve indicatoren zoals vermeld in Bijlage 1 bij de Specifieke leidraden van het BFT.

1. Registergoederen zijn aantrekkelijk voor witwassers

Transacties waarbij registergoederen betrokken zijn, zijn aantrekkelijk voor het witwassen van geld, omdat de waarde van registergoederen in het algemeen niet transparant is. Daardoor bestaat de mogelijkheid om in een notariële akte een andere tegenprestatie of waarde op te nemen dan er feitelijk tussen partijen is overeengekomen. Zo kunnen contante bedragen (buiten het zicht van de notaris om) worden betaald, die het verschil vormen tussen de in de akte opgenomen tegenprestatie en de werkelijk overeengekomen prijs. Verder zijn registergoederen aantrekkelijk voor witwassers, omdat op eenvoudige wijze grote geldbedragen kunnen worden geïnvesteerd.

Hierna zullen enkele praktijkvoorbeelden van ongebruikelijke transacties worden uitgewerkt.²

2. Praktijkvoorbeelden

2.1 Waarborgsom verbeuren als legitimatie voor geldstroom

Casus

- Verkoper A verkoopt een registergoed aan koper B voor de prijs van € 800.000.
- De werkelijke waarde van het registergoed is ongeveer € 600.000.
- Partijen A en B zijn zakelijke relaties van elkaar.
- In de koopovereenkomst is onder andere overeengekomen dat een waarborgsom van 10% van de koopsom verschuldigd is door B als B zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst niet nakomt.
- B stort de waarborgsom van 10% van de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris.
- Kort na het storten van de waarborgsom op de kwaliteitsrekening van de notaris besluit B om het registergoed niet af te nemen. Op de vragen van de notaris aan B over waarom B niet wenst af te nemen, komt geen duidelijk antwoord.
- Omdat B zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst niet nakomt (hij neemt het registergoed niet af) wordt de waarborgsom van 10% verbeurd. De notaris keert de waarborgsom van 10% uit aan A conform hetgeen is opgenomen in de koopovereenkomst.
- Bij de notaris rijst echter het vermoeden dat de aankoop van het registergoed een 'opzetje' is. Later blijkt dat het verbeuren van de waarborgsom een legitimatie vormt voor het verplaatsen van gelden van B naar A.

¹ Waar in deze notitie wordt geschreven over 'onroerende zaken', kunnen ook andere registergoederen worden gelezen zoals 'teboekgesteld schip' of 'teboekgesteld luchtvaartuig'.

² Zie ook [geactualiseerde richtsnoeren](#) voor een risicogebaseerde aanpak voor de vastgoedsector van de FATF.

Een variant op dit voorbeeld is als de waarborgsom wordt overgemaakt door een ander dan de koper, waarbij onduidelijk is wat de relatie is tussen de koper en de financier van de waarborgsom. In dat geval kan beoogd zijn een legitimatie te krijgen voor de geldstroom van een derde aan de verkoper.

In beide genoemde gevallen wordt de schijn van legitimiteit van de transacties gewekt. De gelden zijn immers verschuldigd omdat contractuele verplichtingen (opzettelijk) niet zijn nagekomen en de gelden zijn daarnaast afkomstig van een kwaliteitsrekening van een notaris.

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris, kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- C4** De cliënt is terughoudend in het verstrekken van informatie, geeft onjuiste informatie of weigert zelfs informatie te verstrekken die voor de betreffende transactie noodzakelijk zijn;
- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn:
 - b. er is sprake van transacties met een ongebruikelijk patroon;
 - c. er is sprake van transacties zonder duidelijk economisch of rechtmatig doel;
- E2** Aan- of verkopen tegen prijzen die beduidend afwijken van marktprijzen;
- I7** Vastgoedtransacties waarbij:
 - a. de aankoopsom of waarborgsom wordt gefinancierd door een ander dan de cliënt/hypothecair financier.

2.2 Gebruik van offshore-vennootschappen

Offshore-vennootschappen kunnen legitiem zijn, maar kunnen ook worden gebruikt om geldstromen te verhullen. Door publicaties van en rondom de zogenoemde Panama Papers, Paradise Papers, Pandora Papers etc. zijn duidelijke voorbeelden in de openbaarheid gekomen van structuren en transacties waarbij *offshore*-vennootschappen zijn gebruikt om geldstromen te verhullen.

Casus

Een voorbeeld uit de praktijk³:

- Door X is een registergoed in Nederland aangekocht waarvoor X een hypothecaire geldlening is aangegaan van € 410.000.
- Laatstgemeld bedrag is overgemaakt naar de kwaliteitsrekening van de notaris door een Panamese *offshore*-vennootschap via een bankrekening in Liechtenstein.
- Y is hypotheeknemer. X kent Y niet en heeft Y voor het eerst ontmoet bij de notaris. Y zou gemachtigd zijn om namens de Panamese *offshore*-vennootschap (financier) op te treden.
- Uit financieel onderzoek blijkt later dat – voordat de overboeking van de gelden naar de kwaliteitsrekening van de notaris heeft plaatsgevonden – Y grote contante geldbedragen op zijn eigen bankrekening had gestort, waarna hij € 250.000 doorstortte naar de Liechtensteinse bankrekening van de Panamese *offshore*-vennootschap.
- Ook ontving de Panamese *offshore*-vennootschap een bedrag van € 200.000 van een juwelier in Dubai op haar rekening.
- De notaris heeft zijn bedenkingen bij de transactie en meldt de transactie als ongebruikelijk bij de FIU-NL.

³ ECLI:NL:RBROT:2018:5653.

Later blijkt dat X geen reguliere financiering bij een bank kon krijgen vanwege zijn strafrechtelijk verleden. Er werd daarom een schijnconstructie opgezet via een buitenlandse bankrekening en een voor X onbekende hypotheeknemer om een legale herkomst van het geld voor te wenden.

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris, kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn:
 - b. er is sprake van transacties met een ongebruikelijk patroon;
 - c. er is sprake van transacties zonder duidelijk economisch of rechtmatig doel;
- E3** 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 betalingen ineens vanuit het buitenland;
- E7** Financiering of uitbetaling via meerdere (buitenlandse) rekeningen zonder plausibele verklaring.
- E8** Ongebruikelijke transacties met betrekking tot leningen, zoals:
 - d. lening waarvoor een zekerheid wordt verkregen van een buitenlandse (rechts)persoon, waarbij de relatie met de cliënt niet duidelijk is;
- F2** 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;
- G1** Transacties inzake een registergoed met een financiering:
 - d. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper.

2.3 Verkoop en levering onder de marktwaarde/WOZ-waarde

Het verkopen en leveren van een registergoed onder de marktwaarde of WOZ-waarde kan aanleiding zijn voor het verrichten van een verscherpt cliëntenonderzoek en/of melding van een ongebruikelijke transactie. Dat dient van geval tot geval te worden beoordeeld. Als bijvoorbeeld sprake is van een familierelatie, kan er sprake zijn van een schenking (voor het verschil tussen de koopsom en de marktwaarde/WOZ-waarde). Indien geen sprake is van een schenking dient een notaris onderzoek te doen naar de reden voor de afwijkende prijs, in ieder geval⁴ indien de WOZ-waarde of marktwaarde 25% of meer afwijkt van de koopsom. In geval van een aanmerkelijk (te) lage koopprijs zonder dat hiervoor een logische en onderbouwde verklaring is, bestaat immers een risico op 'zwarte bijbetaling' waarbij aanleiding is om te veronderstellen dat de transactie verband kan houden met witwassen.

Bij verkoop onder de marktwaarde kan tevens sprake zijn van het ontduiken van overdrachtsbelasting. Belastingfraude is een gronddelict voor witwassen.

Ook kan er sprake zijn van het doen opnemen van onjuistheden in de notariële akte, hetgeen tevens een strafbaar feit oplevert (artikel 227 Wetboek van Strafrecht).

⁴Ook bij lagere prijsverschillen, afhankelijk van de andere feiten en omstandigheden.

Casus

Een voorbeeld uit de praktijk⁵:

- Koper B heeft blijkens een leveringsakte een registergoed gekocht van verkoper A. In deze leveringsakte is opgenomen dat de koopprijs van het registergoed € 90.000 bedroeg. Tevens is in deze leveringsakte opgenomen dat de koopprijs is voldaan door een storting van € 75.000 op de kwaliteitsrekening van de notaris en € 15.000 door rechtstreekse aanbetaling van B aan A zonder tussenkomst van de notaris.
- A is als getuige gehoord door de politie en daarbij heeft zij verklaard dat zij het registergoed in eerste instantie aan B had verkocht voor € 44.000. Daarbij was geen makelaar betrokken geweest en heeft ook geen taxatie van het registergoed plaatsgevonden.
- A heeft daarnaast verklaard dat zij nooit € 15.000 heeft ontvangen van B, zoals wel is vermeld in de leveringsakte. Ook heeft A verklaard dat zij weliswaar € 75.000 had ontvangen, maar dat zij vervolgens € 31.000 heeft teruggestort op de bankrekening van B. Per saldo heeft A daarmee een bedrag ontvangen voor de verkoop van het registergoed van € 44.000 zoals tussen partijen oorspronkelijk overeen was gekomen.
- B heeft ter zitting verklaard dat hij met A had afgesproken dat hij het registergoed van haar zou kopen voor een bedrag van € 44.000. De eerst aangezochte notaris heeft deze verkoop geweigerd, omdat hij het verkoopbedrag te laag vond in verhouding tot de WOZ-waarde. B heeft niet kunnen aantonen dat de overeengekomen koopprijs van het registergoed in lijn was met de werkelijke waarde, omdat er geen taxatierapport is opgemaakt.
- Vervolgens heeft B ervoor gekozen een andere notaris te benaderen. Daarbij is een nieuwe koopovereenkomst opgemaakt waarin een koopsom van € 90.000 is opgenomen. Dit, blijkt later, om te voorkomen dat ook deze notaris de verkoop zou weigeren. De daadwerkelijke verkoopprijs bleef echter € 44.000. Omdat B niet meer dan € 75.000 beschikbaar had, is er ook voor gekozen om in de leveringsakte op te laten nemen dat € 15.000 reeds was betaald zonder tussenkomst van de notaris.
- B is ten aanzien van deze transactie valsheid in geschriften ten laste gelegd, hetgeen naar het oordeel van de rechtbank bewezen is verklaard.

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris, kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn: er is mogelijk sprake van een schijntransactie;
- E2** Aan- of verkopen tegen prijzen die beduidend afwijken van marktprijzen;
- E3** 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;
- G2** Transacties zonder financiering c.q. uit eigen middelen waarbij de herkomst van de gelden onduidelijk is;
- I7** Vastgoedtransacties waarbij:
 - f. de koopsom onderling tussen koper en verkoper is voldaan of verrekend.

2.4 Hypotheekfraude en/of verkoop en levering registergoed boven marktwaarde

Hypotheekfraude kan als gronddelict dienen voor witwassen. Een bekend voorbeeld waarbij hypotheekfraude wordt gepleegd, zijn zogenaamde ABC-transacties met forse prijsstijgingen. Dit gebeurt

⁵ECLI:NL:RBNNE:2022:5473, ten laste gelegd feit 5.

al dan niet met inzet van katvangers, valse taxatierapporten en/of valse loonstroken/werkgeversverklaringen. Zie ook de checklist ABC-transacties⁶.

Casus 1

- B is nog geen eigenaar van het registergoed, maar verkoopt het registergoed alvast aan C voor een koopsom van € 430.000.
- B stuurt alvast de koopovereenkomst tussen B en C naar de notaris ter behandeling. B is vaste klant van de notaris en heeft al enkele overdrachten laten behandelen door de betreffende notaris.
- A verkoopt het registergoed aan B – na de totstandkoming van de koopovereenkomst tussen B en C – voor een koopsom van € 330.000.
- De levering van A aan B en vervolgens de doorlevering van B aan C vinden plaats op dezelfde dag bij de notaris. B heeft niet voldoende middelen om de koopsom aan A te betalen. Vandaar dat hij heeft gekozen voor deze ABC-constructie. De koopsom aan A wordt door B voldaan vanuit de koopsom die B van C heeft ontvangen.
- C financiert de overdracht van het registergoed door middel van een hypothecaire geldlening van € 430.000 die C heeft aangevraagd bij de bank. C maakt gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- De notaris raadpleegt de checklist ABC-transacties en besluit op basis daarvan een taxatierapport op te vragen bij B.
- Later blijkt dat de koopsom van het registergoed van € 430.000 te hoog was, doordat er sprake was van een vals taxatierapport waarin een te hoge marktwaarde was opgenomen. De koopsom van € 330.000 was de werkelijke marktwaarde.
- C, de bank en het collectief (omdat sprake is van NHG) worden benadeeld. Het registergoed is aanmerkelijk minder waard dan is voorgespiegeld.

In het verlengde van dit voorbeeld bestaat de mogelijkheid dat C een katvanger is die onder één hoedje speelt met B. C gaat in dat geval doorgaans na een tijd failliet. Het registergoed wordt vervolgens geveild en uit de veiling blijkt dat de executiewaarde van het registergoed aanmerkelijk lager ligt dan het bedrag van de hypothecaire lening. Ook in dit geval worden de bank en het collectief benadeeld.

Hoewel de notaris mogelijk minder zicht heeft op alle informatie, heeft hij in het kader van zijn poortwachtersrol een belangrijke taak. Indien de notaris een vermoeden heeft dat mogelijk sprake is van hypotheekfraude dient hij deze transactie als ongebruikelijk te melden en zo nodig ook zijn diensten te weigeren. Dit kan het geval zijn, omdat de notaris bijvoorbeeld het vermoeden heeft dat sprake is van een vals taxatierapport (onjuiste gegevens worden vermeld, onjuist doel van het taxatierapport wordt vermeld, er is sprake van verouderde gegevens, de onderbouwing van de waarde lijkt niet plausibel, etc.) of omdat de cliënt meermaals terugkomt voor soortgelijke transacties met registergoederen waarbij telkens dezelfde taxateur betrokken is.

Casus 2

Uiteraard kan er ook sprake zijn van hypotheekfraude als de koopprijs van een registergoed gelijk is aan of lager is dan de marktwaarde⁷. Dit zal met name het geval zijn wanneer op basis van valse loonstroken/werkgeversverklaringen een financiering bij de bank wordt verkregen en die financiering wordt gebruikt ten behoeve van de aanschaf van het registergoed.

De verantwoordelijkheid ligt hier met name bij de bank en – indien van toepassing – de hypotheekadviseur. Ter bewustwording volgen hierna enkele voorbeelden die in de praktijk voorkomen

⁶Notariaat Magazine - Augustus 2007, nummer 8, pagina 26 e.v., te vinden via NotarisNet.

⁷Voor een voorbeeld van een ongebruikelijke transactie bij een verkoop en levering van een registergoed onder de marktwaarde/WOZ-waarde zie paragraaf 2.3 van deze notitie.

als het hypotheekfraude betreft via loonstroken en werkgeversverklaringen (in onderling verband bezien):

- het kort na een aanstelling een dienstverband aangaan voor onbepaalde tijd;
- een dienstverband aangaan met het oog op het verkrijgen van een werkgeversverklaring en vervolgens kort daarna uit dienst treden;
- het vervalsen van een werkgeversverklaring;
- (forse) salarisstijgingen vlak voor de aanvraag van de hypothecaire financiering waardoor financiering mogelijk wordt;
- (forse) salarisstijgingen terwijl dit niet overeenkomt met de uit te voeren functie;
- uitbreiding van het aantal uren (op papier);
- het in dienst zijn van familieleden.

Ook hier geldt dat een vermoeden van hypotheekfraude gemeld moet worden als ongebruikelijke transactie bij de FIU-NL.

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris, kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn. Het onroerend goed wordt daarnaast meerdere keren verhandeld;
- E2** Aan- of verkopen tegen prijzen die beduidend afwijken van marktprijzen;
- G1** 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;
- G3** De registergoederen worden of zijn in korte periode meer keren verhandeld met ongebruikelijke hoge winstmarges;
- I2** Er is een vermoeden van hypotheekfraude, omdat de cliënt steeds gebruik maakt van dezelfde taxateur, financier, hypotheekadviseur of bureau voor de bouwkundige keuring;
- I3** Gebruik van vermoedelijk valse bescheiden;
- I8** Bij ABC-transacties is sprake van:
 - a. AC-overeenkomsten;
 - b. koopovereenkomst BC die eerder is gesloten dan koopovereenkomst AB;
 - c. een onverklaarbare waardeverhoging tussen de AB- en BC-transactie;
- K1** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn, zoals:
 - b. een vermoeden van oneigenlijk gebruik van werkgeversverklaringen;
 - f. een vermoeden van een buitenproportioneel salaris.

2.5 Aankoop door natuurlijk persoon, financiering door een derde uit het buitenland zonder hypotheek

Casus

- Verkoper A verkoopt en levert een registergoed aan koper B voor een koopsom van € 97.000.
- De financiering wordt verstrekt door een 'vermogende kennis' van B uit Turkije.
- Er is geen leningsovereenkomst opgesteld. Wel zouden afspraken zijn gemaakt over rente en aflossing.
- Het geld wordt vanuit Turkije overgemaakt op de kwaliteitsrekening van de notaris. Het is niet duidelijk wat de identiteit is van de geldverstrekker.

- B wordt veroordeeld voor witwassen. De rechtbank⁸ overweegt onder andere:
“De rechtbank constateert derhalve dat de aankoop van het pand [...] is betaald door middel van een aanzienlijk geldbedrag waarvan de herkomst volstrekt duister is gebleven. Naar het oordeel van de rechtbank is het in het legale handelsverkeer, en ook binnen de Turkse gemeenschap, zodanig ongebruikelijk dat er vanuit het buitenland door een kennis een lening van deze omvang wordt verstrekt zonder dat daaraan een (schriftelijke) overeenkomst ten grondslag ligt en zonder dat daarbij zekerheden worden bedongen, noch rente of aflossingen worden betaald, dat zonder andere onderbouwing door verdachte uitgesloten kan worden dat dit geld een legale herkomst heeft. Deze nadere onderbouwing van verdachte ontbreekt naar het oordeel van de rechtbank. Gelet op de hele gang van zaken kan het volgens de rechtbank bovendien niet anders zijn dan dat verdachte van de criminele herkomst moet hebben geweten of op zijn minst de aanmerkelijke kans daarop bewust heeft aanvaard.”

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn: de natuurlijk persoon die het geld verstrekt is geen reguliere financiële instelling, tevens ontbreekt hypothecaire zekerheid;
- E3** 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;
- G1** Transacties inzake een registergoed met een financiering:
 - c. waarbij geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is;
 - d. waarbij afwijkende, niet-marktconforme leningsvoorwaarden worden gehanteerd;
 - e. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper;
- G2** Transacties zonder financiering waarbij de herkomst van de gelden onduidelijk is;
- I7** Vastgoedtransacties waarbij:
 - a. de aankoopsom of waarborgsom wordt gefinancierd door een ander dan de cliënt/hypothecair financier.

2.6 Financiering door particulier

Casus deel 1

- B koopt binnen een periode van anderhalf jaar twee registergoederen met een totale waarde van € 440.000⁹.
- Het eerste registergoed (registergoed 1) betreft een woning voor een aankoopsom van € 166.000. Deze wordt gefinancierd door een particulier (X) die het geld overmaakt naar de kwaliteitsrekening van de notaris.
- Op registergoed 1 wordt geen hypotheekrecht gevestigd. In de leningsovereenkomst tussen X en B is wel opgenomen dat de schuldenaar (B) toestemming geeft aan de schuldeiser (X) om te allen tijde het eerste recht van hypotheek te vestigen op het registergoed 1. Daarbij is niet gebleken van rente- en aflossingsbetalingen door B. De verklaring om een lening bij X af te sluiten was dat een reguliere financiering bij de bank niet lukte.

⁸ ECLI:NL:RBNNE:2022:5473, ten laste gelegd feit 7.

⁹ ECLI:NL:RBROT:2022:10965.

- B wordt strafrechtelijk veroordeeld voor witwassen. Uit het strafrechtelijk onderzoek blijkt dat het geld – op een enkele (kleine) uitzondering na – afkomstig is uit contante stortingen, waarbij in totaal elf natuurlijke personen en twee rechtspersonen zijn betrokken.

In de geldleningsovereenkomst is een zogenaamde positieve hypotheekverklaring opgenomen. Een positieve hypotheekverklaring wordt veelal in combinatie met een negatieve hypotheekverklaring (de zogenoemde pos/neg) opgenomen. Bij een negatieve hypotheekverklaring, verklaart geldnemer dat er geen hypotheekrecht zal worden gevestigd op het registergoed anders dan ten behoeve van de geldgever. Het opnemen van een positieve hypotheekverklaring of een pos/neg in een geldleningsovereenkomst betekent niet direct dat sprake is van een ongebruikelijke transactie. Het kan echter, vooral in combinatie met andere voorbeelden bij de subjectieve indicator, wel leiden tot een vermoeden dat er sprake zou kunnen zijn van een ongebruikelijke transactie. Dit heeft er bij de positieve hypotheekverklaring vooral mee te maken dat het ongebruikelijk kan zijn dat de geldgever (schuldeiser) niet direct zekerheid ontvangt in de vorm van een hypotheekrecht, wat zijn verhaalspositie zwakker maakt.

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn: X is geen reguliere financiële instelling, tevens ontbreekt hypothecaire zekerheid;
- E3** 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;
- G1** Transacties inzake een registergoed met een financiering:
 - c. waarbij afwijkende, niet-marktconforme leningsvoorwaarden worden gehanteerd;
 - d. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper;
- G2** Transacties zonder financiering waarbij de herkomst van de gelden onduidelijk is;
- I7** Vastgoedtransacties waarbij:
 - a. de aankoopsom of waarborgsom wordt gefinancierd door een ander dan de cliënt/hypothecair financier.

2.7 Financiering door recent opgerichte rechtspersoon

Casus deel 2

- Het tweede registergoed (registergoed 2) betreft eveneens een woning voor een koopsom van € 274.000.
- De koopsom van het registergoed 2 wordt gefinancierd door een rechtspersoon, Y B.V. Bestuurder en UBO van Y B.V. (Y) heeft antecedenten op het gebied van valsheid in geschrifte en witwassen.
- De koopsom wordt overgemaakt door Y B.V. naar de kwaliteitsrekening van de notaris. De verklaring om een lening bij Y B.V. af te sluiten was dat reguliere financiering bij de bank niet lukte.
- Uit het strafrechtelijk onderzoek is het volgende gebleken. Op de rekening van Y B.V. zijn grote geldbedragen bijgeschreven vlak voordat vanaf die rekening geld werd overgemaakt naar de kwaliteitsrekening van notaris. De geldbedragen zijn afkomstig van andere bedrijven en worden rondgepompt voordat zij bij Y B.V. terechtkomen.
- Daarnaast is in de leningsovereenkomst een rentepercentage opgenomen van 4%, een veel hoger percentage dan de destijds gangbare hypotheekrente.

- Ook in dit geval is uit een analyse van de bankrekeningen van de verdachte niet gebleken van rente- en aflossingsbetalingen.
- Er is geen hypotheekrecht gevestigd. Y. B.V. is, blijkens de gegevens uit het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel, vijf maanden vóór het verstrekken van de lening opgericht.

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn;
- E3** 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; Gezien recente oprichtingsdatum van Y B.V. belangrijke aanwijzing dat de herkomst van het geld ergens anders vandaan komt;
- E8** Ongebruikelijke transacties met betrekking tot leningen, zoals:
 - c. leningsovereenkomsten zonder zekerheden en/of tegen afwijkende marktvoorwaarden;
- G1** Transacties inzake een registergoed met een financiering:
 - d. waarbij geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is;
 - e. waarbij afwijkende, niet-marktconforme leningsvoorwaarden worden gehanteerd;
 - f. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper;
- G2** Transacties zonder financiering waarbij de herkomst van de gelden onduidelijk is;
- G4** Cliënt koopt in korte periode meerdere panden aan voor eigen bewoning;
- I7** Vastgoedtransacties waarbij:
 - a. de aankoopsom of waarborgsom wordt gefinancierd door een ander dan de cliënt/hypothecair financier.

2.8 Aankoop door buitenlandse rechtspersoon, financiering door buitenlandse rechtspersoon

Casus

- De verdachte (Z) heeft via de Spaanse vennootschap Z S.L. een registergoed gekocht in Breda voor een bedrag van € 325.000. Z is enig eigenaar en bestuurder van Z S.L.
- Het aankoopbedrag (inclusief kosten koper e.d.) is voldaan door twee stortingen die hebben plaatsgevonden op de kwaliteitsrekening van de notaris. De stortingen zijn afkomstig van het Sloveense K. D.O.O. Op 5 februari 2018 is € 150.000 overgemaakt en op 7 februari 2018 is € 210.000 overgemaakt.
- De levering van het registergoed heeft plaatsgevonden bij de notaris.
- Er is geen hypotheekrecht gevestigd op het registergoed.
- Door de opsporingsdiensten zijn ten aanzien van de transactie gegevens gevorderd bij de notaris op grond van artikel 25, lid 9 Wna. Deze zijn door de notaris verstrekt. De notaris heeft verklaard dat hij destijds niet bekend was met het bestaan van een geldleningsovereenkomst. In een schriftelijke verklaring heeft deze notaris laten weten dat verdachte de UBO is van de kopende partij Z S.L. alsook de UBO van de financierende partij uit Slovenië.
- Volgens het Sloveens handelsregister is P. de enig aandeelhouder en directeur van K. D.O.O. P heeft verklaard dat hij Z en de medeverdachte niet kent en met hen geen zakelijke relatie is aangegaan. P geeft te kennen dat hij is benaderd door een derde die hem een Sloveens visum in het vooruitzicht heeft gesteld als hij K. D.O.O zou kopen.

- Aanleiding voor het strafrechtelijk onderzoek is informatie van de Amerikaanse opsporingsautoriteiten, waarin expliciet melding wordt gemaakt van het feit dat verdachte betrokken is bij witwassen. Uit informatie van Europol en de politieke autoriteiten in Bosnië en Herzegovina blijkt dat verdachte al vele jaren een onderwerp van aandacht is in verband met de betrokkenheid bij internationale smokkel van verdovende middelen¹⁰.
- Z is veroordeeld voor witwassen ten aanzien van deze transactie.

Voorbeelden bij de subjectieve indicator

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris, kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn:
 - K. D.O.O. is geen reguliere financiële instelling, tevens ontbreekt hypothecaire zekerheid;
- E3** 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;
- E8** Ongebruikelijke transacties met betrekking tot leningen, zoals:
 - e. Het ontbreken van schriftelijk vastgelegde leningsovereenkomsten;
- F2** 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;
- G1** Transacties inzake een registergoed met een financiering:
 - c. waarbij geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is;
 - d. waarbij afwijkende, niet-marktconforme leningsvoorwaarden worden gehanteerd;
 - e. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper;
- G2** Transacties zonder financiering waarbij de herkomst van de gelden onduidelijk is.

2.9 Aankoop onroerend goed en partijen uit hoogrisicolanden

Het BFT heeft een toezichtonderzoek ingesteld bij een notaris kantoor dat de akten van oprichting passeerde van een stichting (ABC) en een besloten vennootschap (PQR B.V.). Daarnaast passeerde de notaris de akte van levering van onroerend goed.

Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat drie van de vier bestuursleden van de stichting woonachtig zijn in Iran, een hoogrisicoland.

Stichting ABC is de kopende partij van het onroerend goed. Voor de financiering van het onroerend goed is stichting ABC leningen aangegaan. De gelden komen uit Turkije, Hong Kong en Koeweit, terwijl de betrokken partijen daar niet vandaan komen en er ook geen sprake is van geldleningsovereenkomsten.

Er is volgens het BFT sprake van een hoger risico op witwassen en financieren van terrorisme, omdat drie van de bestuursleden van de stichting woonachtig zijn in een hoogrisicoland. Daarnaast is niet duidelijk wat de bron van de middelen is geweest waarmee het onroerend goed is gefinancierd.

¹⁰ ECLI:NL:RBZWB:2022:7420.

Bij de beoordeling of mogelijk sprake is van een ongebruikelijke transactie en een meldingsplicht voor de notaris, kunnen de volgende voorbeelden bij de subjectieve indicator van toepassing zijn:

- D2** Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn;
- E3** 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;
 - d. grote betalingen ineens vanuit het buitenland;
- E8** Ongebruikelijke transacties met betrekking tot leningen, zoals:
 - a. Het ontbreken van schriftelijk vastgelegde leningsovereenkomsten;
- G1** Transacties inzake een registergoed met een financiering:
 - b. waarbij geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is;
 - c. waarbij afwijkende, niet-marktconforme leningsvoorwaarden worden gehanteerd;
 - d. waarbij sprake is van (hypothecaire) financiering door een niet-financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper;
- G5** 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.

Utrecht, 24 oktober 2024

BFT.

autoriteit voor
financieel-juridisch
toezicht

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

T 030 251 69 84

E bft.post@bureauf.t.nl

W www.bureauf.t.nl