



Belastingdienst

Fraudepreventie in de notariële praktijk

mr. drs. A.J.M. Marée RA FFD

mr. Y. Oortwijn-Schilthuizen

Baarn 7 en 21 september 2020

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



1. Introductie
2. 13.35 – 13.50 Inleiding Belastingdienst
3. 13.50 – 14.05 Inleiding Bureau Financieel Toezicht
4. 14.05 – 15.00 Casus ondernemingsrecht
5. 15.00 – 15.30 Pauze
6. 15.30 – 16.30 Casus vastgoed
7. 16.30 – 16.45 Samenvatting en tips
8. 16.45 – 17.00 Vragen



‘Johan Cruijff: je gaat het pas zien als je het doorhebt’

Financieel Dagblad 19-09-2020

Hoe miljoenen van een dubieuze Slowaak via een Nederlandse BV de Haagse rechtszaal belanden

OvJ : “Het is fascinerend om te zien, dat je vanuit het buitenland, zonder ooit bij de een notaris je gezicht te laten zien, via een administratiekantoor in Ierland online in Nederland een bedrijfje kan openen. Dat toont hoe gemakkelijk het is om hier fraude te plegen”

“gaat om nepidentiteit”

“niemand heeft gecontroleerd of het identiteitsbewijs echt was. Echt niemand”

“Ierse administratiekantoor vond dat de taak van de notaris. Maar de Nederlandse notaris vond dat niet”





xx-05-2020

- Verkoop aandelen € 10.000
- Volmachten gebruikt
- Betaling buiten notaris om
- Laatste gedeponeerde jaarstukken 2018 in september 2019
- Eigen vermogen ruim € 250.000
- Koper woonachtig in het buitenland
- In akte staat aangegeven dat de aandelen door verkoper verkregen zijn door uitgifte door de vennootschap aan verkoper. Dit is onjuist : heeft namelijk al eerder een aandelenoverdracht plaats gevonden

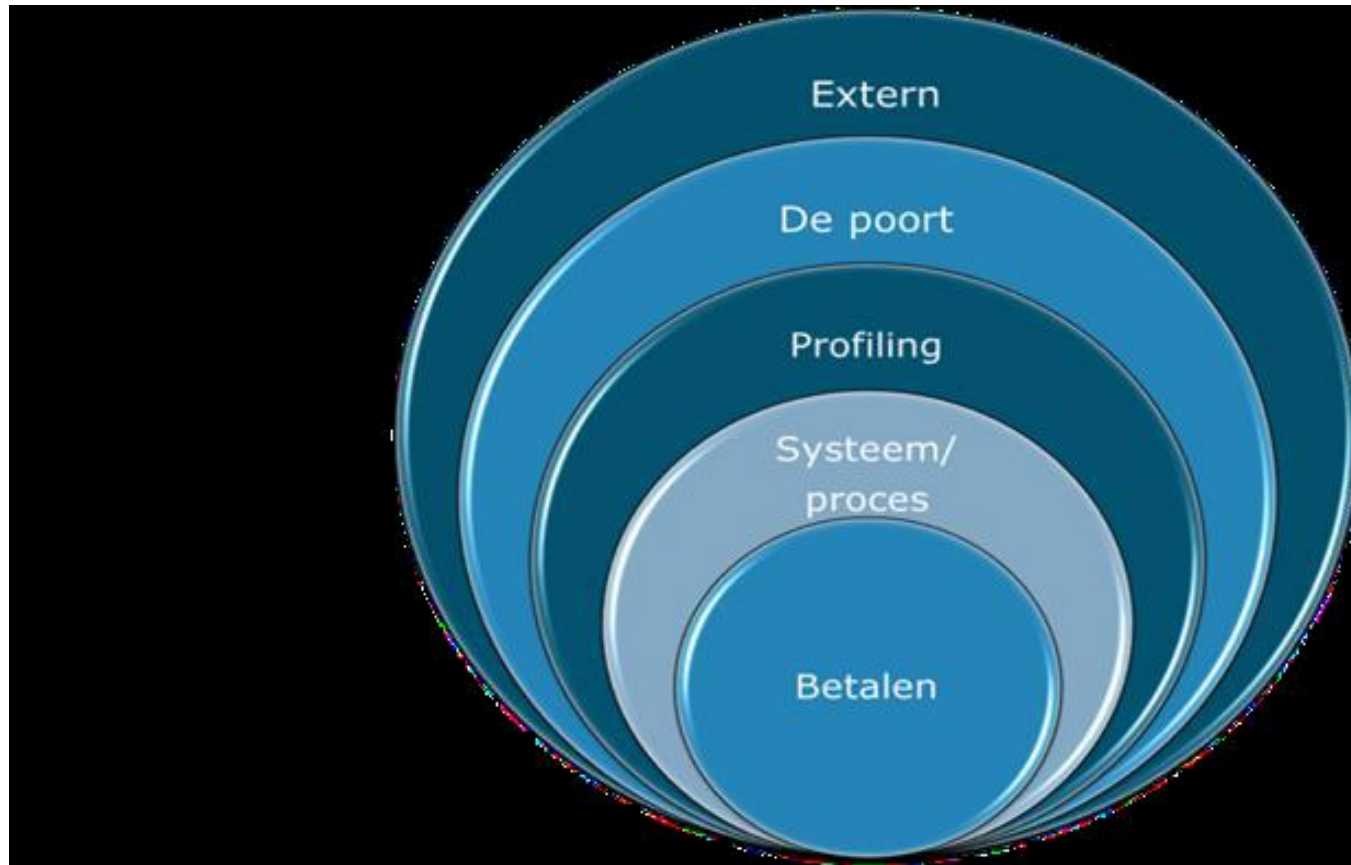
xx-05-2020

Twaalf dagen later faillissement



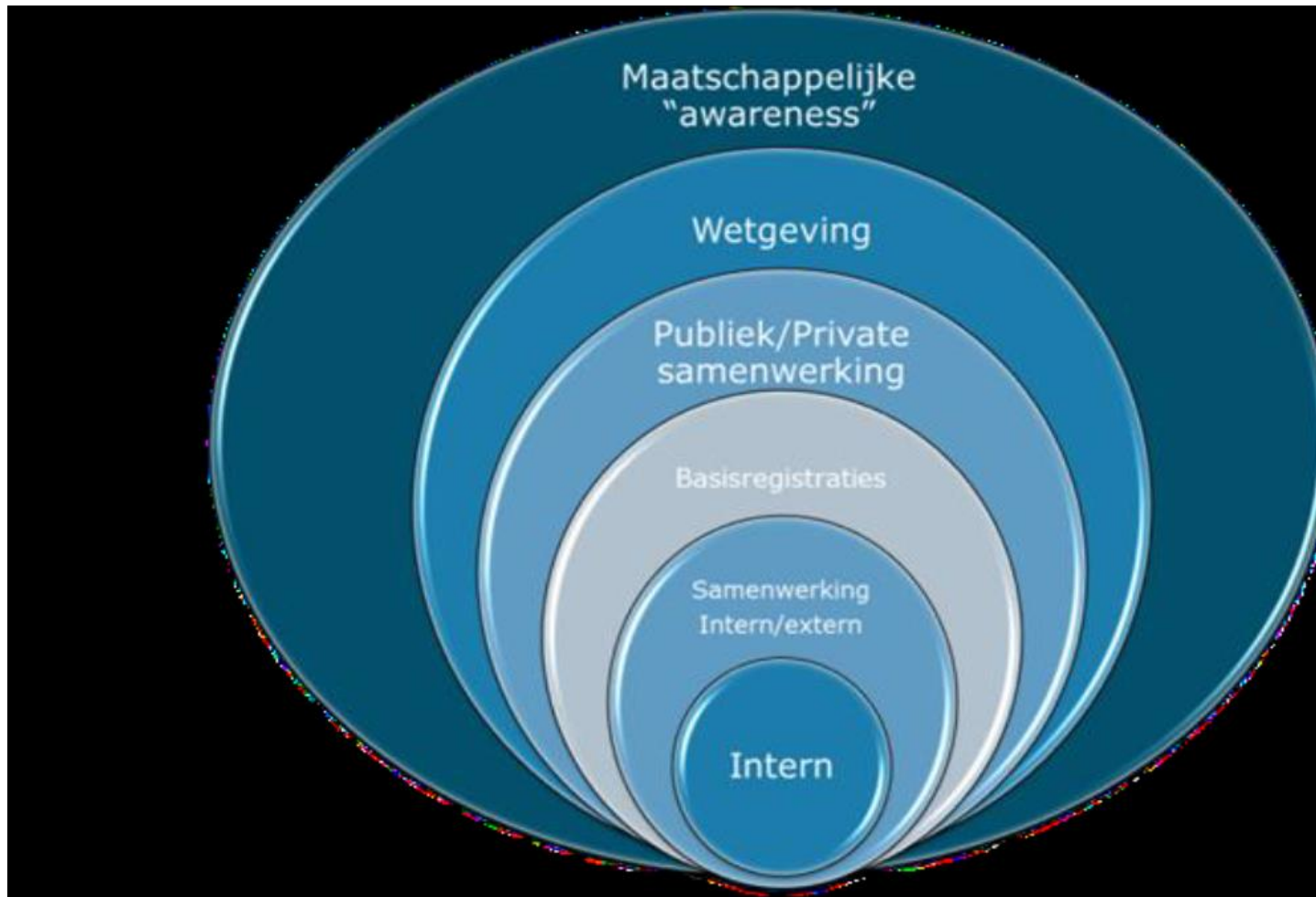
Fraudepreventie/bestrijding is gericht op het gezamenlijk opwerpen van barrières **buiten en binnen** de Belastingdienst, waarmee fraude zoveel mogelijk in aard en omvang wordt voorkomen, zo vroeg mogelijk gedetecteerd en zo effectief mogelijk wordt bestreden

Fraudepreventie/ bestrijding bij de Belastingdienst

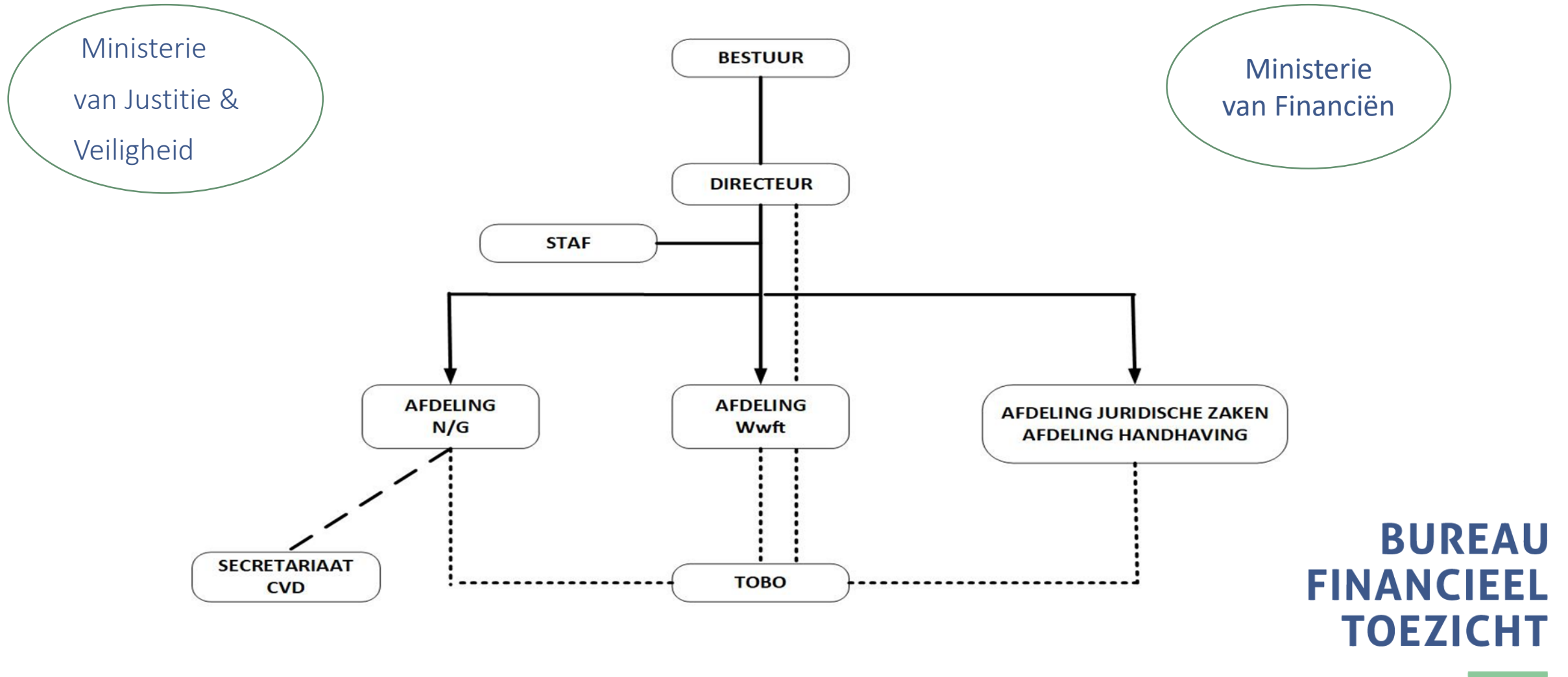




Schillenmodel



Inleiding BFT



Inleiding BFT, Toezicht

- BFT = onafhankelijk toezichthouder
- Op grond van de Wet op het notarisambt, Gerechtsdeurwaarderswet en Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme
- Als toezichthouder draagt het BFT bij aan de rechtszekerheid en de integriteit van het financiële stelsel in Nederland.
- BFT houdt toezicht op de financiën van een notaris en op de kwaliteit en integriteit (inclusief naleving Wwft) van notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen.
- Ten behoeve van het gemeenschappelijk belang: een goed functionerend en integer notariaat.



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Inleiding BFT, Toetskader Notariaat (I)

Normenkader notaris = toetskader voor BFT

(Wna, Wwft, verordeningen en tuchtrechtjurisprudentie)

Toezicht op Financiën:

1. Financiële posities
2. Bewaringspositie
3. Financiële administratie etc.

Toezicht op Kwaliteit:

1. Deskundigheid
2. Zorgvuldigheid

Toezicht op Wwft:

1. Cliëntenonderzoek
2. Meldingen FIU-Nederland etc.

Toezicht op Integriteit:

1. Zorgplicht
2. Maatschappelijk vertrouwen
3. Specifieke rol en positie

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Poortwachtersrol

De notaris kan en moet een rol – veelal aangeduid als poortwachtersrol – spelen bij de voorkoming van fraude en hiermee invulling geven aan zijn maatschappelijke rol en relevantie. In dit kader kan en moet de notaris soms voorkomen dat personen toegang krijgen tot het rechtsverkeer op de wijze die zij zich hadden voorgenomen.
(notitie fraudepreventie KNB november 2017)

Poortwachtersrol

- Kamer voor het Notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden, 4 februari 2019, ECLI:NL:TNORARL:2019:12
‘4.8.3 De Wwft-onderzoeks- en meldingsplicht voorziet de notaris van een concreet instrument ter vervulling van de rol van poortwachter van het rechtssysteem en raakt daarmee een kerntaak van het notariaat.’
- Hof Amsterdam, 23 juni 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1550
‘Op het moment dat een notaris zijn diensten verleent, wordt zijn handelen mede ingevuld door de uit de Wwft voortvloeiende verplichtingen. Dit is inherent aan de poortwachtersrol die aan de notaris is toebedeeld door de wetgever. Het al dan niet goed vervullen van de verplichtingen uit de Wwft kan daarom niet los worden gezien van het handelen dan wel nalaten dat een behoorlijk notaris betaamt.’

Inleiding BFT, Risicogericht toezicht BFT



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- BV verkoopt de aanwezige activa en int vorderingen
- BV heeft onbetaalde schulden
- BV vraagt eerder afgedragen vennootschaps-, loon en omzetbelasting terug
- BV doet zonder te betalen aangiften loonheffing. De "medewerkers" vragen de loonheffingen terug door middel van aangifte IB
- BV deponeert valse jaarstukken en gaat schulden aan
- BV wordt gebruikt voor witwassen
- BV is betrokken bij carrouselfraude

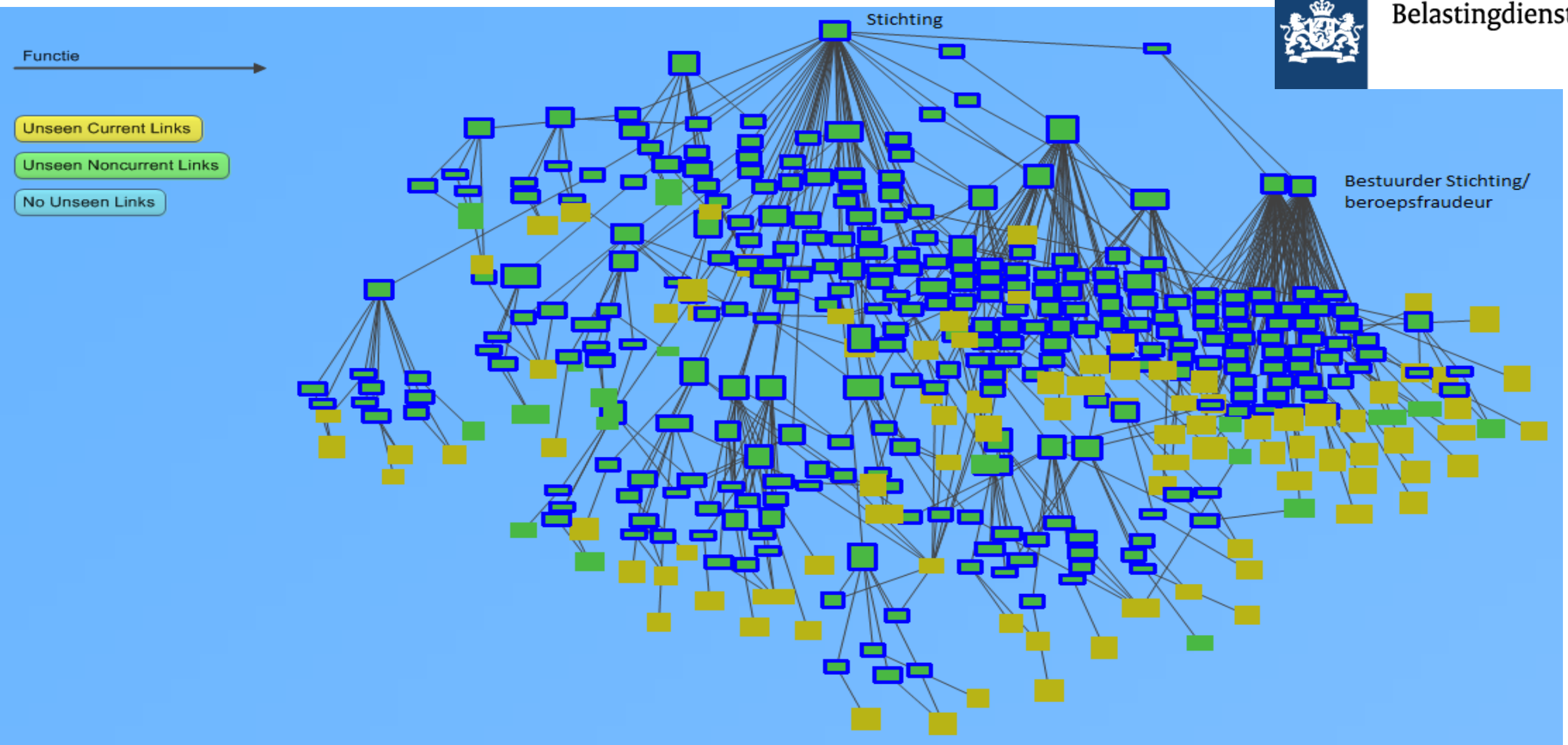


- 6.700 rechtspersonen met een oninbaar bedrag van € 430.000.000
- Zowel gericht op Belastingdienst als op andere publieke partijen als op private partijen
- 70 % door maar 3 notarissen
- Afgelopen jaren een aantal strafrechtelijke onderzoeken naar notarissen
- Behoorlijk aantal tuchtrechtmeldingen vanuit Belastingdienst

Stichting opgericht eind 2013 nu tientallen relaties



Belastingdienst



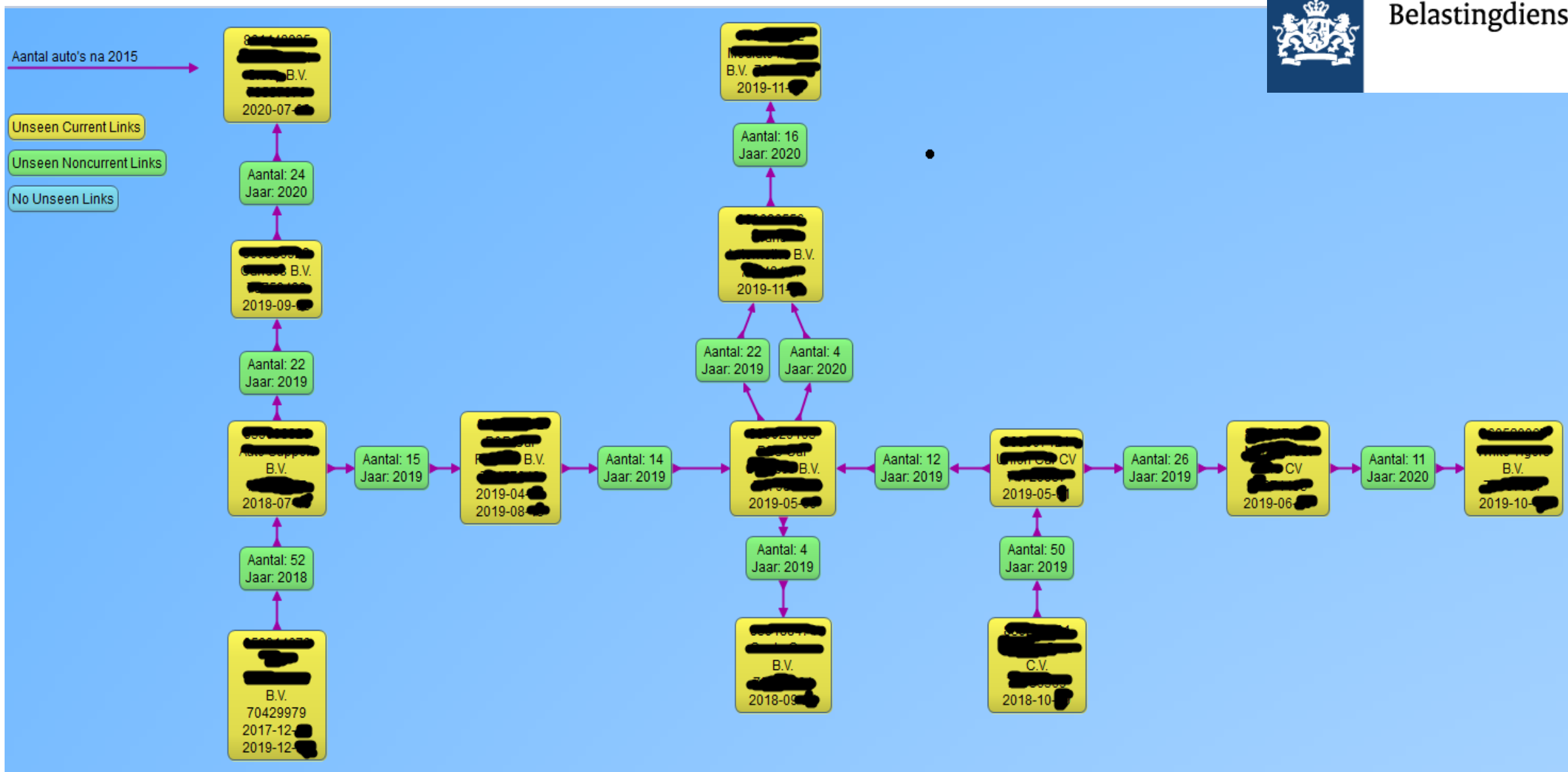


- Overzichten geven inzichten
- Netwerken tot wel 19 lagen diep
- Alleen preventieve aanpak kan helpen
Belangrijke taak ook voor de poortwachters
- Risicoprofiel rechtspersoon af te leiden uit
bestuurder/aandeelhouder en structuur is belangrijke
indicatie

'Overdrachten taxi'



Belastingdienst





Voorbeeld 1

- na 4 maanden overdracht voor € 1
- aandeelhouder in buitenland
- in BV zitten op dat moment ruim 200 taxi's

Voorbeeld 2 turboliquidatie

- onderzoek op 15/7
- overdracht taxi's 16/7
- verzoek ontbinding KvK 27/7
- terugwerkende kracht m.i.v. 1/7

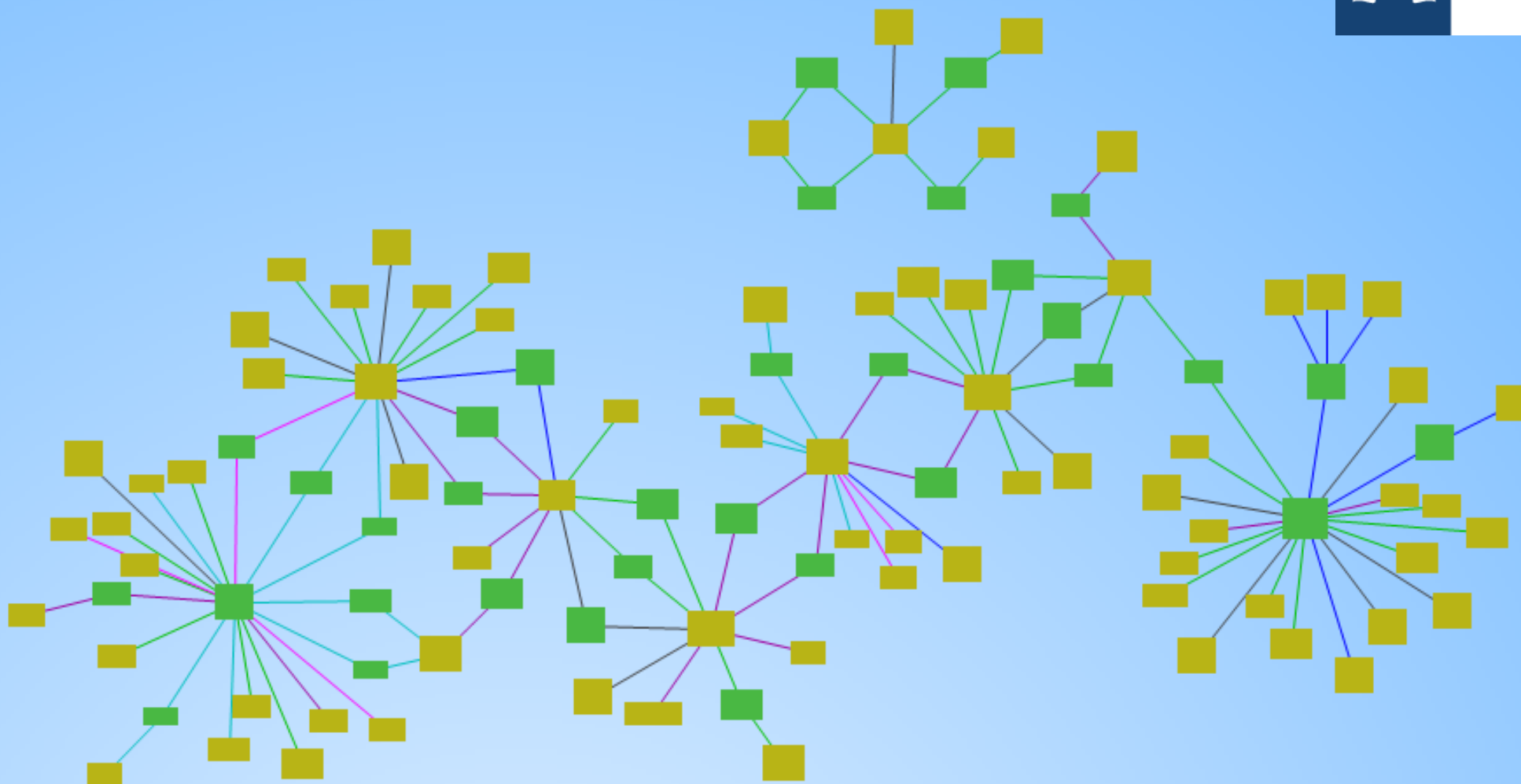
Voorbeeld 3

- overdracht aandelen aan loverboy-verslaafden-asielzoekers

'Overdrachten veelplegers'



Belastingdienst





- Maart 2018 verkoop uitzend-BV aan beroepsfraudeur
risico is turboliquidatie en geen faillissement
meer
- Mei 2018 Belastingdienst heeft steunvordering nodig.
Steunvordering gevonden:
pensioenuitvoerder
- Mei 2018 faillissement BV
- Mei 2018 aangifte curator bij FIOD
- Juni 2018 strafrechtelijke vervolging bestuurder
- December 2018 bestuursverbod
- Juli 2019 curator stelt notaris aansprakelijk
- 2019 betaling € 100.000 door notaris



Deponering jaarstukken begin 2017

Balans			
Boekjaar:	2015	2014	2013
Valuta:	EUR	EUR	EUR
Activa			
immateriële	840.000	960.000	1.080.000
materiële	7.828	10.415	12.936
liquide middelen	13.588	34.265	2.006
VLOTTENDE ACTIVA	2.285.211	2.665.969	116.429
TOTAAL ACTIVA	3.133.039	3.636.384	1.209.365
Passiva			
gestort en opgevraag			
kapitaal	18.000	18.000	18.000
agio	1.000.000	1.000.000	1.000.000
overige reserves	-342.157	-1.068.981	-390.546
onverdeelde winst	1.968.560	1.876.398	506.208
EIGEN VERMOGEN	2.644.403	1.825.417	1.133.662
kortlopende schulden < 1 jaar	488.636	1.810.967	75.703
TOTAAL PASSIVA	3.133.039	3.636.384	1.209.365

TE ONDERSCHIEDEN RISICO'S IN DE DOSSIERS N.A.V. WETGEVING/JURISPRUDENTIE EN GEPUBLICEERDE ARTIKELEN DOOR BIJV. KNB/ERVARING/GOED VERSTAND EN
UITKOMST NADER ONDERZOEK:

GEBRUIKELIJKE/
INTEGERS PARTIJEN?:

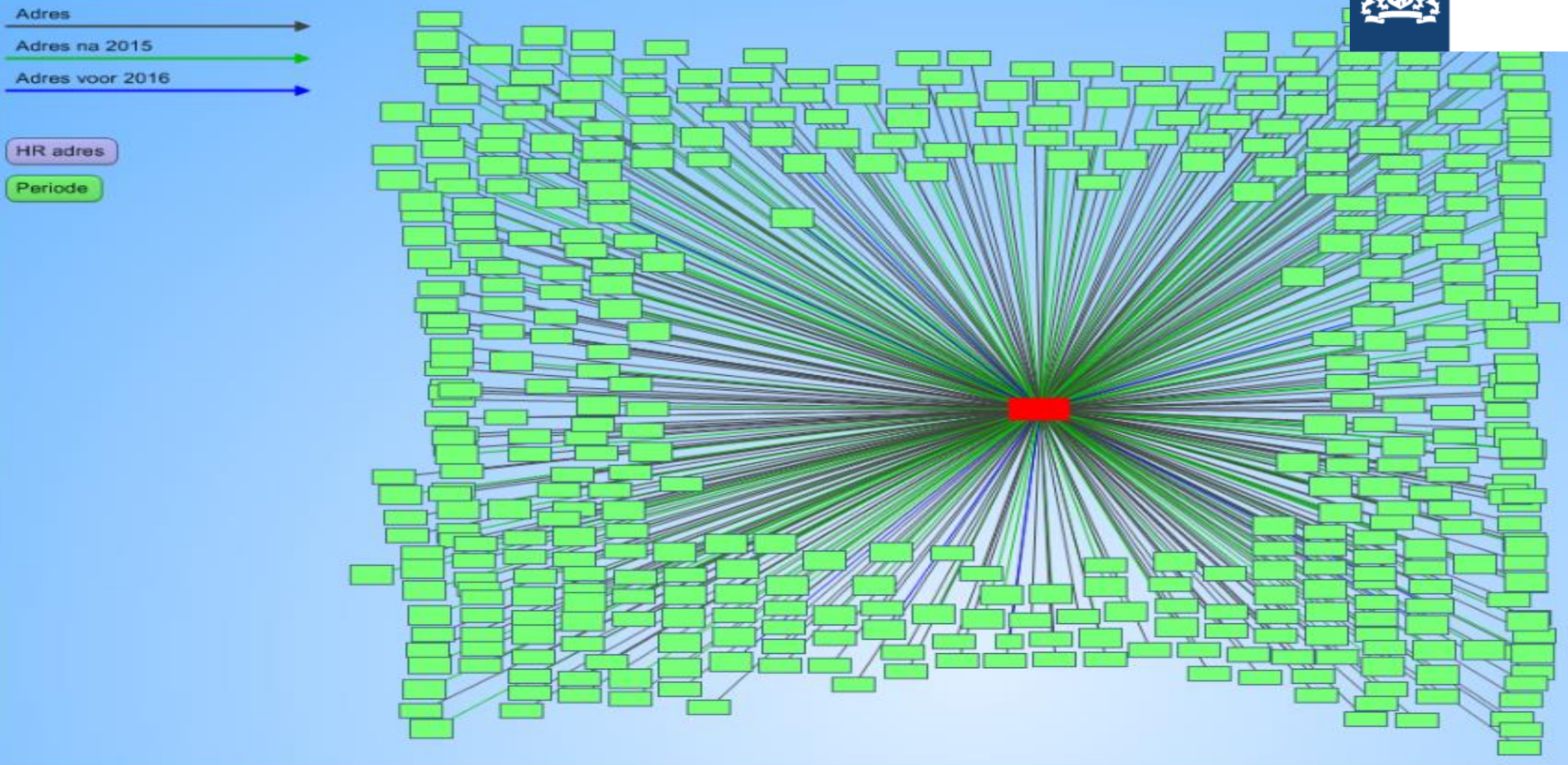
GEBRUIKELIJKE/
INTEGERS TRANSACTIE?:

Verkoper	Koper	Rechtspersoon	Prijs	Logica	Wwtt/fraude indicatoren	Financiële ontwikkeling
Onderzoek levert geen extra informatie op verkoper woont niet in de buurt Overdrachtsbalans is niet verstrekt ondanks verzoek. Geeft aan slechte fin. Terwijl realiteit anders is nee	Woont niet in buurt. Google levert 1 faillissementsverslag op + recentelijk nog een Groothandel overgenomen nee	B.V. Groothandel, laatste jaarrekening recentelijk gedeponerd EV: 1.4 miljoen 40 medewerkers. Bezoekadres = (lege) bedrijfshal in Almere. Google levert website en adres op in Amsterdam nee	500	500 euro voor vennootschap met groot EV is niet logisch	Lage prijs aandelen, onjuist en onvolledige info verstrekt D2 Transactie zonder nadere info naar aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk I1 Client is niet woonachtig in het werkgebied van de notaris I2 Cliënt is mogelijk katvanger/ stroman	Nota betaalt door verkoper.

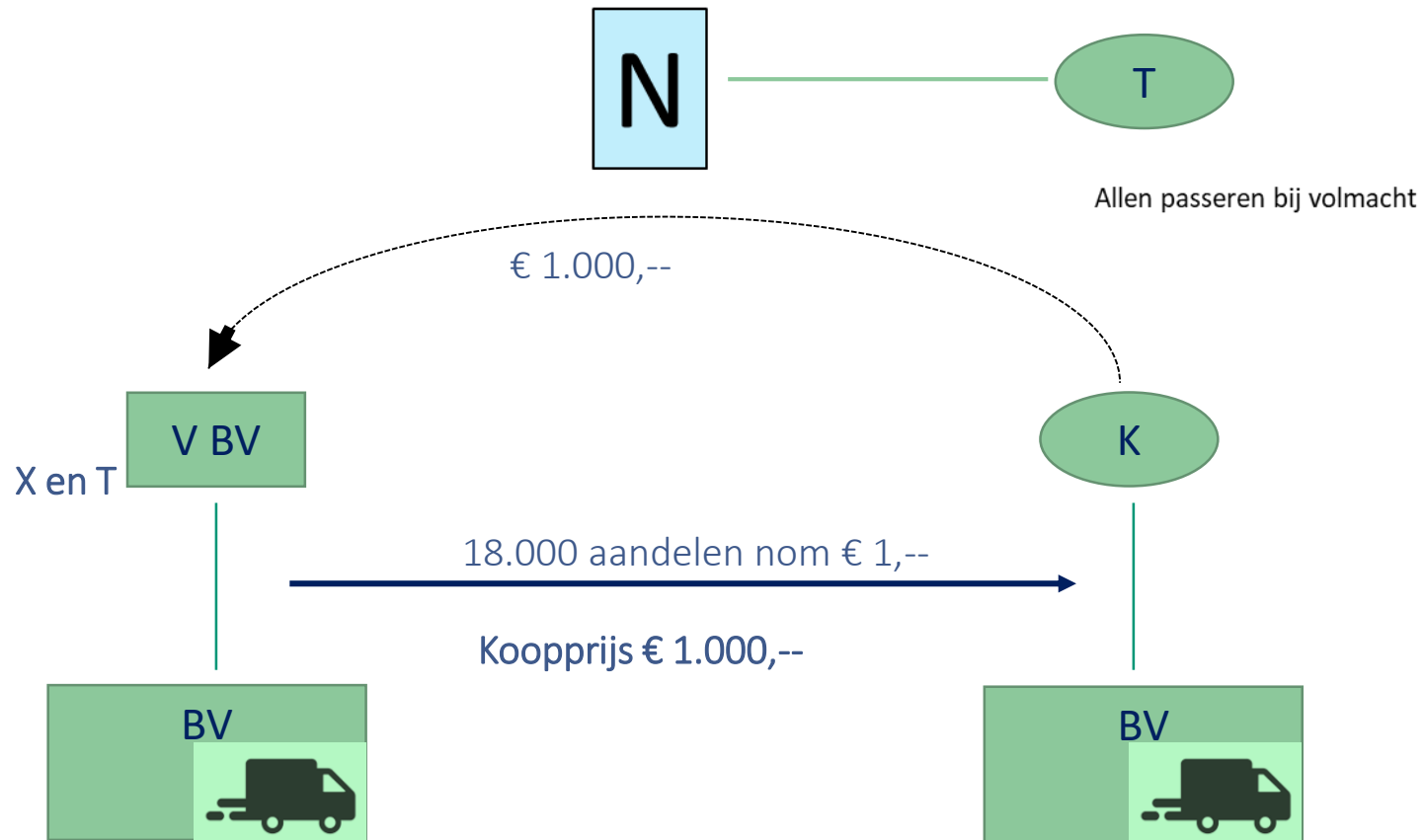
“Professionele dienstverlener Adresproblematiek”



Belastingdienst



Casus ondernemingsrecht I Aandelenoverdracht



- Geen koopovereenkomst

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Risico's

Gebruikelijke/integere partijen?

- ✓ Verkoper/koper
- ✓ Natuurlijk persoon/rechtspersoon/UBO
- ✓ Tussenpersoon/adviseur

Woonplaatsen?

Vestiging BV?

Rol T?

Gebruikelijke/integere transactie?

- ✓ Aandelen, logica
- ✓ Prijs
- ✓ Financiering/Financiële afwikkeling
- ✓ Wilscontrole

Aard en uitvoering logisch?

Onderbouwing?

Storting/onderling verrekend, herkomst gelden?

Nader onderzoek art. 17 Wna en weigering art. 21 Wna?

Ongebruikelijke transactie art. 16 Wwft?

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Risico's

D3: De cliënt, de tussenpersoon of derde is niet dan na zware aandrang bereid de gevraagde informatie, bijvoorbeeld over de herkomst van gelden, te verschaffen. Het is niet duidelijk waar het geld vandaan komt en wat de relatie is met de koper.

E2: aan of verkopen van prijzen die beduidend afwijken

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.

I1: 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 onbekende tussenpersoon (...)

I2: Cliënt is mogelijk katvanger

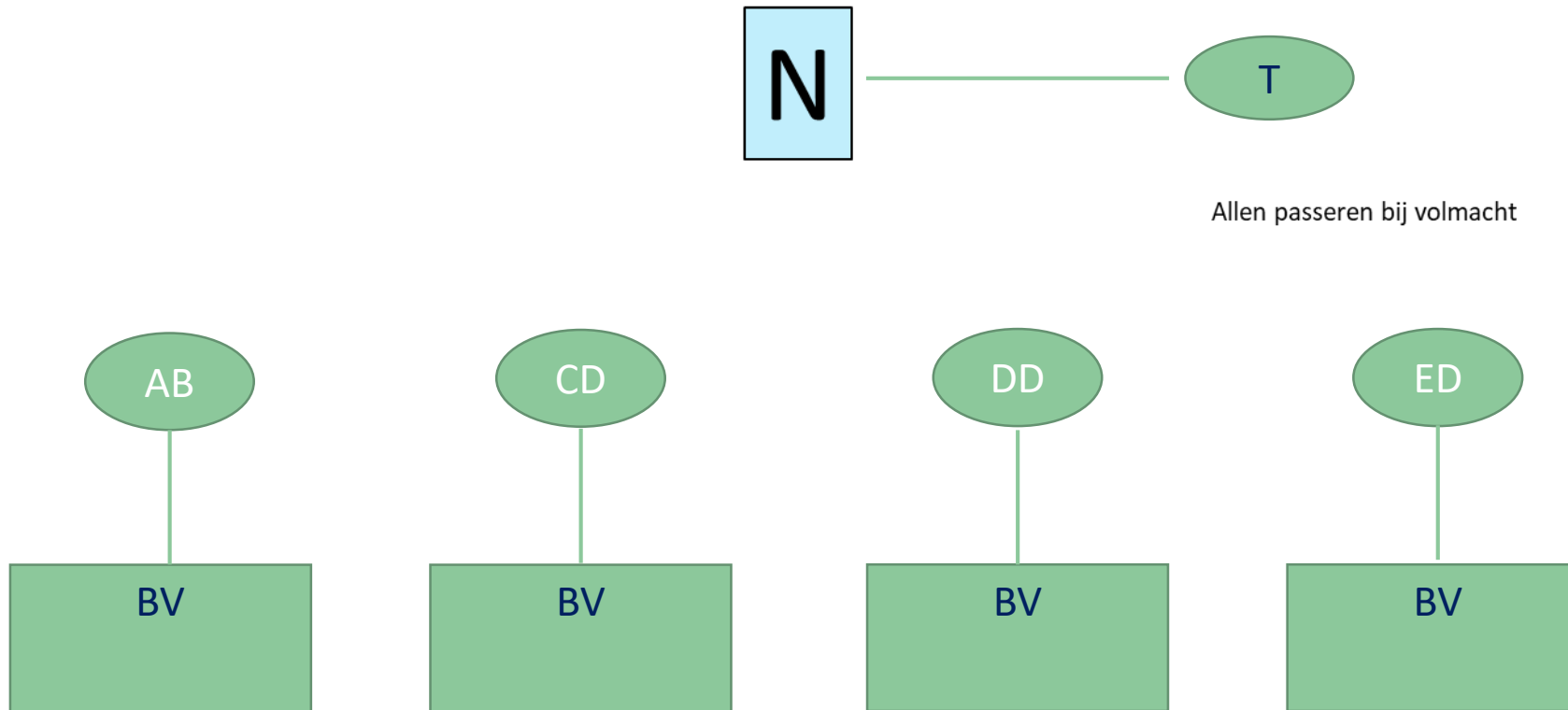
I13: De koopprijs tussen koper en verkoper wordt onderling betaald, verrekend (buiten de notaris om) zonder dat hiervoor een plausibele verklaring kan worden gegeven

Let op de combinatie en samenhang

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Casus ondernemingsrecht II Oprichtingen



- Alle 4 BV's zijn automobielbedrijven

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Risico's

Gebruikelijke/integere partijen?

- ✓ Oprichter
- ✓ Natuurlijk persoon/rechtspersoon/UBO
- ✓ Tussenpersoon/adviseur

Nationaliteit en woonplaats

Rol T?

Gebruikelijke/integere transactie?

- ✓ Aandelen/Onderneming/logica
- ✓ Prijs
- ✓ (Storting) aandelenkapitaal
- ✓ Wilscontrole

Aard en uitvoering logisch?

Storting, herkomst gelden, aandelenkapitaal?

Nader onderzoek art. 17 Wna en weigering art. 21 Wna?

Ongebruikelijke transactie art. 16 Wwft?

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

B9: Cliënt geeft een onduidelijke of vage omschrijving van zijn bedrijfsactiviteiten

D2: Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn

F2: 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.

F3: 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, (...), terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring gegeven kan worden.

I1: 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 onbekende tussenpersoon (...)

I2: Cliënt is mogelijk katvanger

I12: Gebruik van vermoedelijk valse bescheiden.

Let op de combinatie en samenhang

Adresopgave KvK: zorgplicht notaris

- Gebruik van een onjuist adres door een rechtspersoon kan een aanwijzing zijn voor fraude of witwassen.
- Het ligt bij een adresopgave of adreswijziging aan het handelsregister op de weg van de notaris om een huurovereenkomst/eigendomsbewijs op te vragen of partijen te bevragen over het in de huurovereenkomst vermelde adres (ECLI:NL:GHAMS:2016:2266)
- Berichten KNB op NotarisNet 9 april 2020 en 14 maart 2016



- Hoe drugsmiljoenen neerdaalden in Breda
- Buitenlandse vastgoedbedrijven (UCO)
- Leningen afkomstig van andere partijen dan banken uit het buitenland vragen extra aandacht vanwege het risico op witwassen.
- Poortwachters moeten de financiële wereld behoeden voor zaken als witwassen. Het gaat bijvoorbeeld om notarissen of banken, die aan de bel moeten trekken wanneer ze een misdrijf vermoeden.
- transacties uit zogenaamde 'risicolanden' voorbij zien komen

FIOD vermoedt een gokimperium in het Groningse dorp

Vennootschappen en financiering uit tropische landen



Belastingdienst



Buitenlandse rechtspersoon met onroerende zaak niet beschreven

????????????



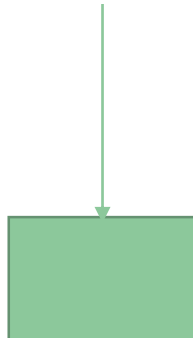
Buitenlandse rechtspersoon koopt onroerende zaak in Nederland
Buitenlandse rechtspersoon beschikt niet over fiscaal nummer



Belastingdienst

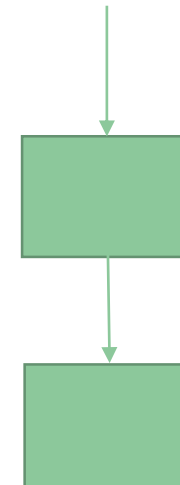
- Buitenlandse rechtspersoon
 - met onroerende zaken
- Wie is UBO?

????????????????????

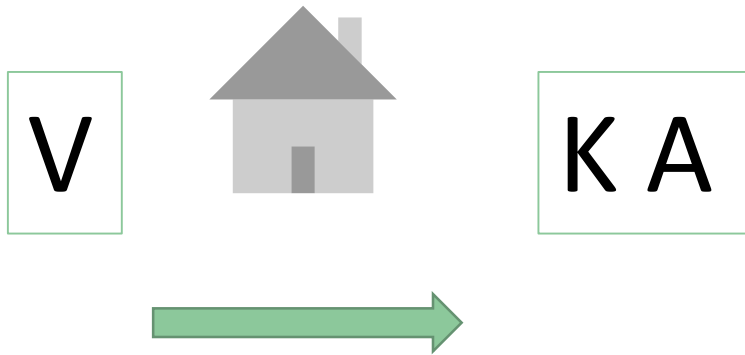


Buitenlandse rechtspersoon moeder
Nederlandse BV met onroerende zaken
Wie is UBO?

????????????????????



Buitenland



€ 800.000

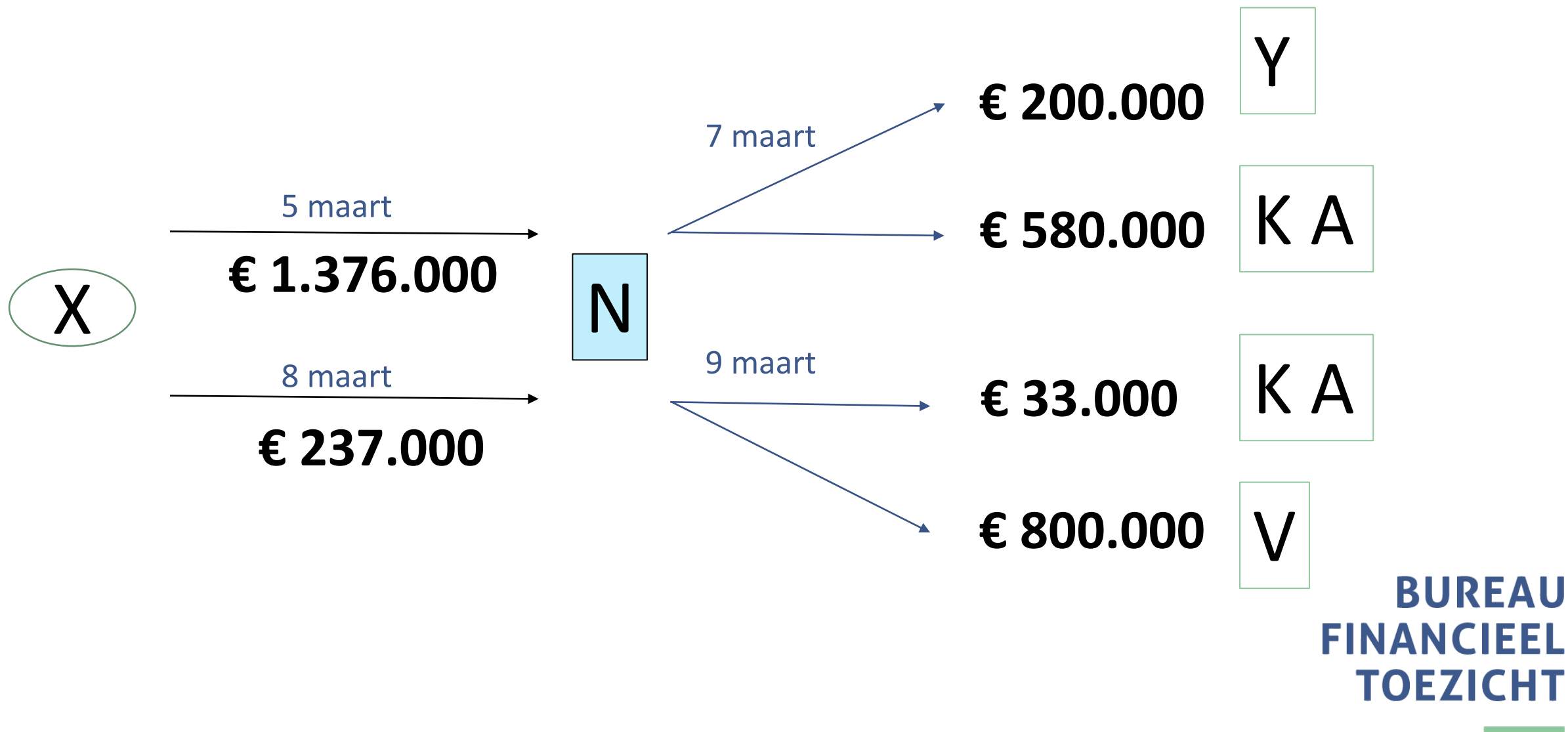
15 maart

Advies koopovereenkomst

N

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Financiering I



Casus Risico's

Gebruikelijke/integere partijen?

- ✓ Verkoper/koper
- ✓ Natuurlijk persoon/rechtspersoon/UBO
- ✓ Tussenpersoon/makelaar/adviseur

Waarom is de koper gewijzigd?

Gebruikelijke/integere transactie?

- ✓ Registergoed, logica
- ✓ Prijs
- ✓ Financiering/Financiële afwikkeling
- ✓ Wilscontrole

Wie is X en wie is Y? Herkomst gelden?

Artikel 25 Wna?

Nader onderzoek art. 17 Wna en weigering art. 21 Wna?

Ongebruikelijke transactie art. 16 Wwft?

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

D2: Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn.

E5: 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.

E6: 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.

E13: Het ontbreken van schriftelijk vastgelegde leningsovereenkomsten.

I11: 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.

I12: Gebruik van vermoedelijke valse bescheiden.

I16: Het ontvangen of uitbetalen van gelden aan derden zonder dat er een reden is voor de rol voor de notaris.

I17: In deze gevallen kan de schijn van legitimiteit van transacties worden gewekt (het geld is immers afkomstig van een rekening van een notaris).

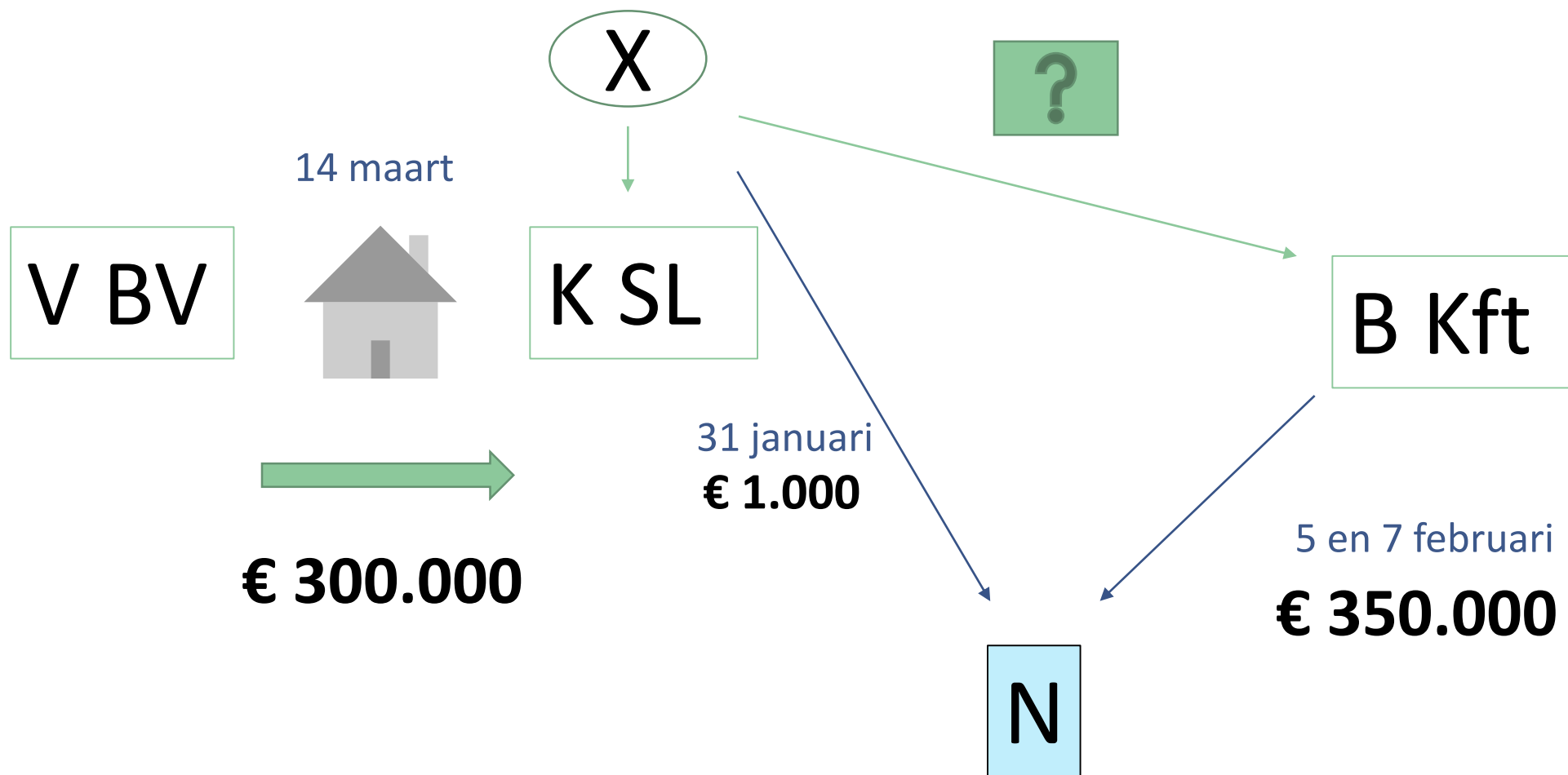
Het valt de notaris te verwijten dat hij heeft toegestaan dat de partijen bij de onroerend goed transactie zijn derdengeldrekening hebben gebruikt zonder dat er notariële werkzaamheden plaatsvonden.

Op het moment dat de notaris van een hem onbekende persoon X een substantieel geldbedrag kreeg overgemaakt, dat notabene veel hoger was dan de koopsom van het gekochte onroerend goed, had de notaris meer onderzoek moeten doen dan hij heeft gedaan en had van de notaris een hogere mate van zorgvuldigheid verwacht mogen worden dan hij hier heeft betracht. Het is onvoldoende om te volstaan met het bij de koper opvragen van naam en telefoonnummer en het vervolgens telefonisch benaderen van de heer X. De notaris heeft voorts nagelaten melding te maken van deze ongebruikelijke transactie.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

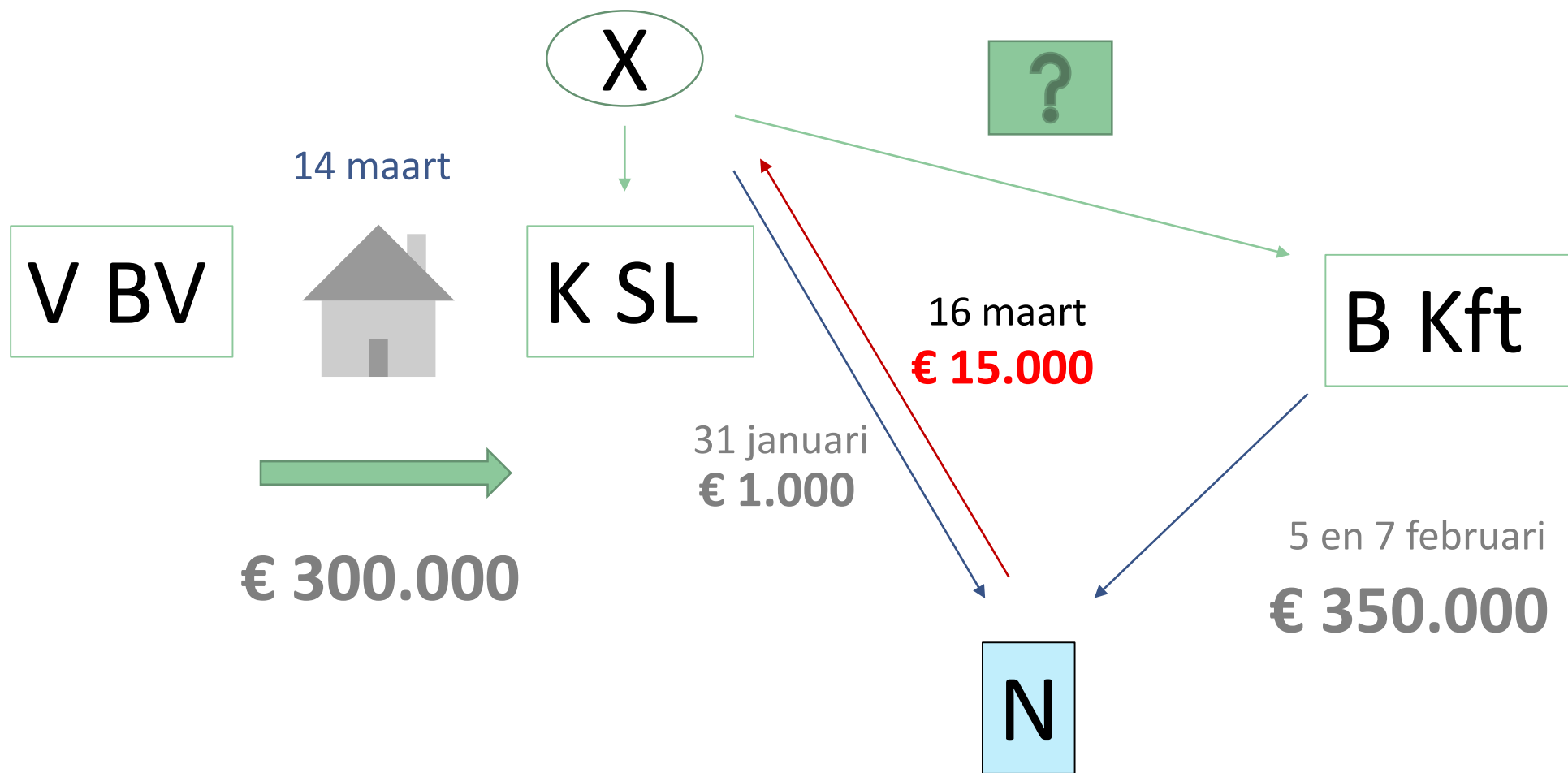


Casus Financiering II



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Financiering II



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Risico's

Gebruikelijke/integere partijen?

- ✓ Verkoper/koper
- ✓ Natuurlijk persoon/rechtspersoon/UBO UBO van B Kft?
- ✓ Tussenpersoon/makelaar/adviseur

Gebruikelijke/integere transactie?

- ✓ Registergoed, logica Aard en uitvoering logisch?
- ✓ Prijs
- ✓ Financiering/Financiële afwikkeling Storting door B Kft, herkomst gelden?
- ✓ Wilscontrole

Reglement beperking uitbetaling derdengelden (BUD)?

Nader onderzoek art. 17 Wna en weigering art. 21 Wna?

Ongebruikelijke transactie art. 16 Wwft?

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Risico's

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.

E4: Grote betalingen ineens vanuit het buitenland. [...].

E7: Lening waarvoor een zekerheid wordt verkregen van een buitenlandse (rechts)persoon waarbij de relatie met de cliënt niet duidelijk is.

G7: Financiering door niet financiële instelling die geen (economische) band of zakelijke relatie heeft met de koper.

G4: 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).

Let op de combinatie en samenhang

**BUREAU
FINANCIEEL
TOEZICHT**

5. ECLI:NL:TNOKARN:2011:YC0659 KvT Arnhem 16-08-2011

De notaris wordt verweten dat hij de herkomst van de gelden niet heeft gecontroleerd.

KvT: De notaris dient zijn kantoororganisatie zodanig in te richten en zijn personeel dusdanig te instrueren, dat hij er van op de hoogte is indien een ander dan de koper bijdraagt aan de koopprijs. De wetenschap bij de boekhouder dient te worden toegerekend aan de notaris.

Daarmee zijn relevante vragen of het een lening, schenking of anderszins betrof achterwege gebleven.

Wenk:

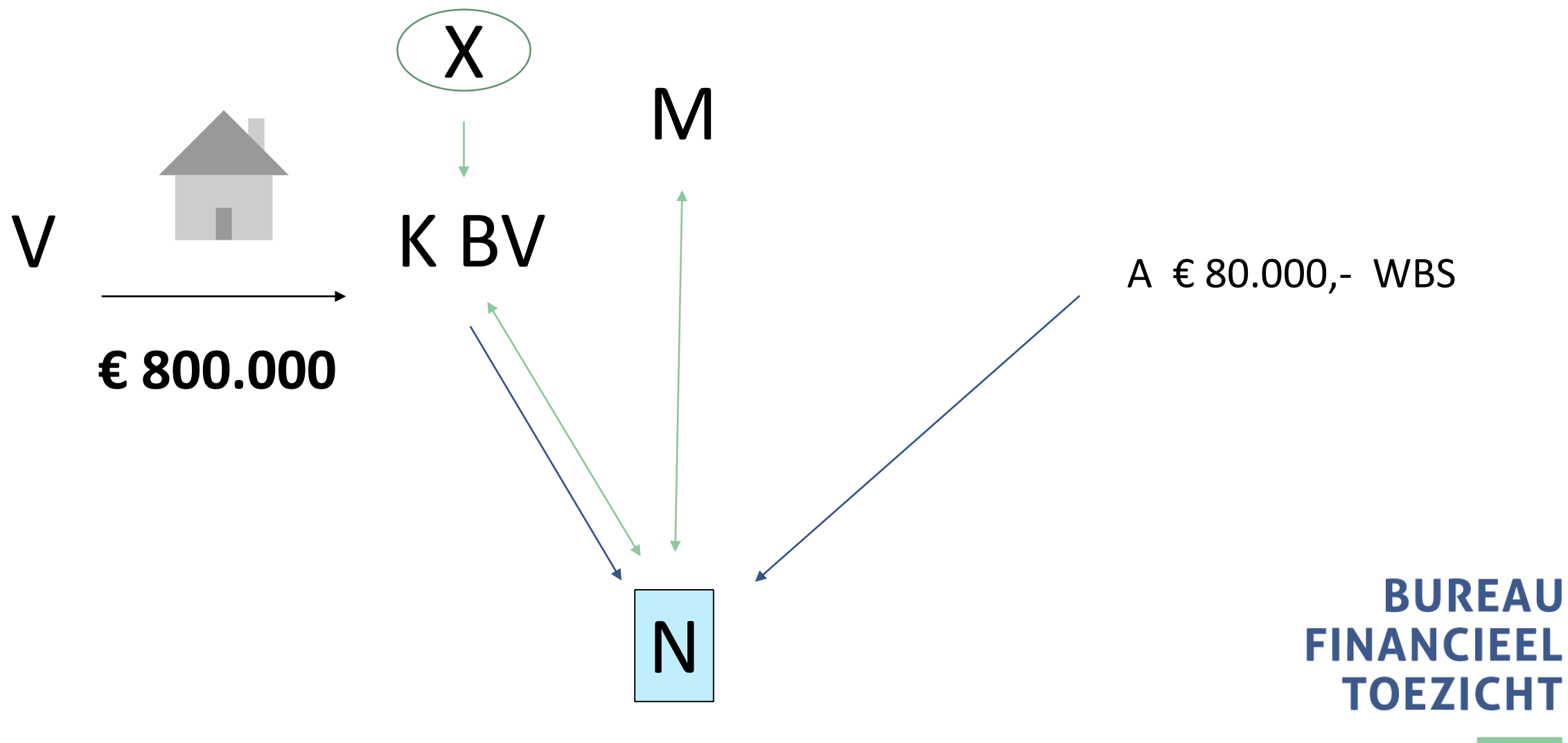
‘Uit de beslissing van de Kamer van toezicht volgt dat de notaris niet alleen moet controleren of de gelden binnen zijn, maar ook van wie de gelden afkomstig zijn. Alleen op deze wijze kan de notaris voldoen aan zijn verplichtingen onder de Wwft alsmede de belangen van derden waarborgen.’

‘De notaris heeft zichzelf door de herkomst van de gelden niet te controleren de mogelijkheid ontnomen om mogelijke vragen omtrent de lening beantwoord te krijgen en wellicht op grond hiervan zijn diensten te weigeren.’

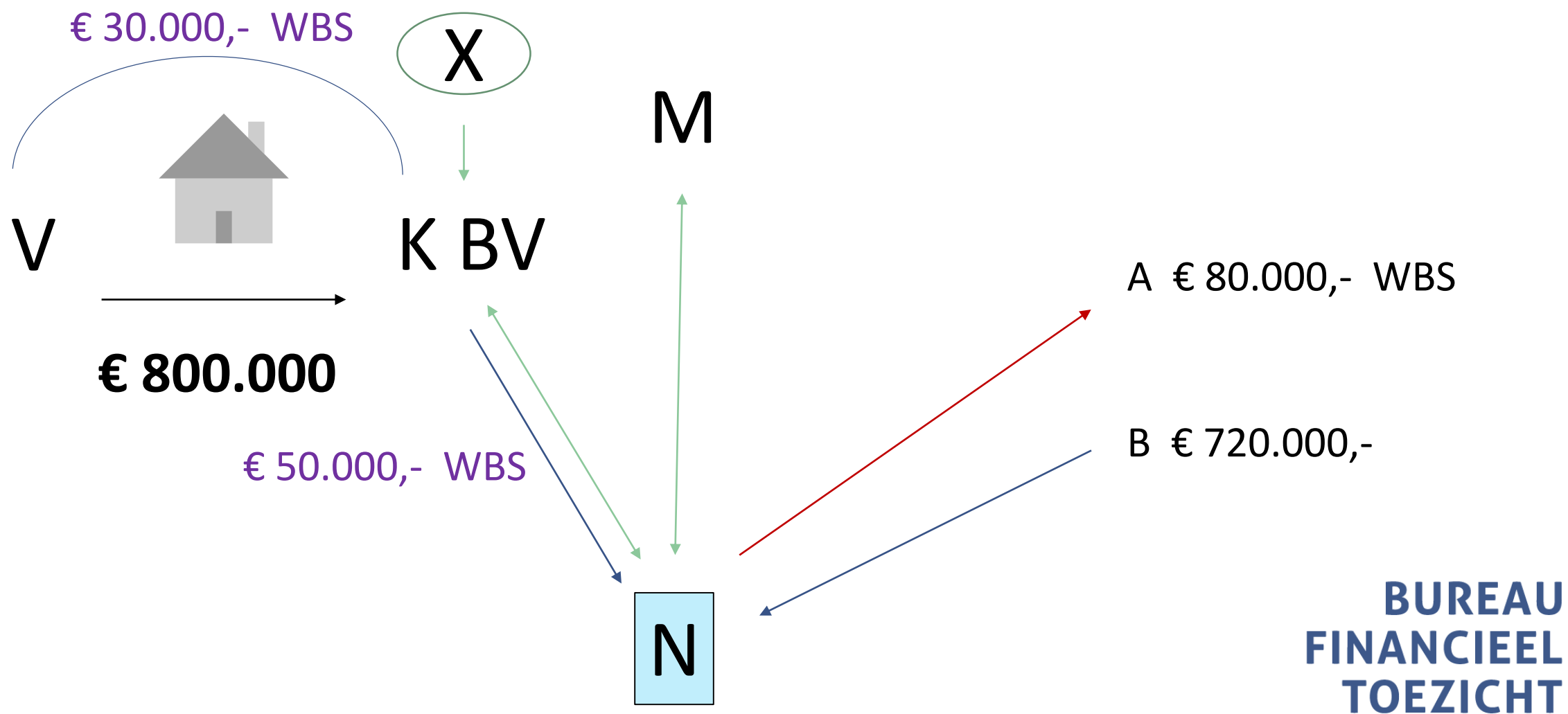
**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Casus Financiering III



Casus Financiering III



Casus Risico's

Gebruikelijke/integere partijen?

- ✓ Verkoper/koper
- ✓ Natuurlijk persoon/rechtspersoon/UBO
- ✓ Tussenpersoon/makelaar/adviseur

Gebruikelijke/integere transactie?

- ✓ Registergoed, logica
- ✓ Prijs
- ✓ Financiering/Financiële afwikkeling
- ✓ Wilscontrole

Aard en uitvoering logisch?

Storting A, herkomst gelden?

WBS rechtstreeks van K BV aan V, waarom?

Nader onderzoek art. 17 Wna en weigering art. 21 Wna?

Ongebruikelijke transactie art. 16 Wwft?

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus Risico's

B8: Pogingen om de werkelijke partij achter de transactie te verhullen

D2: Transacties die door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering ongebruikelijk zijn

D3: De cliënt, de tussenpersoon of derde is niet dan na zware aandrang bereid de gevraagde informatie, bijvoorbeeld over de herkomst van gelden, te verschaffen. Het is niet duidelijk waar het geld vandaan komt en wat de relatie is met de koper.

E2: aan of verkopen van prijzen die beduidend afwijken

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.

G4: 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).

I13: De koopprijs tussen koper en verkoper wordt onderling betaald, verrekend (buiten de notaris om) zonder dat hiervoor een plausibele verklaring kan worden gegeven

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Let op de combinatie en samenhang



- Samenwerking met partners komt van de grond en resulteert in meer én concretere signalen
- Door het grotere aantal signalen van Belastingdienst wordt het eenvoudiger om patronen te herkennen binnen fraude
- Signalering vindt sneller plaats door betere data analyse en (helpen) voorkomen van fraude komt dichterbij
- Georganiseerde criminaliteit
- Buitenlandcomponent
- Fraudeurs bewuster van kwetsbaarheid door Google
- Fraudeurs met meer kennis van notariële praktijk



1. Waarneembaar zonder onderzoek

- Karakter van benadering-joviaal/vaag
- Alleen communicatie via e-mail/e-mailadres-vs afzender
- Volmacht
- Type volmacht
- Tempo van aanlevering-snel/langzaam
- Geen /weinig/veel/ alleen historische informatie
- Balans op blanco A4 papier
- Contante betaling
- Onderlinge verrekening/herkomst/betaling tussenpersoon
- Lage prijs aandelen



2. waarneembaar bij “normaal” onderzoek

- Levert mogelijk risico-signalen op over
 - Partijen-logisch/gebruikelijk/integer (KvK-Google-historie/huidige/meer volledige info en vergelijk met elkaar)
 - Prijs-logisch/risico? (wel/geen info vergelijk met gedeponeerde stukken)
 - Transactie (logisch/gebruikelijk) alles bij elkaar
-
- Toekomstmuziek: ontwikkelingen in software en AI. Standaard werkwijze voor notariaat : sneller/vollediger/niet arbeidsintensief risicoprofiel.



3. Na intensiever onderzoek waarneembaar

- Verstrekken misleidende informatie
- Juistheid/volledigheid/logica/gebreken/fouten inhoud
koopovereenkomsten/volmachten/huurovereenkomsten/
legalisaties/POR/apostilles/legal opinions
- Betrouwbaarheid balansinformatie (onlogische posten, bedragen,
hoeveelheid posten, beperkt vs. meer, onderbouwing?)



1. Interview
2. Adviseur/facilitator (bij frauduleuze zaken vaak alleen bij notaris beschikbaar)
3. Google, internet, social media
4. Handelsregister
5. Data bij Belastingdienst



- Bewust zijn dat er meerdere partijen zijn
- Clientacceptatie
- Wie is UBO?
- Screen alle betrokken partijen (koper-verkoper-tussenpersoon)
- Risico's volmacht
- Let op zowel fysieke als digitale adressen van alle betrokkenen
- In-en uitschrijving GBA inclusief historie
- Partijen in buitenland gevestigd meer waarborgen
- Probeer personen in alle gevallen persoonlijk te spreken, zien en te interviewen over de beweegreden(en)



Transactie

- Heeft schulden aan de BV
- Heeft als verantwoordelijk bestuurder recente jaarstukken niet gedeponneerd
- Woont niet in regio notaris
- Hoe lang heeft verkoper aandelen in bezit?
- Nagaan wat de reden is voor de verkoper om de aandelen van de hand te doen



- Nagaan wat de reden is voor de koper om de aandelen te kopen
- Koper is niet in staat koopsom c.q. schulden vennootschap te voldoen
- Heeft geen ervaring in de branche
- Heeft adres in buitenland of risicoadres in Nederland (gevangenis, daklozenopvang e.d.)
- Kort in GBA ingeschreven of uitgeschreven
- Is een buitenlandse (offshore) vennootschap
- Verschijnt niet in persoon
- Beheerst het Nederlands niet of heel slecht
- Levert bij Google een bedenkelijk beeld op
- Woont niet in ambtsgebied notaris
- Woont bij zijn ouders



- Alleen bij notaris bekend
- Screen in alle gevallen de tussenpersoon!
- Wees alert dat tussenpersoon valselijk opgestelde stukken kan overleggen
- Doe eigen onderzoek; ga niet blind varen op de informatie en de stukken van de tussenpersoon
- Laat niet alleen de tussenpersoon het woord voeren
- Geen logische verklaring voor inschakeling van deze adviseur
- Adviseur heeft geen website en is niet terug te vinden in openbare bronnen
- Adviseur is ontzet uit beroepsgroep of wordt gelinkt aan criminaliteit
- Is niet gevestigd in regio van notaris



Oprichting:

- Huurcontracten ook bij oprichting
- Materiële activiteiten op domicilieverleningsadres
- Bestuurder is geen trustkantoor maar buitenlandse oprichter
- Namen vennootschap
- Oprichter weinig of niets van bekend en ook niet te googlen

Overdracht

- Heeft veel aandeelhouderswisselingen
- Veel bestuurders voor korte tijd
- Bestuurder neemt na korte tijd vennootschap over
- Heeft schulden
- Heeft een vordering op de aandeelhouder
- Heeft geen stukken gedeponereerd bij Handelsregister
- Activiteiten zijn niet terug te vinden in openbare informatie
- Beschikt niet meer over aandeelhoudersregister



- Partijen verklaren dat ze op de hoogte zijn van financiële situatie
- Er is geen overdrachtsbalans opgemaakt of de overdrachtsbalans is door partijen zelf opgemaakt en niet door een onafhankelijk professioneel
- In akte duidelijk omschrijven wat nu precies wordt verkocht en basis van welke gegevens (een auto wordt ook niet verkocht zonder eerste de motorkap open te doen)
- Houdt rekening met risico-indicatoren t.a.v. materiële onderneming bv uitzendbureaus
- link van VIES ter verificatie geldig BTW-nummer

http://ec.europa.eu/taxation_customs/vies/vieshome.do?selectedLanguage=EN



- Let op Stichting die aandelen houdt en dus niet een daadwerkelijke STAK
- Kijk op Company Info en HR op relaties
- Zorg dat de UBO bekend is en ga na of deze persoon wel feitelijk de leidinggever is
- Ga na of er sprake is van een verhullende structuur
- Wees altijd alert als er een buitenlandcomponent in de structuur zit



- Is onduidelijk hoe deze tot stand is gekomen
- Afgeronde bedragen
- Hoe wordt de verkoopprijs bepaald?
- Is er een verband tussen verkoopprijs en gedeponeerde jaarstukken

LET OP: niet langer € 1 risico maar steeds vaker wordt voor andere bedragen gekozen.



- Niet duidelijk is wat de economische realiteit van de transactie is
- Motieven transactie
- Nagaan wat de activiteiten zijn
- Wat is bekend van de activiteiten van de kopende partij
- Toets de overdrachtsbalans
- Is het wel logisch wat er gebeurd in feite gezond boerenverstand



Oprichting:

- Geen gestort kapitaal
- Bedrag wordt op aanvraag gestort
- Contant betalen van de nota
- Betaling door tussenpersoon

Overdrachten

- Betaling verkoopprijs buiten de notaris om
- Contant betalen van de nota
- Betaling door tussenpersoon/derde



Bekijk niet altijd transactie sec maar ga na als koper, verkoper en tussen persoon bij meerdere transacties zijn betrokken

Tips

- Neem afstand en overzie het geheel
- Verricht onderzoek afhankelijk van de risico's
- Check de documenten die je krijgt (naam, balans andere BV etc.)
- Let op het geldverkeer, financiering zonder zekerheden
- Spreken in persoon
- Gebruik de Wwft leidraden en richtsnoeren, waarin voorbeelden zijn genoemd
- Leg het vast in het dossier
- Bij twijfel: raadpleeg vertrouwensnotaris, KNB of BFT helpdesk

NotarisNet

[Notitie poortwachtersrol en onderzoeksplicht notaris 18112019](#)

21-11-2019 | BFT, NOVEMBER 2019

BFT geeft tips toepassing Wna en Wwft bij aandelenoverdracht



Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht
030-251 6984
bft.post@bureauft.nl
www.bureauft.nl

**BUREAU
FINANCIËL
TOEZICHT**
