



Belastingdienst

Fraudepreventie in de notariële praktijk

mr. drs. A.J.M. Marée RA FFD
dr. B.L.A.M Veldman RA

mr. M.A. Drenth
mr. J. Prins

Utrecht/Amersfoort 20 juni en 14 september 2022

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Inhoud presentatie



Belastingdienst

13.30 – 13.35	Welkom door Jacco Sjerps
13.35 – 15.00	Introductie Poortwachtersrol en voorbeelden fraude / witwassen ondernemingsrecht Risiko indicatoren en toezicht BFT op poortwachtersrol Tips ondernemingsrecht en casus corruptie
15.00 – 15.30	Pauze
15:30 -16:30	Ondermijning, witwassen met vastgoed: vragen en tips Casussen onroerend goed Professionele houding
16.30 – 16.45	Samenvatting en tips
16.45 – 17.00	Vragen

**BUREAU
FINANCIEEL
TOEZICHT**

Iemand moet het doen! Moet iemand het doen?



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Offensief tegen ondermijning

Bij ondermijning maakt zware, georganiseerde criminaliteit uit de onderwereld de bovenwereld. Georganiseerde criminaliteit ondermijnt hiermee onze samenleving. Daarom investeren we in een breed offensief gericht op oprollen, afpakken en

Voorbeelden van ondermijning:



De investeringen richten zich op:

1. BEWAKEN EN BEVEILIGEN



Versterken van de veiligheid en de weerbaarheid van personen die een rol spelen in de aanpak van ondermijnende criminaliteit, zoals advocaten, rechters, juristen, journalisten en (kroon)getuigen.

2. MULTIDISCIPLINAIR INTERVENTIETEAM (MIT)

Het Multidisciplinair Interventieteam (MIT) bestaat uit specialisten van: politie, FIOD, KMar, OM, Belastingdienst en Douane.



Zij forceren samen doorbraken door hun data, kennis en informatie slim te combineren en zo criminele netwerken en hun bloot te leggen.



Wat is het probleem?

De laatste jaren horen we steeds meer over ondermijning.

Ondermijning betekent grofweg dat de onderwereld zich vermengt in de bovenwereld door intimidatie, bedreiging, omkoping en chantage.

Criminelen richten voor hun activiteiten bedrijven op, vragen vergunningen aan en huren of kopen panden of andere zaken.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Offensief tegen ondermijning

Bij ondermijning maakt zware, georganiseerde criminaliteit uit de onderwereld de bovenwereld. Georganiseerde criminaliteit ondermijnt hiermee onze samenleving. Daarom investeren we in een breed offensief gericht op oprollen, afpakken en

Voorbeelden van ondermijning:



De investeringen richten zich op:

1. BEWAKEN EN BEVEILIGEN



Versterken van de veiligheid en de weerbaarheid van personen die een rol spelen in de aanpak van ondermijnende criminaliteit, zoals advocaten, rechters, juristen, journalisten en (kroon)getuigen.

2. MULTIDISCIPLINAIR INTERVENTIETEAM (MIT)

Het Multidisciplinair Interventieteam (MIT) bestaat uit specialisten van: politie, FIOD, KMar, OM, Belastingdienst en Douane.



Zij forceren samen doorbraken door hun data, kennis en informatie slim te combineren en zo criminele netwerken en structuren bloot te leggen.



Wat is het probleem?

Om de strafbare feiten mogelijk te maken hebben ze hulp van de 'bovenwereld' nodig. Van makelaars bijvoorbeeld, of van autoverhuurbedrijven, administratiekantoren en **notarissen**.

Het kan om heel verschillende activiteiten gaan, van het runnen van hennepplantages of drugslabs op industrieterreinen tot witwassen van misdadig geld en ook het bedreigen van (**horeca**)bedrijven.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Parool 30 mei 2022

Amsterdamse notaris gearresteerd om grootschalig witwassen

Een Amsterdamse notaris is op 17 mei aangehouden op verdenking van het witwassen van crimineel vermogen en van het structureel niet melden van ongebruikelijke transacties.

Daarnaast zou hij geholpen hebben om crimineel vermogen wit te wassen. Volgens *De Telegraaf* gaat het om de 66-jarige Dirk K. Ook een medewerker van diens kantoor van K. aan de Herengracht werd opgepakt.

Beide mannen worden verdacht het 'op grote schaal' witwassen van crimineel vermogen te hebben gefaciliteerd. Ook zouden ze hebben meegewerkt aan verboden leningen en het opzetten van ondernemingen op naam van een katvanger.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Offensief tegen ondermijning

Voorbeelden van ondermijning:



De investeringen richten zich op:

1. BEWAKEN EN BEVEILIGEN



Versterken van de veiligheid en de weerbaarheid van personen die een rol spelen in de aanpak van ondermijnende criminaliteit, zoals advocaten, rechters, juristen, journalisten en (kroon)getuigen.

2. MULTIDISCIPLINAIR INTERVENTIETEAM (MIT)

Het Multidisciplinair Interventieteam (MIT) bestaat uit specialisten van: politie, FIOD, KMar, OM, Belastingdienst en Douane.



Zij forceren samen doorbraken door hoogwaardige data, kennis en informatie slim te combineren en zo criminele netwerken en hun bloot te leggen.

Bij ondermijning maakt zware, georganiseerde criminaliteit uit de onderwereld de bovenwereld. Georganiseerde criminaliteit ondermijnt hiermee onze samenleving. Daarom investeren we in een breed offensief gericht op oprollen, afpakken en



Waarom is het probleem?

Ondermijning is een **maatschappelijk probleem** en tast de veiligheid, de leefbaarheid, de economie en het gezag van de overheid aan. Ook voor ondernemers kunnen de (negatieve) gevolgen groot zijn. Zo kan ondermijning (in)direct leiden tot valse concurrentie, verloedering van bedrijventerreinen, een overaanbod van bepaalde winkels of imagoschade.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Offensief tegen ondermijning

Voorbeelden van ondermijning:



De investeringen richten zich op:

1. BEWAKEN EN BEVEILIGEN

2. MULTIDISCIPLINAIR INTERVENTIETEAM (MIT)

Het Multidisciplinair Interventieteam (MIT) bestaat uit specialisten van: politie, FIOD, KMar, OM, Belastingdienst en Douane.



Versterken van de veiligheid en de weerbaarheid van personen die een rol spelen in de aanpak van ondermijnende criminaliteit, zoals advocaten, rechters, juristen, journalisten en (kroon)getuigen.

Zij forceren samen doorbraken door hoogwaardige data, kennis en informatie slim te combineren en zo criminele netwerken en huishoudens bloot te leggen.



Waarom is het probleem?

En dan hebben we het nog niet eens gehad over fraude, witwassen en corruptie

Bovendien is de notaris een wettelijke poortwachter en dient o.a. de Wwft uit te voeren.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Wie vertrouwt op de poortwachter?



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Vraag

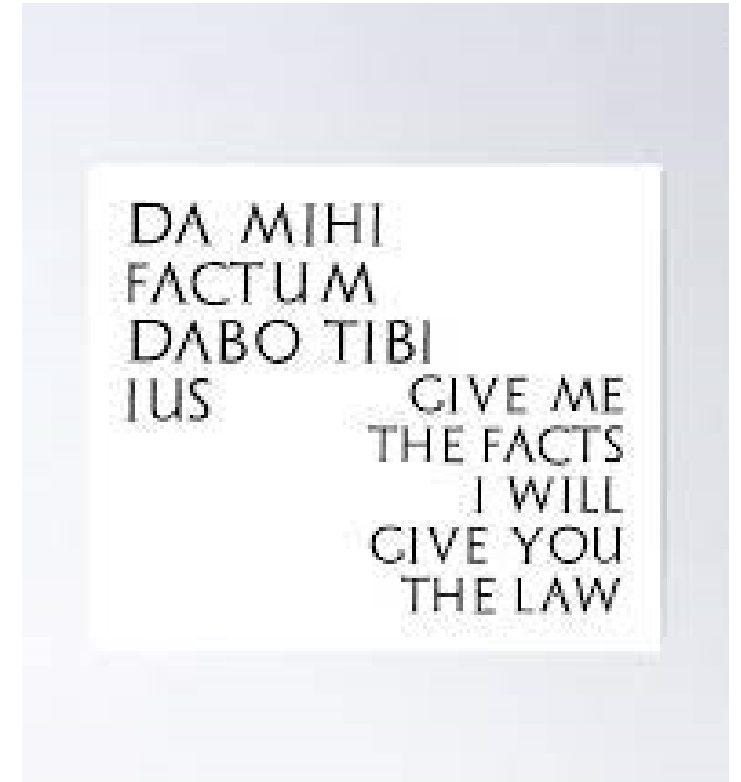
Een professional is verantwoordelijk voor de wijze waarop hij of zij zijn data verzameld waarop het oordeel gebaseerd is?

Het sprookje van de specialist

Variant 1: Het niet stellen van een vraag →
verantwoordelijkheid specialist?

Variant 2: Het stellen van een vraag, geen aandacht voor data
kwaliteit →
verantwoordelijkheid specialist?

Variant 3: Het stellen van een vraag met aandacht voor data
kwaliteit



- Vertrouwen dat de maatschappij in het notariaat heeft
- Verplichte tussenkomst voor bepaalde handelingen
- Geheimhoudingsplicht en verschoningsrecht
- Derdengeldenrekeningen
- Notarissen kunnen de cliënt echt leren kennen. Veel instanties moeten naar achtergrond cliënt gissen





- misbruik van de derdengeldrekening;
- verrichten van vastgoedtransacties (ABC-constructies);
- oprichten van bedrijven of holdingmaatschappijen (stapelen);
- offshore constructies;
- identiteit verhullen middels stromannen en katvangers;
- misbruik van stichtingen.

- Uitspraak:

De ABN AMRO Bank hoeft het saldo van ruim 250.000 euro op de door haar geblokkeerde bankrekening van een cliënt, naar eigen zeggen een handelaar in telefoonaccessoires, niet uit te betalen op diens Litouwse bankrekening .

- 11-05-2021 oprichting BV
 - 07-03-2022 nieuwe bestuurder
 - 05-04-2022/11-05-2022 betalingen meer dan € 5 mln.
 - 12-05-2022 blokkering bankrekening saldo € 260.000
 - 25-05-2022 bank geeft aan vermoeden carrouselfraude
-
- SBI aantal malen gewijzigd
 - Vestigingsadres gewijzigd

- 17-06-2022 overdracht aandelen € 500 buiten notaris om
- Gebaseerd op tussentijdse balans 14-06-2022
- Gewerkt met volmachten

Garanties ten aanzien van het vermogen van de Vennootschap:

- Verkoper heeft aan Koper alle inlichtingen en gegevens met betrekking tot het vermogen van de Vennootschap verstrekt, die voor Koper van belang zijn voor zijn oordeelsvorming omtrent de wenselijkheid van het aangaan van de onderhavige overeenkomst.
- Koper en Verkoper stellen hierbij vast als bedoeld in titel 15, Boek 7 Burgerlijk Wetboek, dat Verkoper niet gehouden is nadere mededelingen te doen (als bedoeld in lid 2 van artikel 7:17 Burgerlijk Wetboek) over het vermogen (activa, passiva en rechtsverhoudingen) van de Vennootschap en haar activiteiten en komen overeen dat ten aanzien van het vermogen van de Vennootschap en haar activiteiten geen nadere garanties worden verlangd respectievelijk gegeven, dit in verband met het feit dat Koper als bestuurder van de Vennootschap volledig op de hoogte kan zijn en behoort te zijn van de financiële en juridische toestand van de Vennootschap.
- Daarnaast zijn Koper en Verkoper overeengekomen dat Koper de Aandelen zal afnemen zoals ze zijn en aanvaardt Koper volledig de risico's verbonden aan de Aandelen, onverminderd het bepaalde in de garanties.



- Boekjaar 2016
- Datum deponering 23-2-2017

● Balans				
Boekjaar:	2016	2015	2014	
Type jaarrekening:	vennootschappelijk	vennootschappelijk	vennootschappelijk	
Winstbestemming:	na	na	na	
Bedrag:	x 1	x 1	x 1	
Valuta:	EUR	EUR	EUR	
Activa				
financiële vaste activa	1.356.879	1.123.284	1.020.204	
VASTE ACTIVA	1.356.879	1.123.284	1.020.204	
vorderingen en overlopende activa	552.154	617.788	577.327	
liquide middelen	10.514	9.124	124	
VLOTTENDE ACTIVA	562.668	626.912	577.451	
TOTAAL ACTIVA	1.919.547	1.750.196	1.597.655	
Passiva				
gestort en opgevraagd kapitaal	18.000	18.000	18.000	
overige reserves	1.274.698	1.201.945	993.587	
onverdeelde winst	97.898			
EIGEN VERMOGEN	1.390.596	1.219.945	1.011.587	
kortlopende schulden < 1 jaar	528.951	530.251	586.068	
OVERIGE PASSIVA	528.951	530.251	586.068	
TOTAAL PASSIVA	1.919.547	1.750.196	1.597.655	

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Holding wordt verkocht met dochter-BV
geen vermelding van dochter-BV in akte
- Verkoop volgens akte voor € 5.000 (volgens krantenbericht € 30.000)
- Volmachten koper en verkoper
- Koper, verkoper en BV niet in woonplaats notaris
- Notaris heeft een balans gekregen die niet overeenstemt met
gedeponeerde jaarstukken
- Verkoper garandeert dat voldaan aan fiscale verplichtingen



- In tussenliggende periode nog grote bestellingen gedaan o.m. voertuigen
- Fiscale carrouselfraude gepleegd
- Over winsten afgelopen jaren is nooit VPB betaald
- Uit krantenbericht blijkt dat koper (zwaarlijvige vijftiger) overal last van heeft maar wil werken om zijn uitkering op te krikken



- HOE ZIT HET MET DE ONDERZOEKSP LICHT VAN DE NOTARIS?
- WAT IS OVERGEDRAGEN?
- Wie is koper? Is koper tegen zichzelf beschermd

Veel voorkomende constructie waarbij bedrijven in eerste instantie wel fiscaal aangiften doen en vervolgens niet aan verplichtingen voldoet en aangiften VPB niet gedaan worden. Vervolgens overdracht aandelen aan katvanger.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Notaris kan verkoper bevragen en verkoper een verklaring door de Belastingdienst laten opmaken dat voldaan is aan de fiscale verplichtingen en/of fiscale aangiften en aanslagen incl. betalingen laten overleggen
- Notaris moet (zie ook tuchtrechtsuitspraken) in alle gevallen het HR raadplegen en notaris had dus kunnen zien dat de overlegde balans niet overeenstemde met de gedeponeerde jaarstukken.
- In feite worden in dit geval twee BV's overgedragen en notaris zal onderzoek moeten doen naar beide BV's
- Notaris zal ook aandacht moeten besteden aan tussenpersoon

Verkoop Z BV (2021 dus na aandacht vanuit KNB)



Belastingdienst

- 11 - 2019 oprichting BV
- 02 – 2021 deponering jaarstukken 2020

Datum deponering: 24-2-2021
Werknemers: 1
100% dochters:
Overige deelnemingen:

Vennootschappelijke balans over 2020 na winstbestemming Alle bedragen x 1 in Euro's

Activa		
materiële vaste activa	305.662	
VASTE ACTIVA		305.662
vorderingen en overlopende activa	270.110	
liquide middelen	141.172	
VLOTTENDE ACTIVA		411.282
TOTAAL ACTIVA		716.944
Passiva		
gestort en opgevraagd kapitaal	100	
agio	0	
herwaarderingsreserve	0	
wettelijke en statutaire reserves	0	
overige reserves	0	
onverdeelde winst	716.844	
EIGEN VERMOGEN		716.944
voorzieningen	0	
langlopende schulden > 1 jaar	0	
kortlopende schulden < 1 jaar	0	
OVERIGE PASSIVA		0
TOTAAL PASSIVA		716.944

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Koper en verkoper volmacht
- Koper, verkoper, BV niet in woonplaats notaris
- In akte wordt verwezen naar balans met EV € 21.540 (gedeponeerde jaarstukken € 716.944)
- In akte wordt aangegeven dat verkoper garandeert dat aan alle fiscale verplichtingen is voldaan



- Grote mismatch van ruim 3,3 miljoen ofwel BV had hierover € 700.000 moeten betalen
- Aangiften niet gedaan
- Geen loon in de BV; ook geen gebruikelijk loon
- Verder zijn de gedeponeerde jaarstukken gebruikt om Coronasteun te ontvangen
- Constructie waarbij bedrijven niet aan fiscale verplichtingen voldoen (incl. betalingen) en aangiften VPB niet gedaan worden. Nu nog risicovoller door Uitstel Corona en Coronasteun maatregelen. Vervolgens overdracht aandelen aan katvanger.



- Koper kreeg betaald
- Koper werd gechanteerd
- Wat heeft notaris gedaan?
- Is koper tegen zichzelf beschermd?



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Notaris kan verkoper bevragen en verkoper een verklaring door de Belastingdienst laten opmaken dat voldaan is aan de fiscale verplichtingen en/of fiscale aangiften en aanslagen incl. betalingen laten overleggen
- Notaris moet (zie ook tuchtrechtspraak) in alle gevallen het HR raadplegen en notaris had dus kunnen zien dat de overlegde balans niet overeenstemde met de gedeponeerde jaarstukken.
- Notaris zal ook aandacht moeten besteden aan tussenpersoon

LET OP:

Recent heeft een curator succesvol een notaris civielrechtelijk aansprakelijk gesteld in een soortgelijke transactie

- **OPVALLEND:**
Deze transactie is blijkbaar nog steeds mogelijk ondanks alle eerdere aandacht en tuchtrechtspraak!

**BUREAU
FINANCIEEL
TOEZICHT**



- Opgericht xx-10-2014
- Verkoop aandelen xx-10-2021 voor € 1 buiten notaris om
- Nooit jaarstukken gedeponneerd
- Koper woonachtig in buitenland
- Grote schulden Belastingdienst
- In akte volgende passages:
De in het handelsregister vermelde informatie met betrekking tot de Vennootschap is juist en volledig.
- De Vennootschap heeft **niet** steeds tijdig voldaan aan de verplichtingen met betrekking tot het opmaken en het openbaar maken van de jaarrekening.
- **Vermogenspositie van de Vennootschap en waarde Aandelen Aangezien Koper géén nadere omschrijving van de omvang en de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap verlangt, geeft Verkoper geen garanties omtrent de vermogenspositie van de Vennootschap en de waarde van de Aandelen**
- **Vraag notariaat:**
Wat is in dit geval de toegevoegde waarde van de werkzaamheden notaris?



- Oprichting 01-2021
- Aankondiging boekenonderzoek 01-2022
- Verkoop aandelen 01-2022
- Verkoop aan katvanger (drugsverslaafde) € 750
- Mismatch ruim € 1 mln.
- Probleem:
vennootschap bestaat nog maar heel kort dus deponering
jaarstukken nog niet aan de orde.
In dit geval aan zorgplicht voldaan?



- Stichting heeft 100% aandelen BV X
- Amicale mail van bestuurder Stichting aan notaris
- Verkoop BV X door Stichting aan persoon die verkoper niet kent voor € 1
- In contact gekomen met koper via tussenpersoon (niet genoemd)
- BV X moet naar een ander adres
- Haast met de overdracht; wil extra betalen
- BV X zou volgens koper schoon zijn en geen bankrekening hebben
- Nooit jaarstukken gedeponneerd
- 5 dagen later passering akte
- Akte is opvallend kort en bevat niet bepalingen omtrent vermogenspositie en of voldaan is aan verplichtingen



- BV is gevestigd op domicilieadres. Post moet worden doorgestuurd naar een ander adres
- Post op het vervolgadres moet ook worden doorgestuurd naar weer een ander adres
- In november 2021 worden jaarstukken gedeponereerd met een EV van ruim € 127.000
- Vermoedelijk wordt deze BV gebruikt voor horizontale fraude (geen geldig OB-nummer meer) of darkweb activiteiten
- Wie deze BV gebruikt is onbekend
- Koper is een echte katvanger en heeft veel meer BV's op naam staan

TIP:

- Stichtingen (niet zijnde STAK's) die aandelen in bezit hebben zijn over het algemeen hoger risico.
Probleem is dat er geen notaris nodig is om de bestuurder te wijzigen waardoor het niet duidelijk is wie de rechthebbende is ten aanzien van de aandelen die de Stichting in bezit heeft.
Deze constructie komt met name bij risicogeveallen veelvuldig voor.



- Notariskantoor komt veelvuldig in beeld bij transacties waarbij aandelen met grote belastingschulden worden verkocht aan katvangers.
- Betaling vind plaats buiten de notaris om.
- Deze BV's zijn vaak ook betrokken bij witwassen, verhuuld vermogen en mogelijk drugsdelicten.
- Opvallend is dat bij opvragen bankrekening van een fraude-BV blijkt dat bedragen voor oprichting naar dit notariskantoor zijn overgemaakt.
- Achter deze nieuwe BV's zitten personen met (drugs)antecedenten. BV's zijn direct ook weer gebruikt voor fraude.
- **Vragen notariaat:**
Onderzoek naar hoedanigheid partijen, aard transactie en ook de betaling aan de notaris en de betaling aandelenkapitaal is hierbij van belang
Hoe wenselijk is het dat aandelen buiten notaris om betaald worden?
Voorbeeld : betaling € 60.000 buiten notaris om door iemand met uitkering en geen vermogen en laag banksaldo



- BV is gebruikt voor vele vormen van (belasting)fraude en vervoer drugs
- Opgericht 11-2018
- Verkoop 03-2022 voor € 1.000
- Geen jaarstukken
- Koper woonachtig in buitenland
- Passage akte:

de Vennootschap heeft aan de normale verplichtingen, voortvloeiende uit de fiscale en sociale wetgeving met betrekking tot het doen van aangiften en het afdragen van ingehouden premies en andere inhoudingen, voldaan en met de desbetreffende autoriteiten bestaat geen geschil noch is een dergelijk geschil in redelijkheid te verwachten, behoudens eventueel door de belastingdienst casu quo de belastingrechter te hanteren afwijkende waarderingsgrondslagen; e. de Vennootschap heeft geen personeel in dienst en voor de Vennootschap bestaat geen enkele verplichting jegens een gewezen personeelslid;

- Grote belastingschuld echter deels nog niet gematerialiseerd in aanslagen.

Vraag notariaat:

Wat wordt hier nu eigenlijk overgedragen? Hoe onderzoekt de notaris de prijs van de aandelen?

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Op dezelfde dag in februari 2022 richt een 19-jarige 3 BV's op bij 3 notarissen
- 19-jarige woont in het Midden van het land.
1 notaris in een grote stad in het westen, 1 notaris in een provincie in het Westen en 1 notaris in het Oosten
- BV's zijn per volmacht opgericht

3 BV's opgericht door 18-jarige scholier



Belastingdienst

- 3 BV's op dezelfde datum opgericht bij 3 verschillende notarissen.
- 1 notaris woonachtig in grote stad in het Westen; 1 notaris in de provincie in het Westen en 1 in het Oosten.
- BV's worden gevestigd op een "bedrijfsverzamelgebouw" in het Westen. In twee gevallen noemt de notaris het adres in de akte
- Digra woont in het Midden van het land
- BV's worden per volmacht opgericht
- BV's hebben verschillende SBI-codes
- BV 1 : De Vennootschap en de Oprichter komen overeen dat de Oprichter de geplaatste aandelen terstond na oprichting zal volstorten in geld.
BV 2: De Oprichter heeft de aandelen in geld volgestort
BV 3: Oprichter heeft een bedrag van één euro en twintig eurocent (€ 1,20) overgemaakt op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris, ten titel van volstorting van het bij de oprichting geplaatste kapitaal. Deze storting wordt hierbij aanvaard door de vennootschap.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- BV's hebben geen mensen in loondienst (ook geen gebruikelijk loon)
- Door BV's worden negatieve aangiften OB ingediend voor bijna € 130.000
Gebeurt door gebruikmaking valse facturen
- Bij onderzoek Belastingdienst om 12.00 uur ligt "digra" nog op bed in huis van de ouders

TIJDVAK	OMZET	VOORBEL	SALDO
202221	152.247	27.130	-22.332
202221	127.000	68.784	-42.114
202221	153.802	86.113	-64.115
Totaal	433.049	182.027	-128.561

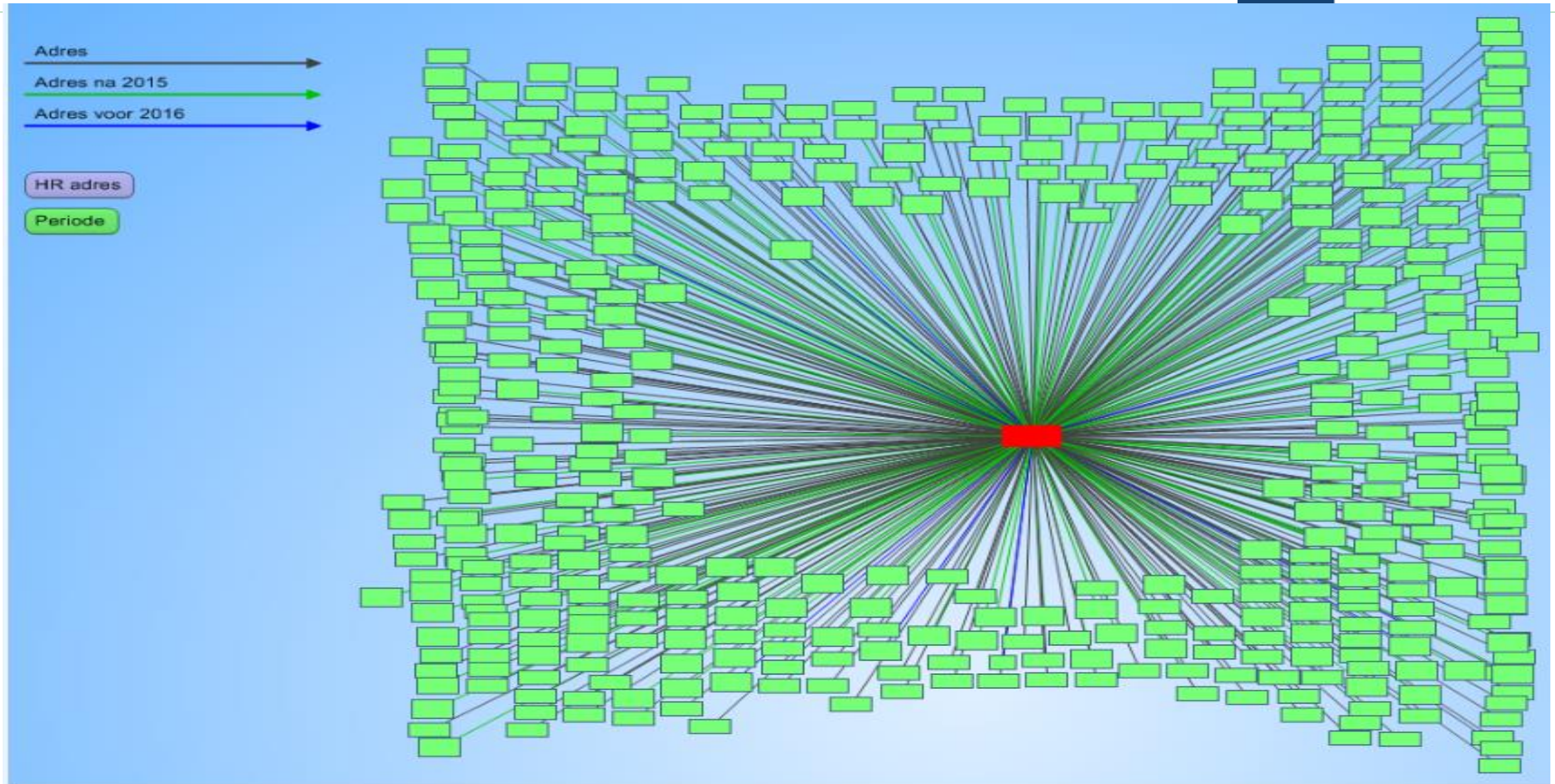


- “digra” verklaart:
 - * dat BV’s zouden zijn opgericht als wederdienst
 - * dat hij zelf geen aangiften omzetbelasting heeft ingediend
 - * dat hij zelf niet bij de notarissen is geweest voor de oprichtingsakten van de BV's
 - * dat hij zelf niet bij de KvK is geweest
 - * dat hij zelf niet bij banken is geweest om bankrekeningen te openen
 - * dat hij geen acties heeft ondernomen ten aanzien van het bedrijfsverzameladres
 - * dat er sprake is van “fake-BV’s”



- Oprichtingen zijn van dezelfde dag en duiden op een georganiseerd platform en een tussenpersoon
- Hoe hebben deze notarissen hun onderzoeksplicht naar achtergrond transactie en hoedanigheid van partijen, informatieplicht en zorgplicht/wilscontrole uitgevoerd?
- Oprichter geeft aan dat hij verder niets heeft gedaan met bankrekeningen. Hoe dan betaald?
- KvK heeft registratie adres gedaan op basis van opgave notaris. Gaat dit wel goed?
- BV's hebben bankrekeningen geopend? Hoe is dit gegaan?
- Drimble laat zien dat op het zelfde adres honderden rechtspersonen zijn gevestigd.

Adresproblematiek





- Vele honderden BV's
- Opvallend genoeg vaak direct oprichting van meerdere rechtspersonen (Holding BV en aantal werkmaatschappijen)
- Onderzoek bij 160 BV's
- 132 BV's opgericht door **5** notarissen
- Oprichters verklaren vaak bedreigd zijn; willen er niet over praten; kunnen niet bij de bankrekeningen

Oprichting BV door iemand afkomstig uit land Aggressor



Belastingdienst

- 4 april 2022 oprichting BV door persoon woonachtig in
- Bij een kandidaat-notaris in een vacant protocol
- BV heeft verschillende materiële activiteiten
- Aandeelhouder/bestuurder niet in Nederland maar er is geen officieel trustkantoor
- BV wordt gevestigd op een bedrijfsverzamelgebouw
- De geplaatste aandelen zullen worden volgestort zodra de vennootschap het heeft opgevraagd



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Op bedrijfsadres in korte tijd heel veel BV's
- Zelfde structuur niet in Nederland woonachtige aandeelhouder tevens bestuurder
- De BV's hebben altijd materiële activiteiten volgens statutaire doelomschrijving
- Aandelenkapitaal heel, heel laag bedrag (€ 1,00 / € 1,20 e.d.)
- De geplaatste aandelen zullen worden volgestort zodra de vennootschap het heeft opgevraagd



- Het is voor de Belastingdienst nooit mogelijk om contact te krijgen met de bestuurder/aandeelhouder
- Achter oprichtingen rechtspersonen zit altijd een zelfde organisatie
- Organisatie bedient zich van Nederlandse BV's die niet meer actief zijn en/of buitenlandse Ltd's en heeft buitenlandse telefoonnummers
- De BV's worden (tijdsvolgordelijk) door een paar notarissen opgericht
- Organisatie heeft een website die gehost wordt in het buitenland en geregistreerd door een BV op kelderadres KvK
- Zeer sterke aanwijzingen dat hier een trustkantoor achter zit waar de vergunning van is ingetrokken



- In hoeverre is hier WWFT onderzoek gedaan?
- Worden hier meldingen gedaan voor het FIU
- Opvallend is dat Belastingdienst geen actieve OB-nummers verstrekt. Wat gebeurt er in deze BV's
- Mogelijk in gebruik voor witwassen met behulp van (buitenlandse) bankrekeningen

Casus oprichting S BV/identiteitsfraude?



Belastingdienst

- S BV wordt opgericht eind december 2021
- Aandeelhouder/bestuurder niet in Nederland woonachtig en nooit geweest. Vermoedelijk Nederlandse taal niet machtig.
- Oprichting met volmacht. Akte in Nederlandse taal.
- S BV wordt opgericht bij notaris in Noord-Nederland
- Deze notaris doet honderden oprichtingen per jaar
- S BV krijgt vestigingsadres op bedrijfsverzamelgebouw in grote stad in het Westen van het land
- Vermoedelijk worden deze oprichtingen via een platform aangeleverd

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Paar dagen na oprichting gaat S BV op grote schaal voertuigen verwerven
- Voertuigen worden contant in Duitsland ingekocht (witwassen mede als gevolg van aanscherping beleid banken)
- S BV is niet bereikbaar
- Voertuigen worden gelist op S BV maar deze geeft niets aan
- Voertuigen worden voor BPM met valse stukken aangegeven
- In korte periode voor bijna € 1 mln verworven
- Voertuigen komen uiteindelijk terecht bij personen met weinig inkomen/vermogen
- Belastingsschade OB/BPM in de tonnen
- Er lijkt hier sprake te zijn van identiteitsfraude
- Duidelijk zal zijn dat ook al worden er aanslagen opgelegd er geen verhaalsmogelijkheden zijn
- BV is vermoedelijk opgericht voor een paar honderd euro waarbij meerdere partijen zijn betrokken

Vraag notariaat:

Is het mogelijk voor zulke lage bedragen de verplichtingen uit WNA en WWFT uit te voeren waarbij er kennelijk dus ook nog meer partijen aan moeten verdienen.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Op dit moment worden er op grote schaal vennootschappen opgericht voor gebruik witwassen.
- Dit door aankoop m.n. voertuigen in het buitenland met contanten i.c.m. OB-en BPM-fraude



- Op dit moment worden er op hele grote schaal vennootschappen opgericht die slechts een deel van de transactie doen

Bv:

- BV A heeft taxi's in bezit
BV B ontvangt de gelden van taxiplatform
BV B maakt gelden over naar BV C
BV C neemt contante bedragen op en betaalt chauffeurs

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Het Nederlandse stelsel leent zich ook uitstekend om bezittingen en ongebruikelijk bezit te verhullen
- Met name risicovolle BV's hebben vaak geen gebruikelijk loon
- BV's vaak houder van voertuigen (maar wie rijdt hierin?)
- BV's vaak houder van (buitenlandse) bankrekeningen maar wie heeft zicht op mutaties?



- Opvallend genoeg is er een behoorlijk percentage BV's waarbij de Belastingdienst al daags na oprichting geen contact mee kan krijgen
- Met name vaak ook in combinatie met domicilieadressen
- Ook BV's die op naam van aandeelhouder komen die recent woonachtig is geworden in Nederland en waarbij het adres korte tijd later in onderzoek gaat bij GBA
- Als deze BV's worden opgenomen voor de OB doen ze vaak of nihilaangiften of worden de gedane aangiften niet betaald
- Deel BV's krijgen geen OB-nummer of OB-nummer wordt ingetrokken en dan zijn deze BV's niet meer in beeld bij Belastingdienst en bij wie nog wel?
- Vraag blijft wel waarom deze BV's worden opgericht en hoe de notaris dan wel zijn verplichtingen heeft kunnen uitvoeren



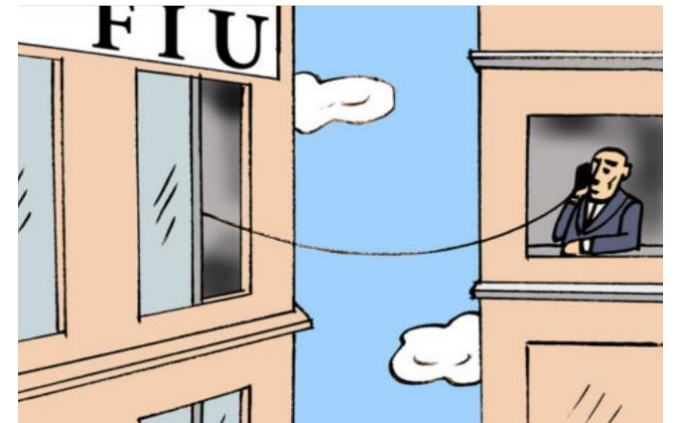
De notaris kan en moet een rol – veelal aangeduid als poortwachtersrol – spelen bij de voorkoming van fraude en hiermee invulling geven aan zijn maatschappelijke rol en relevantie. In dit kader kan en moet de notaris soms voorkomen dat personen toegang krijgen tot het rechtsverkeer op de wijze die zij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

Ware poortwachtersrol laat zich zien door dienst te weigeren

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Indicatoren Wwft?





Onderzoeksplicht artikel 17 Wna en cliëntenonderzoek artikel 3 en 8 (verscherpt) Wwft

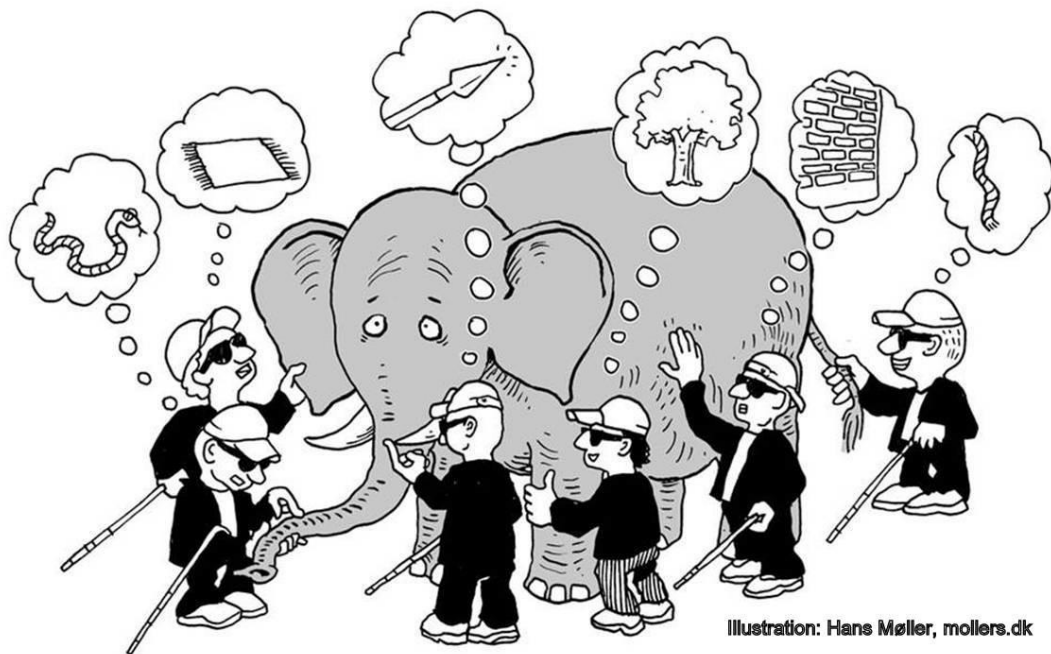
- BFT bekend met beperkt instrumentarium notaris
- **Benutten aanwezige instrumenten**

Onderzoek en leg vast. Zowel de uitkomsten van het onderzoek als overwegingen als gevolg daarvan.

- Wijze van werven cliënten
- Motieven
- Acceptabele verklaringen voor de aanwezigheid van indicatoren. Fraude-indicatoren dienen in samenhang en in verband te worden gezien en zijn niet te beperken tot één lijst met aanbevelingen.
- Overige overwegingen om te passeren en/of niet te melden.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Onderzoek artikel 17 Wna en Cliëntenonderzoek artikel 3 en 8 Wwft



- Motivatie (reden, doel) transactie
- Actuele info over partijen bij transactie en verscherpt cliëntenonderzoek bij 'aanwezigheid indicatoren' of landenrisico
- Totstandkoming en hoogte prijs
- Financiering / Financiële afwikkeling

Let op samenhang en overzie het geheel!

Is de transactie logisch/verklaarbaar?

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Voorbeelden onderzoek en vragen/verwachtingen BFT

- Motivatie transactie:
 - Wijziging koper na verlenen opdracht, reden voor aankoop nieuwe koper?
 - Koper wonende te buitenland: waarom (in deze plaats) deze woning kopen?
 - Doel aan te kopen BV is een andere dan zijn andere BV's. Reden/motivatie voor deze aankoop?
- Monitoring vaste cliënten. Check met bestaande kennis over cliënt en zijn risicoprofiel (art 3 lid 2 sub d Wwft)
- Notaris moet onderzoek doen naar waardeverschillen, de hoogte en de financiering van de koopprijs en de herkomst van de (financierings)gelden. Bij indicaties dat de koopprijs niet markconform is, en daarvoor geen valide uitleg kan worden gegeven, mag van de notaris worden verwacht dat hij zal doorvragen.
- Iemand anders dan de koper draagt bij aan de koopprijs. Onderzoek en stel nadere vragen: relatie met koper, betreft het een lening, schenking of anderszins (ECLI:NL:TNOKARN:2011:YC0659). Onderzoek herkomst gelden van deze derde (zie ook KNB Handvatten cliëntenonderzoek), zo nodig met documentatie
- Kwijting in akte. Aan de hand van welk bewijs heeft u de betaling van de koopprijs vastgesteld?
- Aanwezigheid subjectieve indicatoren dan gericht onderzoek doen naar deze signalen en dit met de afwegingen om wel of niet te melden in het dossier vastleggen (ECLI:NL:TNORAMS:2022:5)
- 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)

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Dienstweigering art. 21 Wna jo 6 Vbg.



Bij gerede twijfel aan de goede bedoelingen van zijn cliënt dient de notaris zijn dienst te weigeren of zich door nader onderzoek te overtuigen van het geoorloofde karakter ervan (Kamerstukken II 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 20).

Zolang niet alle vragen zijn beantwoord en/of het dossier- en cliëntonderzoek nog niet is afgerond kan niet worden overgegaan tot het passeren van de akte. De notaris is verplicht zijn diensten op te schorten totdat het (nader) onderzoek volledig is afgerond en de notaris een onderbouwde afweging kan maken om zijn diensten al dan niet te weigeren.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Dienstweigeringsart. 21 Wvka jo 6 Vbg.

- *“Naar het oordeel van de kamer gaven de aanwezige risicosignalen in het dossier, vermeld in 2.5., voldoende aanleiding voor een nader onderzoek, hetgeen ook betekent dat er, zo lang de notaris dat onderzoek nog niet had verricht, voor hem reden bestond om zijn diensten ten minste op te schorten.”* ECLI:NL:TNORAMS:2022:5
- Door middel van het verrichten van nader onderzoek dient de notaris zich zodanig te positioneren dat hij over voldoende informatie beschikt om een afgewogen oordeel te vellen of de notaris diensten kan verlenen of moet weigeren. (ECLI:NL:GHAMS:2018:166)
- Wanneer cliënt u niet de benodigde en gevraagde informatie verstrekt, en u als gevolg daarvan uw diensten opschort, meld dit aan/ bespreek dit met cliënt. (ECLI:NL:TNORSHE:2021:15).
- *“De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris in dit geval gegronde redenen had om de van hem gevraagde dienstverlening te weigeren. Bij dit oordeel speelt mee dat de kandidaat-notaris heeft erkend dan wel niet heeft weersproken dat:*

...

Tegen deze achtergrond had de kandidaat-notaris bedacht moeten zijn op de in artikel 6 Vbg 2011 genoemde gevallen, waarin een notaris zijn dienst moet weigeren. Naar het oordeel van de kamer had de kandidaat-notaris in de gegeven omstandigheden nader onderzoek moeten doen om:.. ” (ECLI:NL:TNORSHE:2020:28)

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Melding ongebruikelijke transactie artikel 16 Wwft.

- Witwaspraktijken hoeven niet bewezen te worden. Een vermoeden dat een transactie verband kan houden met witwassen of terrorismefinanciering is reeds voldoende. Hiervoor kunnen de indicatoren uit de leidraden gebruikt worden.

de *“... Van een ongebruikelijke transactie is immers reeds sprake als er aanleiding is te veronderstellen dat transactie verband kan (gaan) houden met witwassen. ”* ECLI:NL:RBROT:2020:2594

- Vergeet de voorgenomen transactie niet. Ook bij een mislukt cliëntenonderzoek en/of wanneer de dienstverlening obv de Wwft dient te worden beëindigd en er indicaties (*indicatoren*) op witwassen of tf zijn dient er gemeld te worden.
- Melden onverwijld nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie bekend is geworden

**BUREAU
FINANCIEEL
TOEZICHT**



Oprichter/ koper en verkoper en tussenpersonen I

Achtergrond en motieven van de partij. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- Het sociaal-economisch profiel. Bijvoorbeeld een oudere persoon die een (bouw)bedrijf wil oprichten of overnemen, iemand die enkele weken in Nederland woonachtig of juist geen vaste woon- of verblijfplaats heeft en een eigen bedrijf wil opstarten/ overnemen.
- Verkoop van aandelen terwijl recent opgericht/verkregen in bezit, waarom?
- Kopers in de rij.
- Zieke en zwakke cliënten.

**BUREAU
FINANCIEEL
TOEZICHT**



Oprichter/ koper en verkoper en tussenpersonen II

De bijzondere rol van de tussenpersoon.

- Waarom en hoe betrokken?
- Let op e-mailadressen, wees beducht op bedrog.
- Zie cliënt m.n. oprichter en koper alleen, vraag door.
- Is de tussenpersoon ook de opsteller van de balans.



De transactie

- Logica in alle opzichten.
- Groothandels op een flexplek, realistische huurovereenkomst.
- Gouden klantbestanden.
- Maak het ze niet te makkelijk, stel open vragen en wacht op een logisch antwoord.
- Balansen, jaarrekeningen en administratiekantoren.

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Quiz 1



Belastingdienst

Is de volgende omstandigheid onder te brengen bij één van subjectieve indicatoren?

- De oprichting van een stichting met als doel het verbeteren van de leefomgeving van kinderen in India.
- I.17 Het oprichten van stichtingen met religieuze, ideële of vage doelen.
- Een in Nederland woonachtige Belg wenst een B.V. op te richten.
- X
- Het aandelhoudersregister is zoek.
- C.5 De historie van de cliënt vertoont hiaten, bijvoorbeeld geen informatie of documentatie over vorige transacties of bedrijfsactiviteiten.
- De broer van uw cliënt zit in de gevangenis.
- X

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



U (Z) wordt benaderd voor een AOV. De vennootschap is enkele jaren geleden opgericht voor notaris X. Notaris Y heeft anderhalf jaar geleden de statuten gewijzigd. De koopsom bedraagt € 75.000,00 en wordt onderling voldaan omdat partijen elkaar vertrouwen. Welke indicatoren zijn hier tenminste van toepassing?

- C.3 De cliënt blijkt in korte tijd een aantal keren achter elkaar van instelling te zijn gewisseld, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.
- I.13. De koopprijs tussen koper en verkoper wordt onderling betaald, verrekend (buiten de notaris om) zonder dat hiervoor een plausibele verklaring kan worden gegeven.



Client, woonachtig in een opvang voor dak- en thuislozen wil voor een bedrag van €17.500 aandelen in een B.V. (belwinkel) overnemen. Welke indicatoren zijn hier (mogelijk) van toepassing?

- B.3. Het correspondentieadres wijkt af van het reguliere adres. Afwezigheid van een regulier adres van de cliënt of door hem gebruikte entiteiten. Cliënt wenst voor hem bestemde correspondentie op een niet regulier adres te ontvangen.
- D.12 Transactie(s) sluiten niet aan bij het sociaal economisch profiel of leeftijd van de natuurlijke persoon of economisch profiel van de onderneming.
- I2. Cliënt is mogelijk katvanger.



Voorbeelden van indicatoren en welke voorbeelden hiervan heeft het BFT aangetroffen.

- D.1. De cliënt is betrokken bij – al dan niet eenmalige – transacties, die ongebruikelijk zijn doordat deze niet passen in de normale beroeps- of bedrijfsuitoefening van de cliënt, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.
- F.4 De cliënt maakt gebruik van rechtspersonen of vennootschappen waarvan de zeggenschapstructuur niet transparant is of die qua karakter of inrichting geschikt zijn om de identiteit van de achterliggende belanghebbende te verhullen (bijv. stichtingen, toonderaandelen, trusts, buitenlandse rechtspersonen), terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven. / F.8 Gebruik van nominee directors of nominee shareholders terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring gegeven kan worden.
- C.6 De cliënt is terughoudend in het verstrekken van informatie, geeft onjuiste informatie of weigert zelfs informatie te verstrekken die voor de betreffende transactie noodzakelijk is.
- D.3 De cliënt, de tussenpersoon of derde is niet dan na zware aandrang bereid de gevraagde informatie, bijvoorbeeld over de herkomst van gelden, te verschaffen.
- I.12 Gebruik van vermoedelijk valse bescheiden.



Voorbeelden van indicatoren en welke voorbeelden hiervan heeft het BFT aangetroffen:

- D.6 Transacties met van tevoren kenbaar verlies./ D.10 Cliënt verzoekt instelling om mee te werken aan vermoedelijk Paulianeuze transacties.
- E. 13 Het ontbreken van schriftelijk vastgelegde leningsovereenkomsten.
- I.13 De koopprijs tussen koper en verkoper wordt onderling betaald, verrekend (buiten de notaris om) zonder dat hiervoor een plausibele verklaring kan worden gegeven.
- I.14 De koopsom wordt door de koper geheel of gedeeltelijk schuldig gebleven, waarbij de verkoper al dan niet optreedt als hypotheekhouder.

Vimpelcom

VimpelCom Ltd. is een internationale telecommunicatie provider, hoofdkantoor in Amsterdam sinds 2010. Voor 2010, zat het hoofdkantoor van VimpelCom in Moskou.

VimpelCom kreeg de kans om twee van de vier Uzbeekse telecommunicatie providers te kopen. Vimpelcom was zich bewust dat voor het kunnen handelen op de markt in Uzbekistan een locale partner nodig was. Uit documenten van december 2005 bleek dat VimpelCom Takilant Ltd. als locale partner zag.



Vimpelcom en Takilant

Takilant is gevestigd in Gibraltar. Persoon B1 is de enige aandeelhouder en directeur van Takilant.

Het management van VimpelCom wist dat het vestigen en onderhouden van een relatie met Takilant een absolute voorwaarde was om zaken te kunnen doen met Uzbekistan.

Goed zaken doen

In de periode van 2006 to 2012, betaalde VimpelCom in totaal USD 114.5 million aan Takilant Ltd in ruil voor toegang tot de Uzbeekse telecommunicatie markt en voor het regelen en verkrijgen van belangrijke Uzbeekse vergunningen en frequenties.



Vimpelcom and Takilant

De feitelijke ubo van Takilant is de dochter van de president van Uzbekistan.

The Guardian: VimpelCom betaalde \$835 miljoen aan Amerikaanse en Nederlandse autoriteiten i.v.m. de corruptie.

Vimpelcom betaalt bijna \$400 miljoen aan Nederland in verband met omkoping (corruptive) in Uzbekistan
Newsflash | 18-02-2016

Een internationale telecom provider maakte tientallen miljoenen dollars aan omkoping over via de bankrekening van ING NL naar een onderneming van de dochter van de president van Uzbekistan.

ING NL voerde onvoldoende onderzoek uit naar de feitelijke eigenaar van die onderneming → EURO 775 miljoen boete

Corruptie

‘Activiteiten in relatie tot een schenking of een belofte om iemand te verleiden iets te doen of te laten.’

Corruptie houdt vaak verband met zaken waar een belangenconflict speelt

Voorbeelden van corruptie



Kick-back betalingen aan personen in privé in relatie tot een (ver)koopproces;



Het leveren van goederen of diensten aan persoon in privé. Corruptie kan ook in de vorm van het (bijna) gratis beschikbaar stellen van goederen (auto's, boten of panden);



Betalingen voor het gebruik van gelieerde partijen of tips in verband met een order of een project (vage omschrijvingen op een factuur of een betaling);



Belofte van toekomstige betalingen/ prestaties.

Hoog risico van corruptie

Transacties van een
relatief grote omvang

Transacties met
gebruik van derde
partijen

Transacties
gebaseerd op een
succesfee

Transacties waarbij
de waarde van de
prestatie niet
duidelijk is te bepalen

Transacties binnen
een persoonlijk
netwerk

Transacties waarbij
een beperkt aantal
mensen de besluiten
nemen

Transacties met
contact geld

Transacties met een
afwijkende of
ongebruikelijke
regeling

Transacties zonder
voldoende kennis.

Risico analyse omstandigheden corruptie

1. De locatie van de activiteiten;

2. De cultuur van de branche / cliënt;

3. De mate van bedrijfs- en transactie-transparantie;

4. De mogelijkheid om het geld te volgen van de bron tot de uiteindelijk begunstigde.



Welke
landen
vormen een
risico?

Sinds 2018: Afghanistan, Bosnië Herzegovina, Gyana, Irak, Laos, Syria, Uganda, Vanuatu, Yemen, Iran, North Korea, Sri-Lanka, Trinidad en Tobago, Ethiopië and Tunesië.

Nu: (Wit) Rusland? Oekraïne?

Dubai?

Malta? Cyprus?

China?

Nigeria?



PAUZE



Wat kan er fout gaan?

1. Foute persoon
2. Fout geld
3. Foute deal
4. Foute activiteiten met vastgoed/onderneming

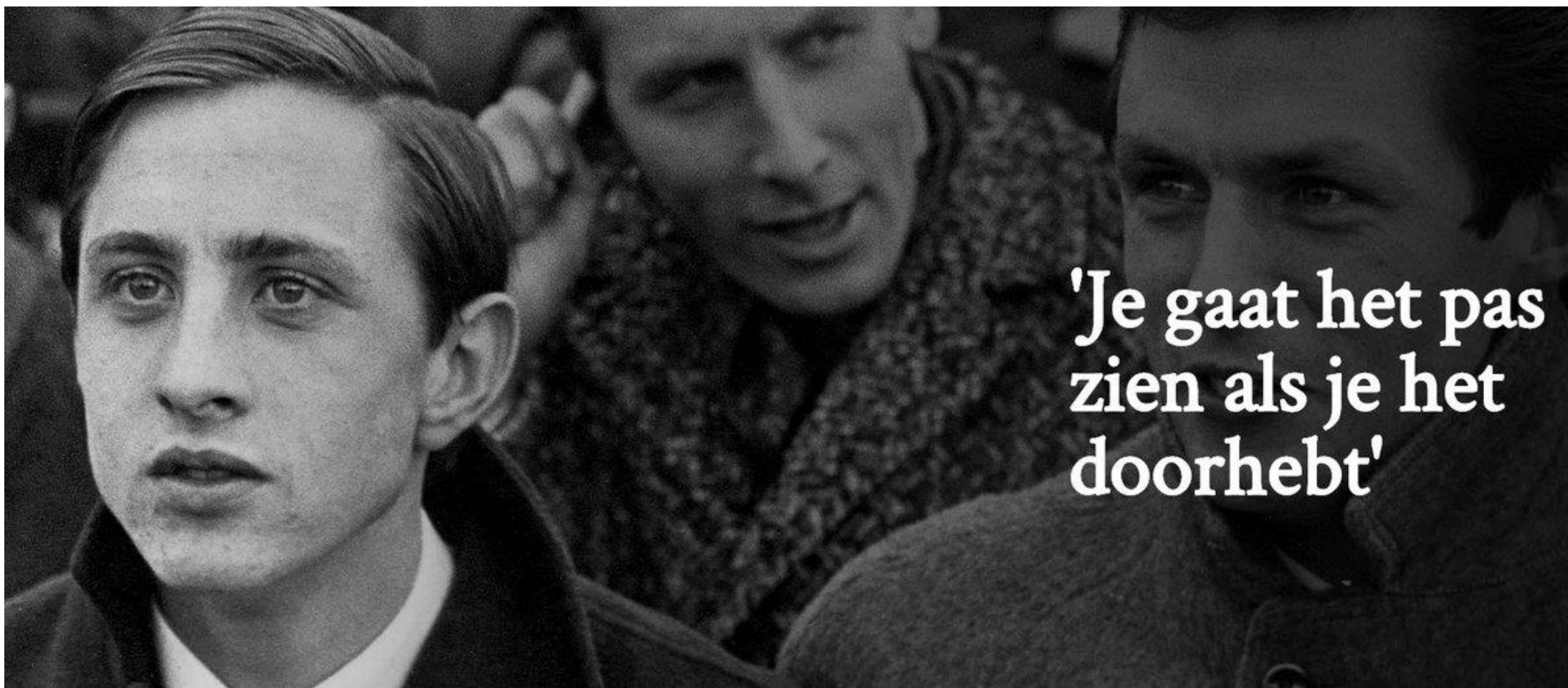
Verhullen

Er zijn meerdere manieren om de ubo te verhullen:

1. Offshore vennootschappen
2. open c.v.'s (herkomst geld en wie is de commandiet?)
3. Fonds voor Gemene Rekening (FGR)
4. Economisch eigendomstructuren (kan ook onderhands of mondeling)
5. Certificaten en STAK's
6. Wijziging in het bestuur van een stichting
7. Trustkantoor als bestuurder
8. ...

En dan hebben we het alleen nog maar over de foute persoon

We hebben ook nog de optie van fout geld, foute deal en foute exploitatie



Uitdaging containerbegrippen

Werken met risico-lijstjes heeft maar een beperkt nut

Immers ieder vorm van fraude heeft weer andere kenmerken (indicatoren) en daarom is een lijstje vaak niet van toepassing en soms wel

Bovendien blijkt uit onderzoek dat het werken met lijstje mensen bepaald niet stimuleert om zelf te blijven nadenken en zet ook intuïtie uit.

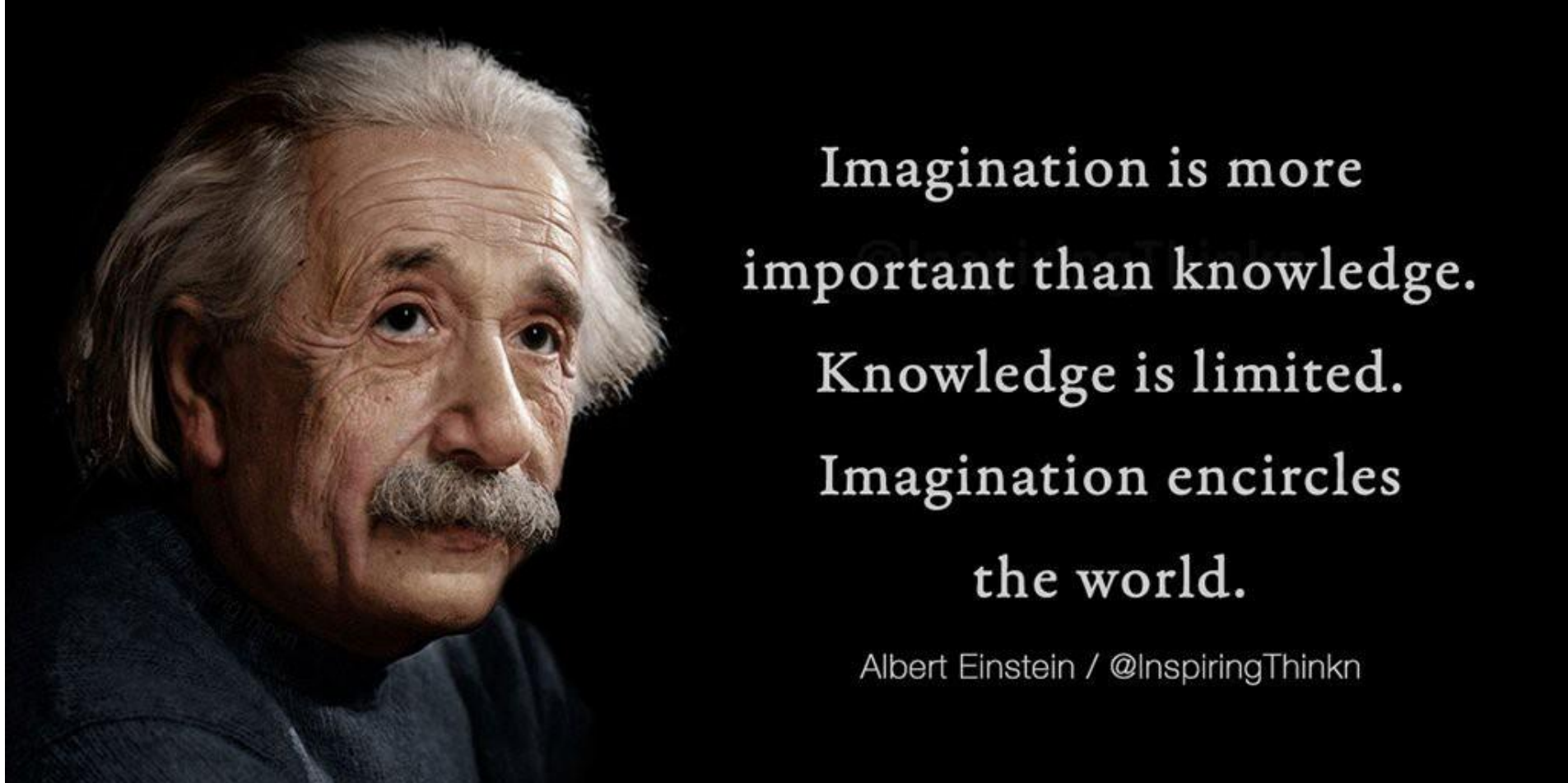


Welke instrumenten hebt u?

Kennis over fraude, witwassen, ondermijning, constructies, modus operandi etc.

1. Vragen stellen !!!!!
2. Voorstellingsvermogen (professionele fantasie)
3. U hebt in beginsel de regie







De kern



Tja

...



Verzamelen van informatie

Als u ondermijning/fraude/witwassen/corruptie wilt herkennen en/of voorkomen zult u de belangrijkste informatie moeten verzamelen

Zelfs als u niet alle kennis en ervaring hebt, vormt het verzamelen van informatie en het stellen van vragen een belangrijk instrument

Tip !

Probeer niet de fout te vinden, maar zorg dat u kunt goedkeuren dat er geen sprake is van een foute persoon, fout geld, foute deal en/of foute exploitatie

Welke vragen moet u stellen?

1. Foute persoon

Voorbeeld:

Een c.v. wil vastgoed kopen. Wat wilt u weten?

Een stichting wil vastgoed kopen. Informatie?

Een stichting administratie kantoor wil vastgoed kopen

Een coöperatieve vereniging u.a. wil vastgoed kopen

Een offshore vennootschap wil vastgoed kopen

Een Nederlandse BV wil vastgoed kopen

Kortom: Laat u niet afleiden door de verschijningsvorm van de persoon, blijf zoeken totdat u de economisch belanghebbende (ubo) kunt vinden. Bij twijfel,

Quises belastingwet 20 juni en 14 september 2022



Risicovolle adressen

Van Iran via Breda naar het belastingparadijs (Follow the money)

De Brabantse fiscalist Dennis Vermeulen leverde hand-en spandiensten aan een gesanctioneerd Iraans oliehandelsbedrijf. Dat blijkt uit de gelekte database 29Leaks, die een uniek inzicht geeft in de schimmige wereld van de offshore bedrijvenhandel. De mogelijkheden waren eindeloos: van het aanpassen van de oprichtingsdatum tot het oprichten van een (nep)bank in Gambia.

Er werden door Formations House, gevestigd op Harley Street nummer 29 in Londen, in korte tijd meer dan 400.000 vennootschappen opgericht met allemaal hetzelfde adres.

Winstwaarschuwing

Vermeulen laat de Gambiaanse certificaten ook nog waarmerken bij een notaris. Hij schakelt daar Robbert van der Weide voor in, een notaris waarmee hij vaker zaken doet.

De directe aanleiding voor het faillissement is de ontzetting uit het ambt van notaris Robbert van der Weide door het Gerechtshof Amsterdam op 31 oktober 2017 ([ECLI:NL:TNORAMS:2017:6](#))

Soms heb je een rotte appel tussen een poortwachter zitten.

Broedplaats van ellende

Wat betekent dit voor u?

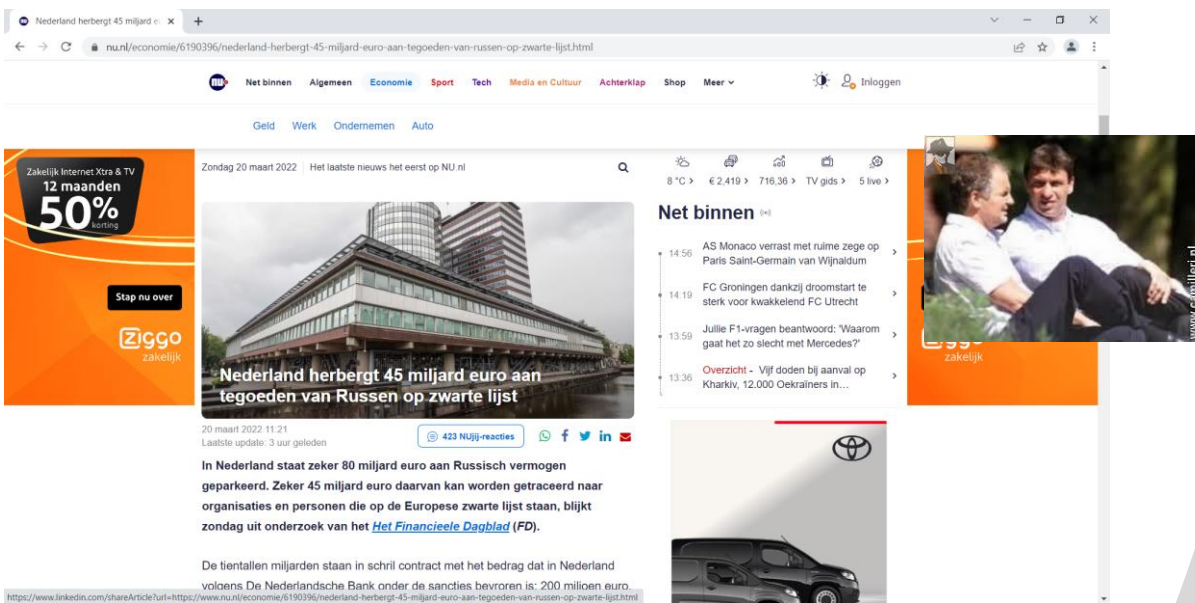
Als u zaken wilt doen met een nieuwe relatie, is het zinvol zijn om te controleren wanneer de onderneming is opgericht, door wie en wie de aandeelhouder/bestuurders/ubo's zijn

Het kan ook zinvol zijn om een notaris te googlen.

Stel u gaat zaken doen met een rechtspersoon waarvan de oprichting niet klopt (bv. er zitten foute aandeelhouders en/of ubo's/uco's achter)

Controleer dus ook waar de aandeelhouder gevestigd is (in het buitenland) en of dit geen risico-adres is !

En kijk ook naar de adviseur en de notaris....



Nieuw probleem?

Business as usual?

- Een Surinaamse stichting koopt in Nederland vastgoed voor € 400.000
- Vragen?
- Het betreft een woning
- Bestuurder stichting is dhr. X uit Suriname
- Gebruiker is mw. Y, ex partner dhr Z (in detentie)



Welke vragen moet u stellen? 2. Fout geld

Voorbeeld:

Een goed bekend staande Nederlandse BV wil vastgoed
Kopen. Welke informatie wilt u hebben?

Een Nederlandse BV wil vastgoed kopen zonder
(hypothecaire) lening, vragen?

Kortom: Follow the money. Wat is herkomst van het geld?
Wie financiert?



Telegraaf 14 juni 2022 Vakantieparken

- ‘...zegt dat hij rechtstreeks mandaat heeft van TopParken-directeur Janus Bergervoet om de zaak met de contante betalingen te regelen. Hij haalt ook nog een contact bij de Rabobank aan. 'Hij vertelt direct dat hij en het bedrijf goede contacten hebben met de Rabobank en dat daar alles geregeld kan worden via zijn contactpersoon', vermeldt het rapport. De rechercheur praat honderduit uit over zijn zogenaamde criminele achtergrond en crimineel vermogen.
- 'De toonzetting en mogelijkheden die geschetst en geboden worden in dit gesprek, maar ook in de voorgaande gesprekken bevestigen de omvang van criminele activiteiten en de modus operandi dat er met zwart geld, afkomstig van criminele activiteiten, fors kan worden betaald en dit ook kan worden witgewassen. Daarnaast is er de mogelijkheid voor valse taxaties, fraude met papieren’



Kasrondje

Mw. X heeft een uitkering.

MW X komt op papier in dienstbetrekking bij BV Z.

Mw. X brengt zelf zwart geld in bij BV Z waarmee haar loon wordt betaald.

Op basis van de dienstbetrekking krijgt zij een hypotheek

Vervolgens verhuurt zij het pand via BV A.

Mw. geeft dhr. B opdracht en middelen om contant te huren van BV A.

Zo heeft mw. X een verklaarbaar inkomen en kan weer een nieuw pand kopen

Welke vragen moet u stellen?

3. Foute deal

BV A verkoopt pand aan BV B op 1 maart 2021 voor € 12 mln

BV B verkoopt zelfde pand op zelfde dag aan BV C voor € 15 mln

BV A verkoopt pand aan BV B op 1 maart 2021 voor € 12 mln

BV B verkoopt zelfde pand op zelfde dag aan BV C voor € 12 mln

BV A verkoopt pand aan BV B op 1 maart 2021 voor € 12 mln





Welke vragen moet u stellen?

3. Foute deal

Voorbeeld:

Een goed bekend staande Nederlandse BV wil vastgoed Kopen. Welke informatie wilt u hebben?

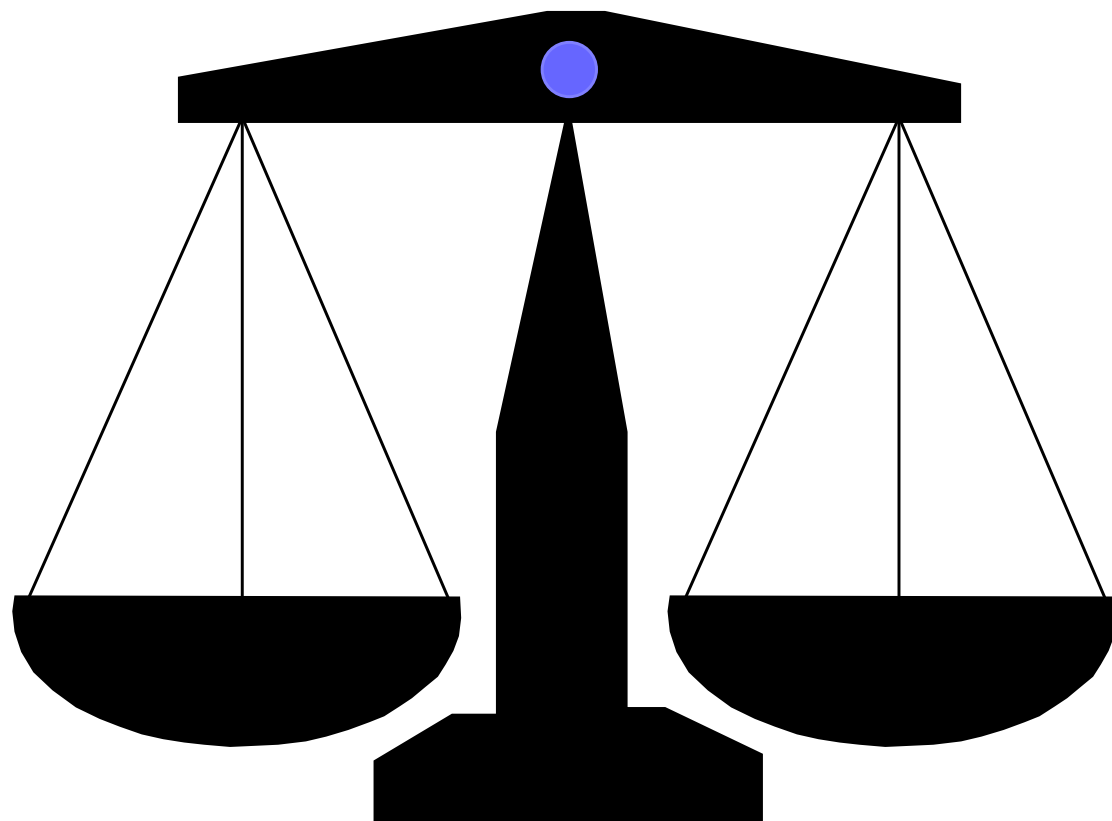
Een Nederlandse BV wil vastgoed kopen in een mandje

Kortom: Bepaal of er een balans is tussen prijs en waarde.
Snap de (business rationale van de) deal

Witwassen en vastgoed

- a. Vastgoed te duur verkopen
- b. Vastgoed te goedkoop verkopen
- c. Vastgoed te goedkoop kopen
- d. Vastgoed te duur kopen
- e. Fictieve winsten maken met vastgoedtransacties
- f. Vastgoedwinsten (deels) doorbetalen aan derde partijen.
- g. Met fout geld vastgoed kopen / financieren
- h. Vastgoedtransacties, ontwikkeling en/of exploitatie met behulp van illegale (fiscale) constructies
- i. Betalen/ontvangen op basis van fictieve facturen voor fictieve leveringen of diensten
- j. etc.

Kernboodschap



Tip beoordelen vastgoeddeal

Maak een tijdlijn

Schrijf hier op welk moment wat gebeurt tegen welke prijs

Schrijf ook op wat op die tijdstippen de situatie is van het vastgoed

Bepaal de marktwaarde op die tijdstippen

Breng de spelers in beeld

Bepaal de positie en de belangen van de spelers

Maak een inschatting in hoeverre de belangen invloed kunnen hebben op gedrag

Breng de geldstromen in beeld



Casus

BV Jansen heeft een pand verkocht aan dhr. Pietersen voor € 8.450.000. Ze willen het pand nu leveren

Vragen?

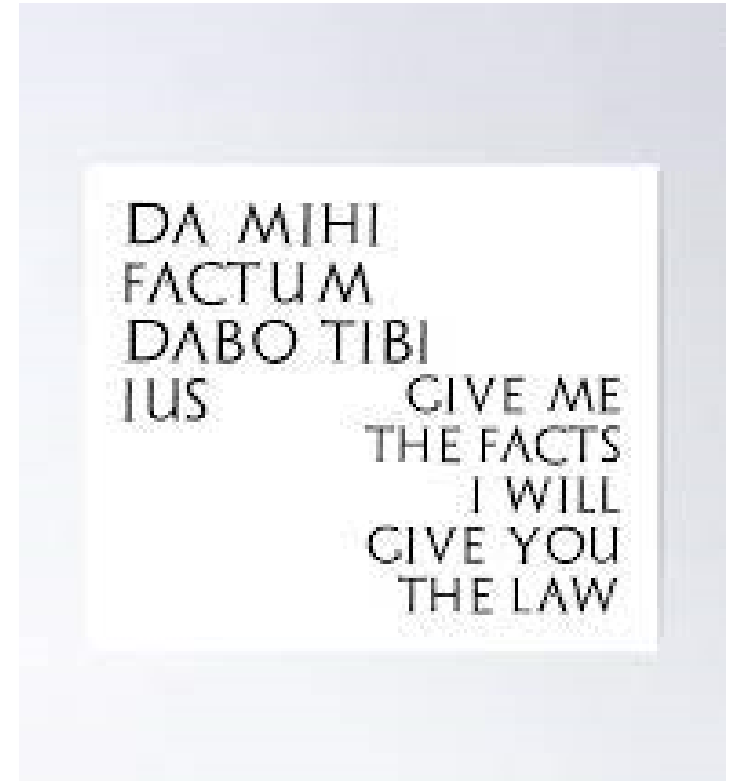
Pietersen is dga van BV Jansen

Het taxatierapport geeft een waarde aan van € 8,5 mln.

Vragen?

Pand kon gedurende tien jaar worden verhuurd voor € 875.000 per jaar. Ook uit e-mails bleek dat rekening werd gehouden met een marktwaarde van € 17 miljoen.

[Rechtbank Amsterdam 9 juni 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:3146, 13-845165-15](#) (6 maanden cel)



Casus

Dhr. X tips BV Jansen regelmatig om panden te kopen en te ontwikkelen en hierbij levert X dan ook een eindbelegger.

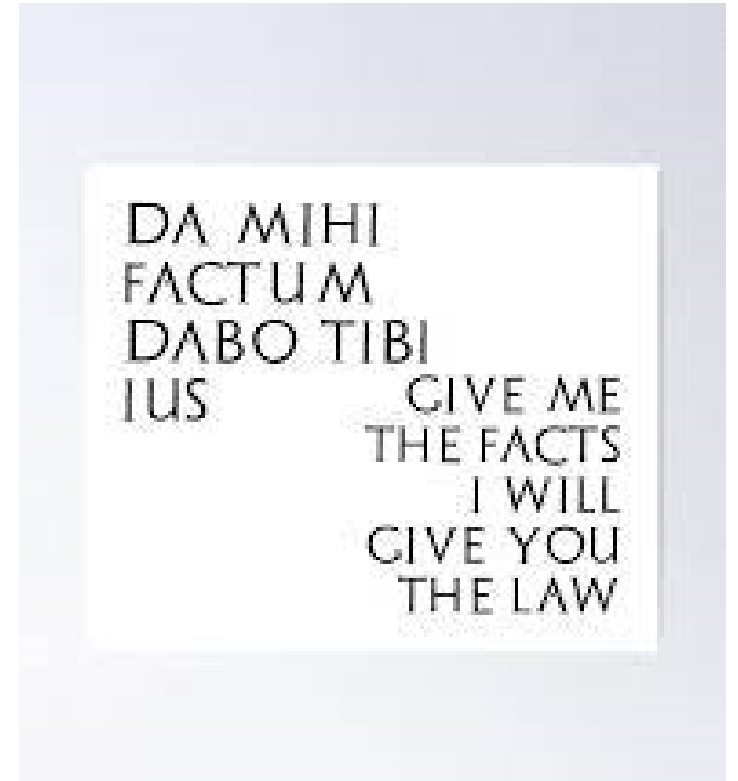
BV Jansen ontwikkelt de nodige projecten en betaalt een flink deel van de winst als winstdeling uit aan BV Z.

Vragen?

STAK A houdt de aandelen van BV Z

De enig certificaathouder van STAK A is minderjarige zoon van X. STAK A houdt ook de aandelen van GmbH. BV Z betaalt gelden uit aan GmbH.

Vragen?



Casus

BV Z verkoopt 2 woningen in grote stad in Amsterdam voor € 8 mln aan STAK A. De levering vindt plaats met overdrachtsbelasting (grondslag € 8 mln).

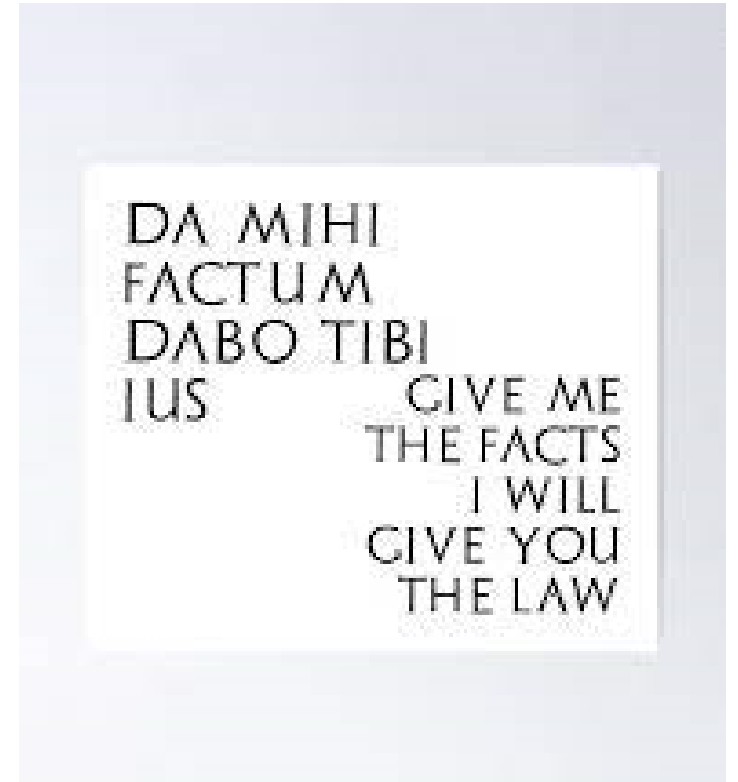
Op de objecten rust een hypotheek van € 7 mln.

De koper neemt ook de schuld over

Korte tijd later verkrijgt STAK A een lening van € 16 mln.

Deze hypotheekakte wordt ook gepasseerd.

Vragen?



Welke vragen moet u stellen?

4. Foute exploitatie

BV X wil pand kopen in binnenstad om hiermee een hotel te Exploiteren. Vragen?

In de binnenstad is een prostitutiepand gesloten en de vergunning is ingetrokken omdat de eigenaar een strafblad heeft.

De eigenaar verkoopt het pand aan BV Jansen.

Vragen?

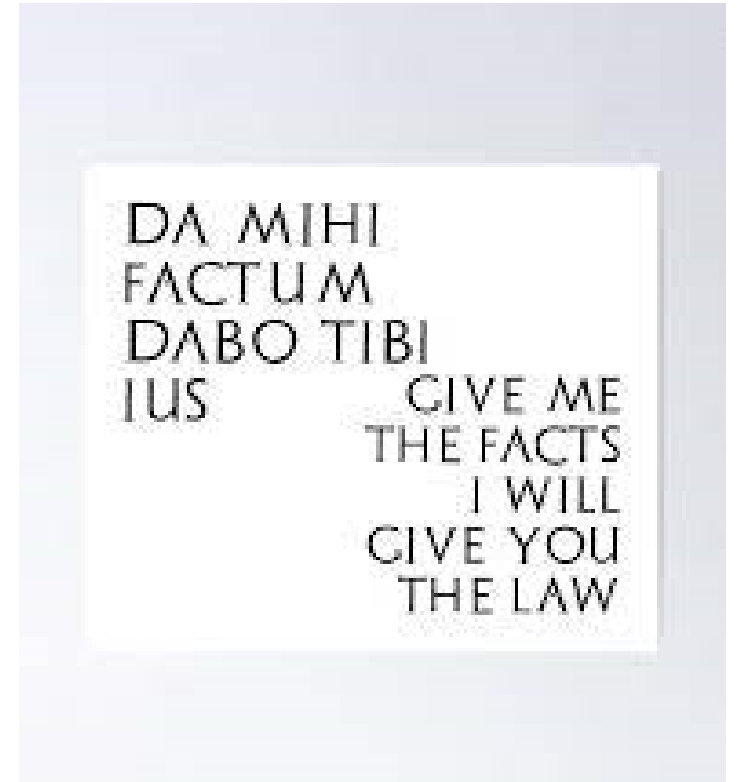


Casus

Gemeente X wil geen nieuwe vergunning afgeven op een prostitutiepand.

Eigenaar Z (met antecedenten) verkoopt daarom het pand aan BV A

Vragen?



Casus

Aannemer X koopt een pand dat ze willen ontwikkelen als hotel

Vragen?

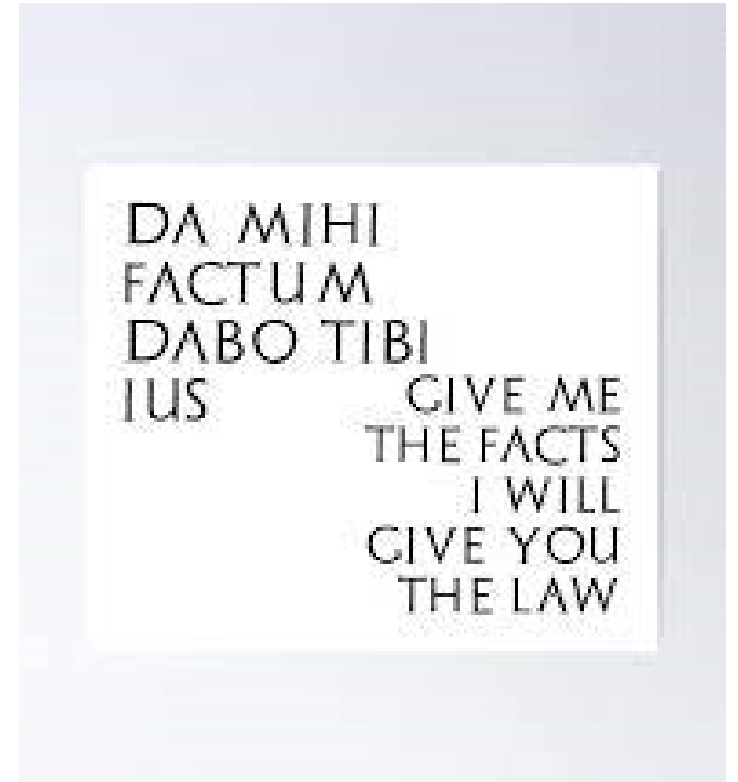
X heeft geen ervaring met ontwikkelen voor eigen rekening en risico

X heeft geen ervaring in hotels

X heeft nooit iets gebouwd of in bezit gehad in die stad/regio

Voor de ontwikkeling van het hotel is een vergunning nodig

De ubo van de verkoper zit in detentie.



Top 10 gouden tips (bij twijfel niet ...) Keur goed !

1. Selectie aan de poort compliant willen, kunnen en blijken
2. Snap de deal
3. Beoordeel verhouding prijs en waarde (mandjes?)
4. Snap de business rationale van de deal
5. Ken de klant / relatie
6. Ken en snap de ubo van de klant / relatie
7. Ken de klant van de klant (en daar ook de ubo van)
8. Ken de herkomst van het vermogen van de klant / relatie
9. Snap het verdienmodel van de klant / relatie
10. Pak en behoud zelf de regie van het proces

Gouden tip 2 Begrijp de deal

- a. Ken de prijs en de waarde;
- b. Ken de omstandigheden van het vastgoed op verschillende momenten;
- c. Ken en begrijp de partijen en de rollen van die partijen;
- d. Ken en begrijp de belangen van de partijen;
- e. Ken en begrijp de prijsontwikkeling;
- f. Ken en begrijp de geldstromen;
- g. Ken en begrijp de risico's (betrek experts) en onzekerheden;

Grote en/of onlogische ontwikkelingen in prijzen kunnen een indicatie zijn voor corruptie en andere risico's

Gouden tips

Tip 10 Pak en behoudt zelf de regie van het proces

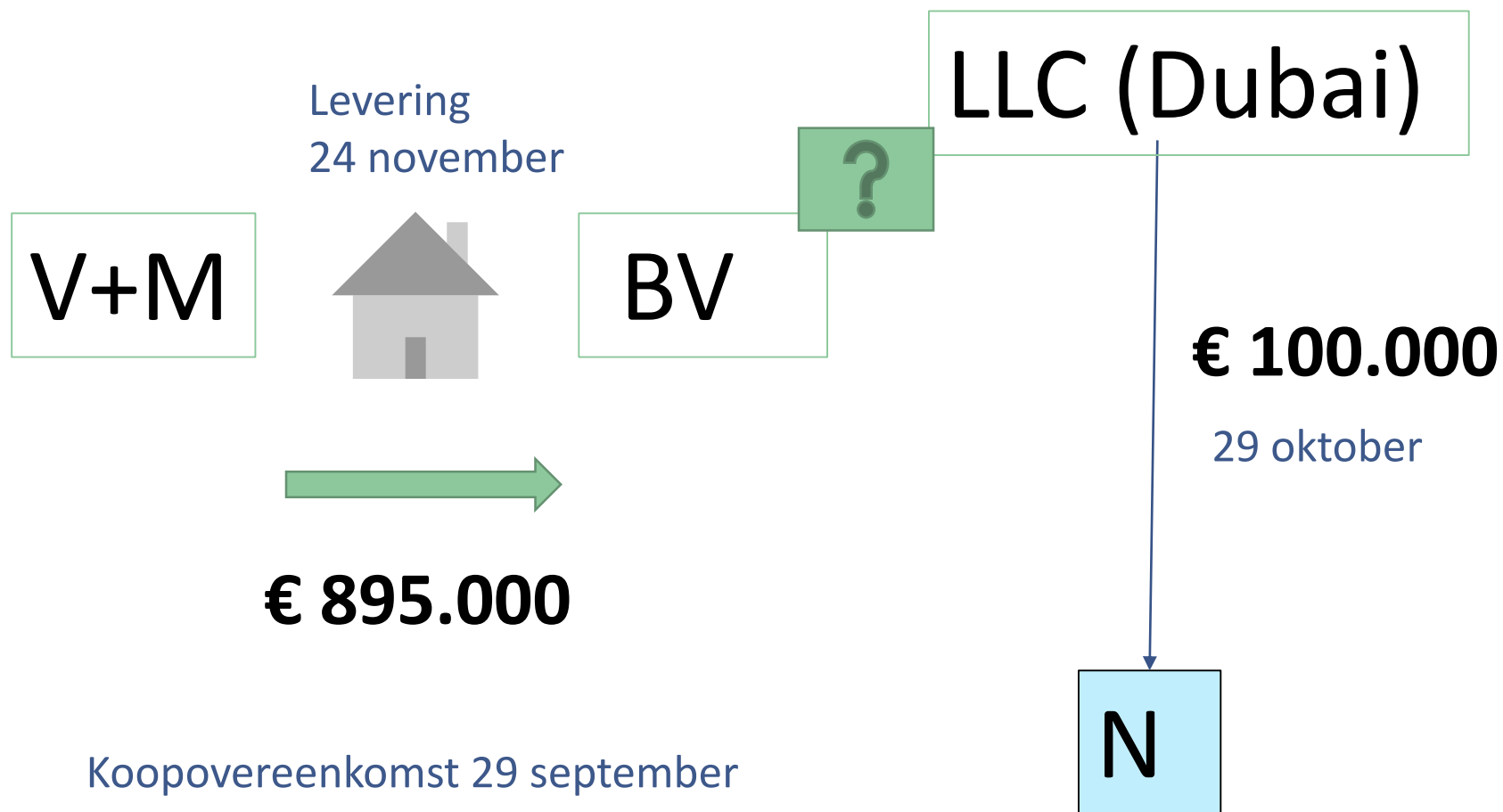
Kenmerk van veel dossiers waarbij partijen ongewild werden meegezogen in fraude/corruptie/witwassen is dat fraudeur de regie voerde (framing, anchoring bias, verleiden, belonen, zwakke plek, confirmation bias)

Gebruik bij alle tips ook je niet plus gevoel

Tot slot:

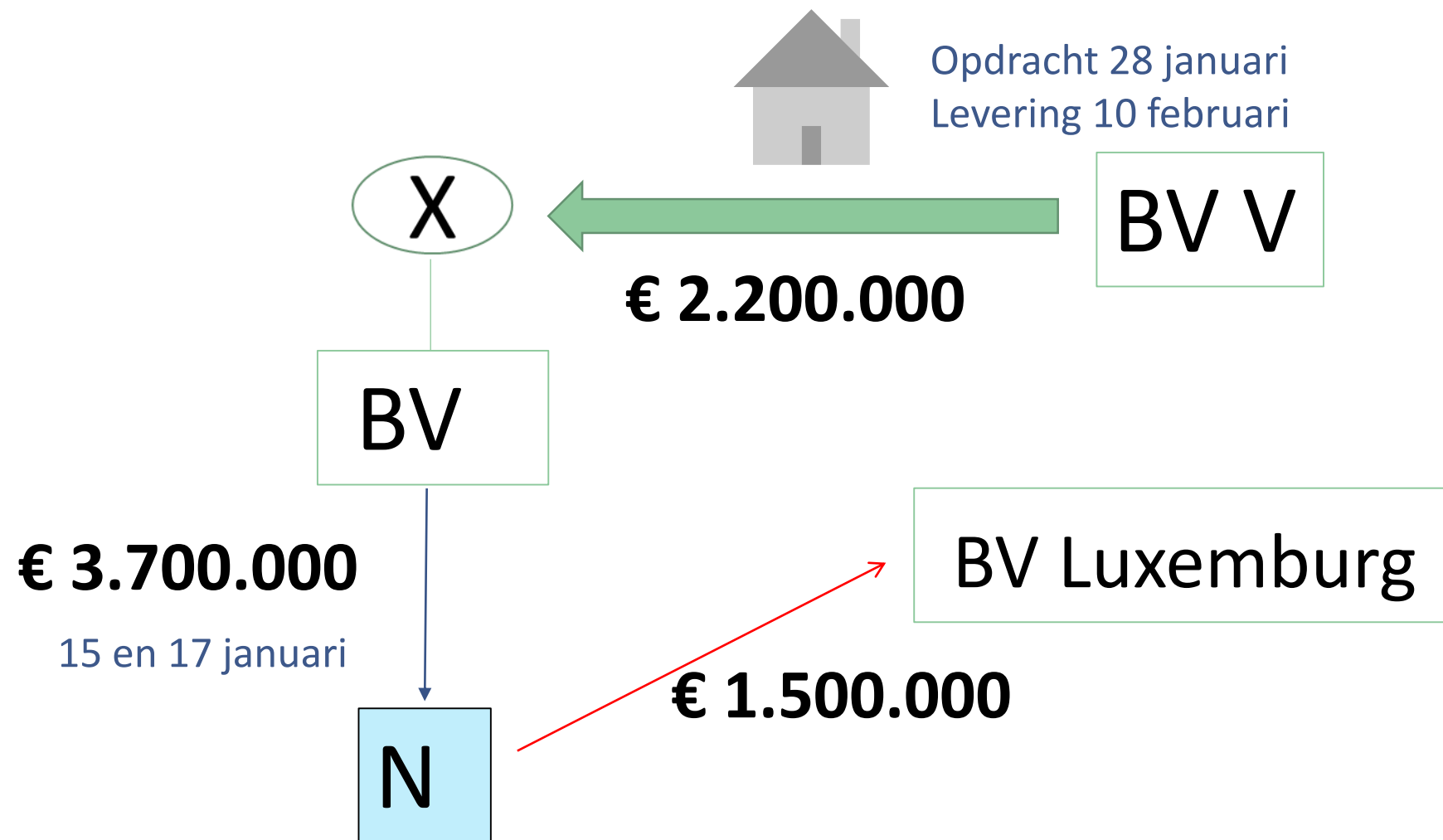
Leg alle overwegingen en bevindingen vast in een dossier en ook wat je hiermee gedaan hebt (positief of negatief) → verantwoording naar toezichthouders

Casus gelden uit onbekende bron



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus misbruik derdengeldenrekening



**BUREAU
FINANCIËL
TOEZICHT**

Casus misbruik derdengeldenrekening

Gebruikelijke/integere partijen?

- ✓ Verkoper/koper
- ✓ Natuurlijk persoon/rechtspersoon/UBO UBO van BV Luxemburg?
- ✓ Tussenpersoon/makelaar/adviseur

Gebruikelijke/integere transactie?

- ✓ Registrergoed, logica Aard en uitvoering logisch?
- ✓ Prijs
- ✓ Financiering/Financiële afwikkeling Storting door BV ipv X, herkomst gelden, uitbetaling ?
- ✓ Wilscontrole

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

Ongebruikelijke transactie art. 16 Wwft?

KNB Handvatten cliëntenonderzoek Wna en Wwft (1-1-2021): ‘Stort gelden die op de derdengeldrekening zijn gestort, terug naar de rekening waarvan de gelden afkomstig zijn.’

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus misbruik derdengeldenrekening

E8: Bankieren voor de cliënt zonder onderliggende dienstverlening.

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.

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

E13: Het ontbreken van schriftelijk vastgelegde leningsovereenkomsten

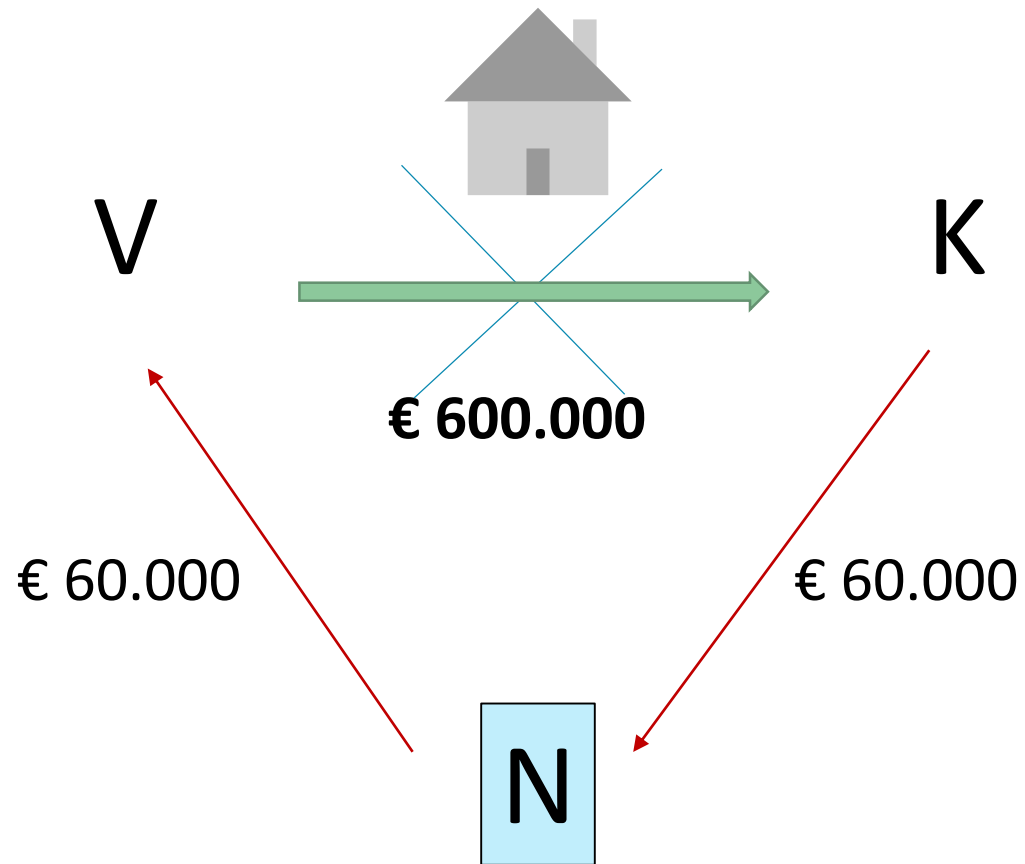
G4: Transacties zonder hypothecaire financiering, met name waarbij de herkomst van de gelden onduidelijk is of geen onderliggende leningsovereenkomst beschikbaar is of waarbij afwijkende leningsvoorwaarden worden gehanteerd (bijvoorbeeld afwijkende rente, zekerheidsstelling).

I16: 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).

Let op de combinatie en samenhang

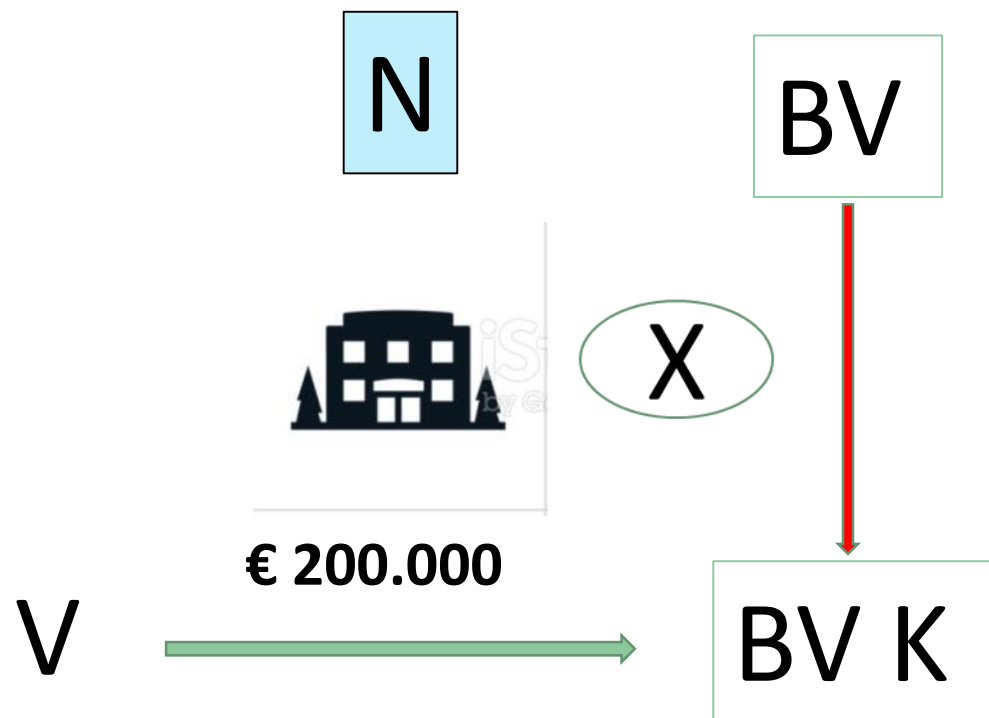
**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus misbruik derdengeldenrekening (ii)



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus onroerend goed (i)



Hypotheek € 200.000

- Rentepercentage 10%
- Winstdelingsregeling: X en BV krijgen bij doorverkoop binnen jaar ieder 1/3 deel van de verkoopwinst

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus onroerend goed (i)

Gebruikelijke/integere partijen?

- ✓ Hypotheekgever/hypotheeknemer
- ✓ Natuurlijk persoon/rechtspersoon/UBO
- ✓ Tussenpersoon/makelaar/adviseur

onderlinge relatie?

Gebruikelijke/integere transactie?

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

uitvoering rentepercentage en winstdelingsregeling logisch?

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

Ongebruikelijke transactie art. 16 Wwft?

**BUREAU
FINANCIEEL
TOEZICHT**

Casus onroerend goed (i)

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

E12: Leningsovereenkomsten zonder zekerheden of tegen afwijkende marktvoorwaarden zonder aanwijsbare redenen.

G1: Transacties inzake een registergoed met een financiering door middel van een (hypothecaire) geldlening waarvan het bedrag in aanzienlijke mate (naar boven of beneden) afwijkt van de betalen tegenprestatie, terwijl daarvoor geen voor de instelling acceptabele verklaring kan worden gegeven.

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

Let op de combinatie en samenhang

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



Casus onroerend goed (ii)

Praktijkcasus Tropische Lening

- Aankoop vastgoed door natuurlijk persoon
- Financiering door Panamese offshore vennootschap met hypotheek
- Ontvangst gelden op derdengeldrekening vanaf bankrekening Liechtenstein
- Op kantoor meldt zich een tweede persoon die als gemachtigde optreedt namens Panamese geldschieter
- Notaris heeft zijn bedenkingen en meldt de transactie als ongebruikelijk bij FIU Nederland
- Ingewikkelde constructie en onduidelijke herkomst gelden



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**

Casus onroerend goed (ii)

- Schijnconstructie opgezet om de legale herkomst van de gelden voor te wenden
- Koper wordt veroordeeld tot 12 maanden cel: ECLI:NL:RBROT:2018:5653
- Medeverdachte die constructie heeft opgezet wordt veroordeeld tot 18 maanden cel: ECLI:NL:RBROT:2018:5657



**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



- Zorgfraude. OG aangekocht door zorgstichting, doorlevering aan persoonlijke holding bestuurder.
- Coronasteun. Onderzoeksplicht levering BV's.
- Verkoop (aov) aan Stichting en vervolgens wisselen bestuurder.



Wat betekent dit nu voor u?



U hebt veel voorbeelden gehoord. Wat betekent dit morgen voor uw werk?

Van onbewust onbekwaam naar bewust bekwaam
(van incident naar concept)

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**



PS
(Professioneel
kritische
instelling)

Er komt steeds meer wetenschappelijk
inzicht (Nolder en Kadous) dat PKI mede
afhankelijk is van de
omstandigheden.

Het is daarom van belang dat iedere notaris
in de juiste cultuur ervaring en kennis
opdoet risico's. Dit dient ook te worden
uitgedragen en gestimuleerd (met name
ook vanuit de top, beroepsorganisaties)



**Pels Rijcken: totale
schade door fraude
Frank Oranje komt uit op
16,4 miljoen euro**

Pels Rijcken: menselijk falen of systeemfalen ?

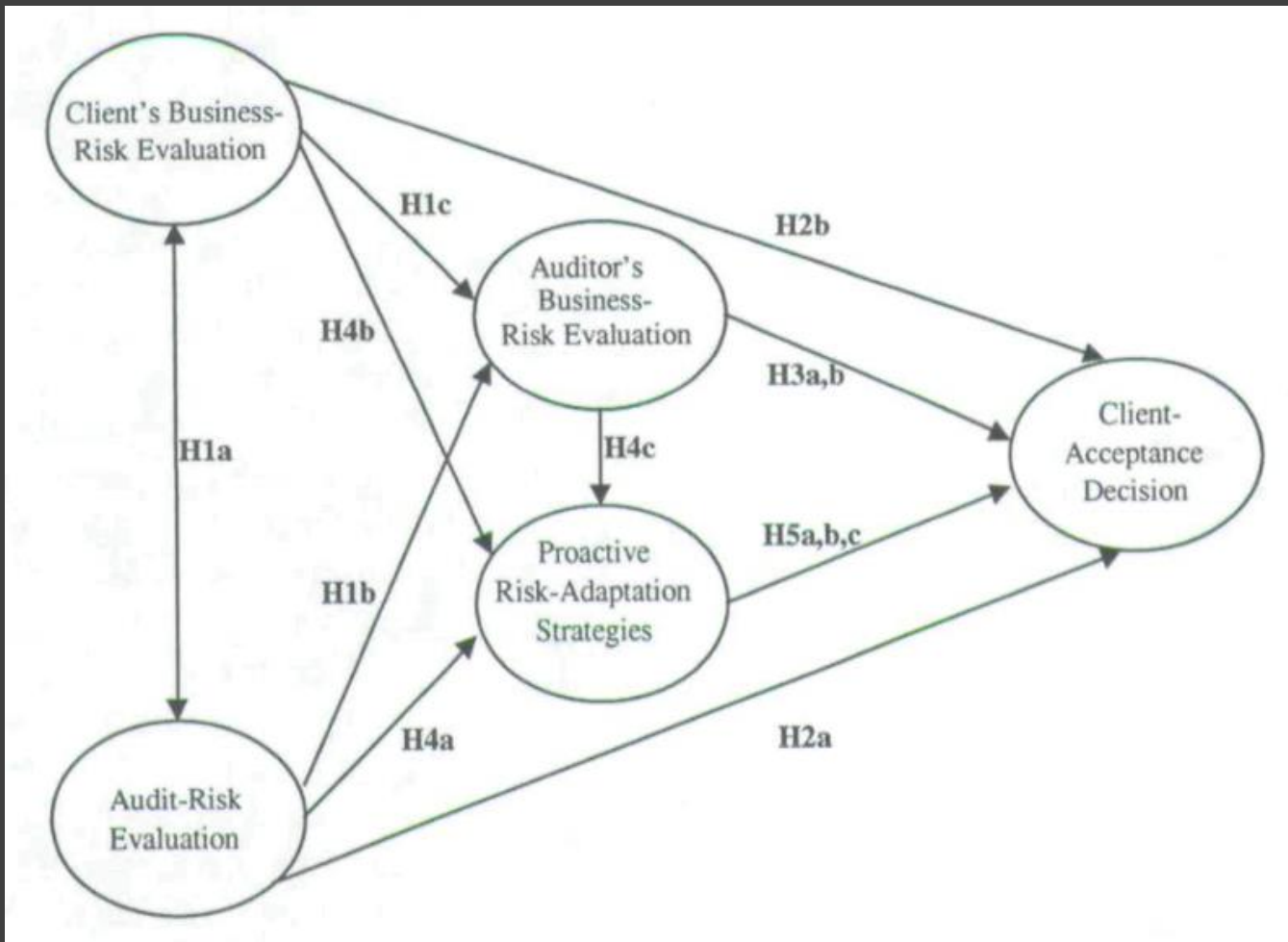
Waar was de governance rondom het proces?

Waren er checks and balances?

Fouten maken is menselijk en de mens (zelfs de notaris) is niet perfect, processen niet goed inrichten is oplosbaar

Wat kunnen we eventueel leren van accountants?

Ook accountants
schatten risico's niet
altijd goed in en missen
wel eens fraude



Johnstone: Een accountant kiest bewust vooraf of de client wordt geaccepteerd

Clientacceptatie



VOORDAT EEN ACCOUNTANT EEN OPDRACHT AANVAARD,
BEOORDEELT DE PARTNER VAN HET KANTOOR DE
RISICO'S.



DIT IS ZO INGERICHT OMDAT HET INSCHATTEN VAN ALLE
RISICO'S KENNIS EN ERVARING VEREIST EN DE EVENTUELE
GEVOLGEN VOOR DE ACCOUNTANT EN DE MAATSCHAPPIJ
KUNNEN GROOT ZIJN

Profesioneel kritisch (Knolder & Kadous)

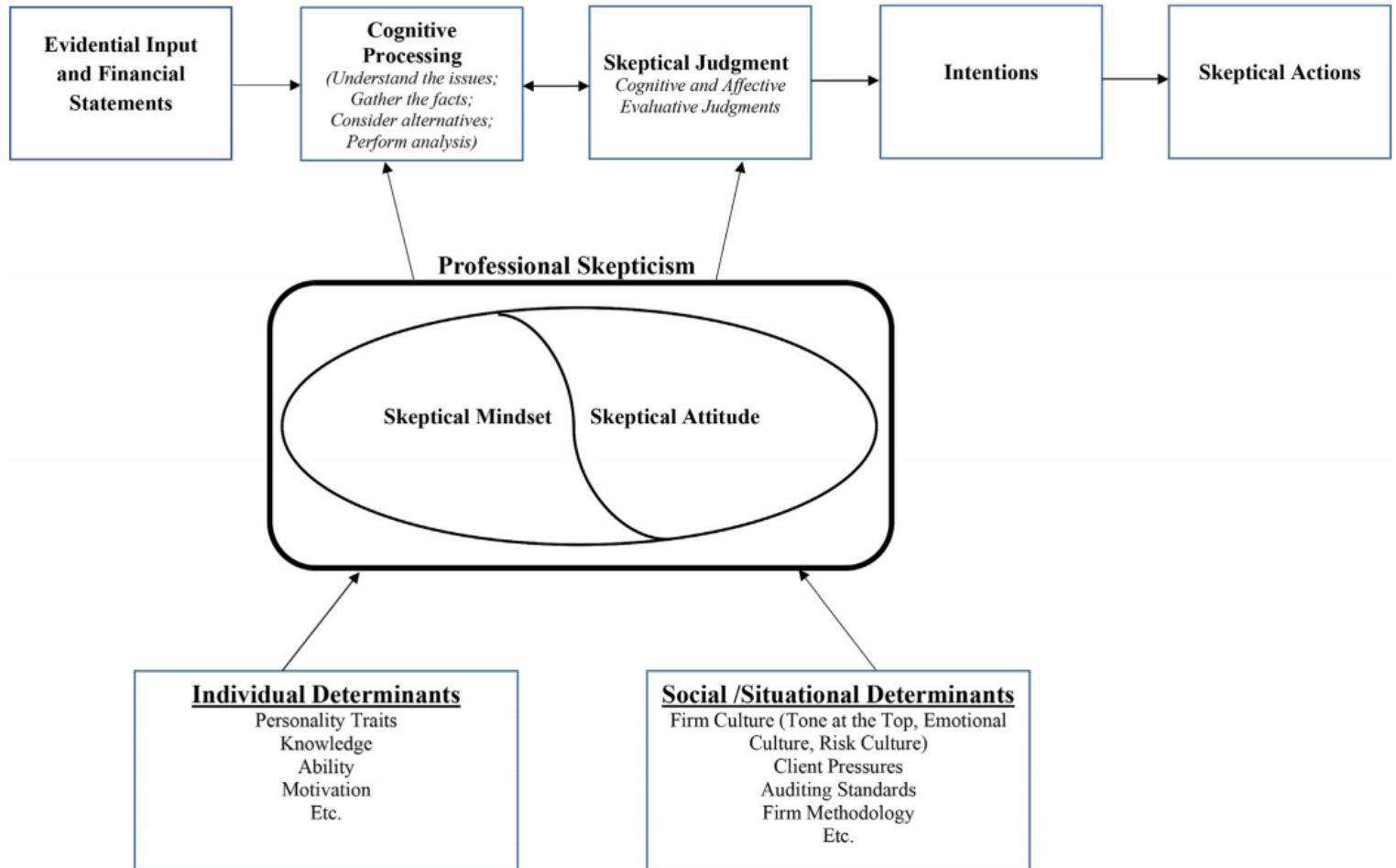


Fig. 1. Antecedents and consequences of the Auditor's professional skepticism.

Samenhang risico's (Fukukawa)

Accountant missen nog wel eens dat individuele risico's van de klant, de organisatie en de processen elkaar kunnen versterken (synergie)



Goede
inschatting
alle risico's
(Peecher)

Het is van belang dat de accountant volledige
verantwoording aflegt over alle processtappen
(niet de uitkomst maar het proces)

Wanneer schat
accountant
risico's beter in
en verricht hij
meer
werkzaamheden
(deZoort)

Inschatting risico's en de werkzaamheden worden oplopend beter:

- 1. Anonimiteit (geen beoordeling als individu)**
- 2. Review (algemene beoordeling/(kans op controle)**
- 3. Justification (we moeten ons rechtvaardigen)**
- 4. Feedback (we krijgen individuele specifieke beoordeling over de inschatting en de werkzaamheden mbt risico's)**

Directe feedback leidt dus tot betere risico-inschattingen en meer werkzaamheden



Tips

**BUREAU
FINANCIEEL
TOEZICHT**



- 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 gebeurt 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

Podcast misbruik rechtspersonen

WWFT in de praktijk - Jurisprudentiebundel voor de poortwachter



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

**BUREAU
FINANCIËEL
TOEZICHT**
