



Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft

LEIDRAAD

Wet ter voorkoming van witwassen
en financieren van terrorisme

*Richtlijnen voor
makelaars in en taxateurs van
onroerende zaken*

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
2.	HET BEGRIP INSTELLING.....	7
3.	HET CLIËNTENONDERZOEK	8
3.1	Cliëntenonderzoek bij makelaars en bemiddelaars (verplicht)	8
3.2	Cliëntenonderzoek bij taxateurs (niet verplicht)	8
3.3	Wie is de cliënt	8
3.4	Risicoprofiel van de cliënt	8
3.5	Moment van het cliëntenonderzoek.....	9
4.	VORMEN VAN CLIËNTENONDERZOEK	10
4.1	Regulier cliëntenonderzoek	10
4.1.1	De uiteindelijk belanghebbende (Ultimate Beneficial Owner of “UBO”)	10
4.2	Vereenvoudigd cliëntenonderzoek	11
4.3	Verscherpt cliëntenonderzoek.....	12
4.3.1	Verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering	12
4.3.2	De identificatie van een natuurlijke persoon zonder fysieke aanwezigheid	12
4.3.3	Dienstverlening aan politiek prominente personen	12
4.4	Uitbesteding van het cliëntenonderzoek	13
5.	IDENTIFICATIE EN VERIFICATIE	14
5.1	Verificatie van een natuurlijk persoon	14
5.2	Verificatie van een rechtspersoon gevestigd in Nederland	14
5.3	Verificatie van een rechtspersoon niet gevestigd in Nederland.....	14
5.4	Verificatie van entiteiten die geen rechtspersoonlijkheid bezitten	14
6.	VASTLEGGING VAN DE IDENTITEITS- EN VERIFICATIEGEGEVENS.....	15
6.1	Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens natuurlijk persoon	15
6.2	Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens rechtspersoon	15
6.3	Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van de trustee en de vennoot van een personenvennootschap.....	16
6.4	Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van de UBO	16
7.	DE MELDINGSPLICHT	17
7.1	Wat is witwassen	17
7.2	Wat is terrorismefinanciering	17
7.3	Ongebruikelijke transactie	18
7.4	Voorgenomen transactie	19
7.5	Voorgenomen taxatie(opdracht)	19
7.6	Wanneer melden	19
7.7	Wat melden	20
7.8	Hoe melden	20
8.	RISICOCRITERIA.....	21
8.1	Land- of geografische risico's	21
8.2	Cliëntrisico's	21

8.3	Product- of transactierisico's.....	22
8.3.1	Makelaardij of bemiddeling	22
8.3.2	Taxatie	23
9.	VERDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	24
9.1	Civielrechtelijke vrijwaring	24
9.2	Strafrechtelijke vrijwaring.....	24
9.3	Geheimhoudingsverplichting.....	24
9.4	Melding niet anoniem.....	24
9.5	Bewaarplicht.....	24
9.6	Opleidingsverplichting.....	24
9.7	Toezicht op de naleving.....	25

Deze leidraad is met zorg samengesteld en is informatief van aard. Het is geen juridisch bindend document of beleidsregel van de Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft. De Leidraad komt niet in de plaats van wet- en regelgeving. U kunt er dus geen rechten aan ontleen.

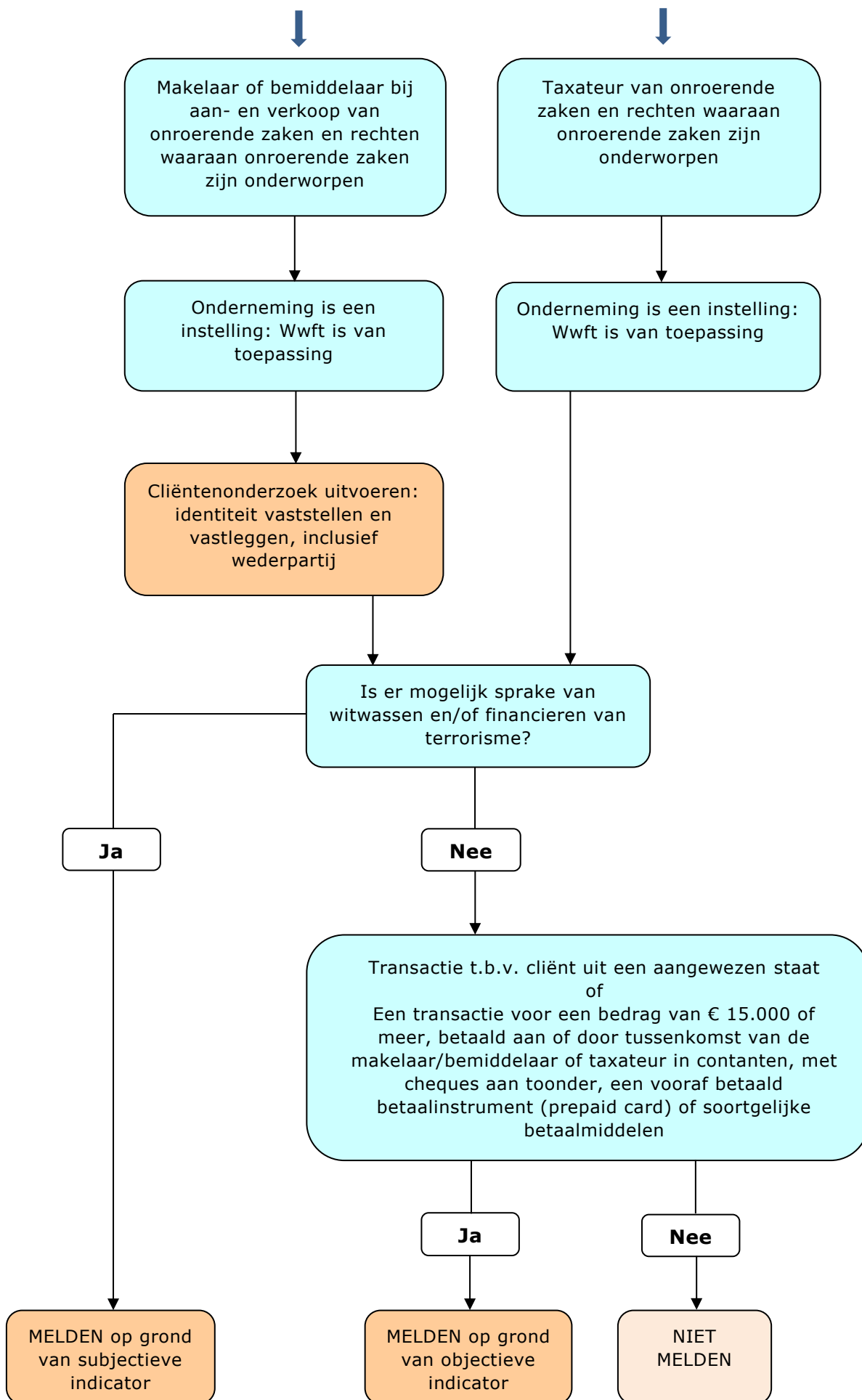
De voorbeelden in deze leidraad zijn niet uitputtend en zullen niet altijd als voldoende zijn aan te merken. Zij dienen als handreiking voor de uitleg en de toepassing van de wettelijke verplichtingen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is op het moment dat u deze leest.

1. INLEIDING

Met ingang van 1 augustus 2008 is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (verder: Wwft) van kracht.

Alle makelaars of bemiddelaars in onroerende zaken zijn toen onder de werking van de Wwft gebracht. Taxateurs van onroerende zaken zijn met ingang van 1 januari 2013 onder de werking van deze wet gebracht.

De belangrijkste elementen van de Wwft zijn het cliëntenonderzoek en de meldingsplicht. Deze leidraad bevat relevante aandachtspunten die voor de naleving van de Wwft in de praktijk van belang zijn.



2. HET BEGRIP INSTELLING

U valt als makelaar of bemiddelaar onder de werking van de Wwft indien en voor zover u bemiddelt bij het tot stand brengen en sluiten van overeenkomsten inzake onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. Het gaat uitsluitend om de diensten die direct of indirect met de aan- en verkoop van onroerende zaken te maken hebben.

Ook het beroeps- of bedrijfsmatig uitvoeren van taxaties van onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen valt onder de werking van de Wwft.

Het gevolg is dat u moet voldoen aan de verplichtingen die gesteld zijn in de Wwft. Deze verplichtingen bestaan voor:

- de makelaar of bemiddelaar uit het ten minste instellen van een cliëntenonderzoek en het melden van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie en
- een taxateur uit het melden van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie.

3. HET CLIËNTENONDERZOEK

3.1 Cliëntenonderzoek bij makelaars en bemiddelaars (verplicht)

Wanneer u bemiddelt bij aan- en verkoop van onroerende zaken, is cliëntenonderzoek verplicht. U heeft in dat geval een zakelijke relatie met uw cliënt. Het is niet toegestaan om diensten te verlenen aan anonieme klanten. De Wwft vraagt u om een gedegen onderzoek te doen naar degene met wie u zaken doet: het cliëntenonderzoek. Het cliëntenonderzoek draagt bij aan het herkennen en beheersen van risico's die bepaalde cliënten of bepaalde soorten dienstverlening met zich meebrengen. Het cliëntenonderzoek bestaat uit het identificeren van de cliënt en het verifiëren van diens identiteit.

Makelaars moeten het cliëntenonderzoek tevens uitvoeren ten aanzien van de wederpartij van hun cliënt. Met wederpartij wordt bedoeld de partij met wie de cliënt van de makelaar daadwerkelijk een overeenkomst sluit die tot stand is gebracht door bemiddeling van de makelaar.

Door het instellen van het cliëntenonderzoek kunnen bij de melding van een ongebruikelijke transactie ook de identiteits- en andere gegevens van de bij die transactie betrokken cliënt (en de wederpartij) worden vermeld.

3.2 Cliëntenonderzoek bij taxateurs (niet verplicht)

In de Wwft wordt de taxateur vrijgesteld van het cliëntenonderzoek. De wetgever heeft daarvoor verschillende redenen genoemd. De taxateurs zijn niet opgenomen in de internationale afspraken en de Europese regels, waarop de Wwft grotendeels is gebaseerd. Daardoor is er bij taxatieopdrachten ruimte om de wet deels buiten toepassing te laten. De keuze om het cliëntenonderzoek niet verplicht te stellen, is ingegeven door het feit dat de bedrijfsvoering van taxateurs met zich meebrengt dat zij vaak geen rechtstreeks contact hebben met hun cliënten. De communicatie verloopt vaak telefonisch of per e-mail of internet. Overigens zal identificatie van de cliënt gewoonlijk wel plaatsvinden, al is het alleen al in verband met de facturering.

Mocht u echter een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie vermoeden, dan zult u deze moeten melden. Betreffende de identiteit van de cliënt moet u dan uitgaan van de informatie die u voorhanden heeft. De onroerende zaak of het recht waaraan de onroerende zaak is onderworpen, is echter bij u bekend. Ook moet u een beschrijving geven van de omstandigheden waardoor u tot de conclusie bent gekomen dat er sprake is van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Deze informatie is waardevol voor het opsporen van misbruik van vastgoed voor witwastransacties.

3.3 Wie is de cliënt

De cliënt is de natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap die met u een opdracht tot dienstverlening aangaat in verband met de koop of verkoop van een onroerende zaak. De wederpartij wordt ook gezien als cliënt. Als de formele opdracht komt van een andere partij dan de partij die een direct materieel belang heeft bij de koop of verkoop, kan het wel eens onduidelijk zijn wie nu als cliënt of wederpartij is aan te merken. De feiten en omstandigheden van het concrete geval zijn dan van belang. In twijfelgevallen is het aan te raden om beiden, dus zowel de formele opdrachtgever als de materieel belanghebbende partij, te onderwerpen aan een cliëntenonderzoek.

3.4 Risicoprofiel van de cliënt

Elke cliënt heeft een bepaald risicoprofiel met betrekking tot witwassen en het financieren van terrorisme. Dit risico kan lopen van (zeer) laag tot (zeer) hoog. Bij het cliëntenonderzoek vormt u zich een oordeel over dat risicoprofiel aan de hand van gegevens over het type cliënt,

de activiteiten, het land van herkomst en de maatschappelijke omgeving van de cliënt. Indien u regelmatig bemiddelt voor eenzelfde cliënt, dan kan het risicoprofiel van die cliënt wijzigen (bijvoorbeeld omdat u nieuwe informatie over uw cliënt te weten komt). Het risicoprofiel van een cliënt kan aanleiding zijn tot een onderzoek naar de bron van de middelen, die door de cliënt gebruikt worden.

3.5 Moment van het cliëntenonderzoek

Het is niet toegestaan om een zakelijke overeenkomst met uw cliënt aan te gaan en diensten te verrichten zonder het doen van het cliëntenonderzoek. Dat geldt ook als het ingestelde onderzoek niet heeft geleid tot de vereiste verificatie van de identiteit van de cliënt. Het cliëntenonderzoek moet dus worden ingesteld voorafgaand aan de dienstverlening. Indien u uw cliënt pas identificeert nadat u met uw bemiddelingswerkzaamheden bent aangevangen, dan is dat te laat.

Het cliëntenonderzoek van de wederpartij moet plaatsvinden bij het tot stand brengen van de overeenkomst. Dit betekent dat bij het tekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst de identiteit van de wederpartij moet zijn geverifieerd.

4. VORMEN VAN CLIËNTENONDERZOEK

De Wwft kent drie vormen van cliëntenonderzoek: het regulier cliëntenonderzoek, het vereenvoudigd cliëntenonderzoek en het verscherpt cliëntenonderzoek. Deze drie vormen worden hierna nader beschreven.

4.1 Regulier cliëntenonderzoek

Bij makelaars of bemiddelaars is sprake van een zakelijke relatie tussen de makelaar of bemiddelaar en een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die verband houdt met de professionele activiteiten van de instelling en waarvan op het tijdstip dat het contact wordt gelegd, wordt aangenomen dat deze enige tijd zal duren.

Bij een zakelijke relatie moet u zich voortdurend afvragen wat uw cliënt met de gevraagde dienstverlening beoogt, waarom hij of zij dat wil en of datgene risico's op witwassen en terrorismefinanciering met zich mee brengt. In hoofdstuk 8 van deze leidraad treft u hiervoor een aantal criteria aan.

Indien uw cliënt een natuurlijk persoon is die handelt voor eigen rekening en risico, dan is het cliëntenonderzoek tamelijk eenvoudig. U vraagt naar een geldig identiteitsbewijs en legt de gegevens daarvan vast. U verifieert de gegevens door bijvoorbeeld de pasfoto te vergelijken en eventueel onderzoek te doen via internet.

Indien uw cliënt handelt als trustee moet u inzicht krijgen in de eigendoms- en zeggenschapsstructuur van de trust. Bovendien moet u vaststellen dat uw cliënt bevoegd is te handelen als trustee. Daarnaast moet u de instellers, de trustees en de uiteindelijk belanghebbende(n) van de trust identificeren en op risico gebaseerde maatregelen treffen om hun identiteit te verifiëren (zie hierna).

Indien uw cliënt optreedt als vennoot van een personenvennootschap moet u de vennoten en de personen die voor het beheer van de personenvennootschap bevoegd zijn, identificeren en op risico gebaseerde maatregelen treffen om hun hoedanigheid van vennoot te verifiëren.

Het gaat daarbij om de natuurlijke personen die:

- bij ontbinding van de vennootschap recht hebben op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%;
- recht hebben op een aandeel in de winst van meer dan 25%;
- meer dan 25% van de stemrechten kunnen uitoefenen; of
- feitelijke zeggenschap kunnen uitoefenen binnen de vennootschap.

Indien uw cliënt zich laat vertegenwoordigen, moet u ook de vertegenwoordiger identificeren en diens identiteit verifiëren. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging moet wel vast komen te staan. Dit kan bijvoorbeeld door het tonen van een overeenkomst of van een opdracht waar dit uit blijkt.

Het treffen van op risico gebaseerde maatregelen houdt in dat u zelf een inschatting maakt van de risico's die een bepaalde cliënt of een bepaalde transactie met zich meebrengt. Dat betekent in de praktijk dat u meer aandacht schenkt aan transacties en aan cliënten die een verhoogd risico op het terrein van witwassen en financieren van terrorisme opleveren, zoals buitenlandse rechtspersonen. Bij cliënten of transacties met een geringer risico kunt u volstaan met een minder intensieve controle.

4.1.1 De uiteindelijk belanghebbende (Ultimate Beneficial Owner of "UBO")

Als uw cliënt geen natuurlijk persoon is, bent u verplicht om vast te stellen wie de uiteindelijk belanghebbende(n) van de cliënt is/zijn.

Een UBO is een natuurlijk persoon die:

- een belang houdt van meer dan 25% in het kapitaal van de cliënt;
- meer dan 25% van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering van de cliënt;
- feitelijk zeggenschap kan uitoefenen in de cliënt (bijvoorbeeld via het aandelenbezit in een andere vennootschap);
- begunstigde is van 25% of meer van het vermogen van de cliënt;
- een bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van de cliënt;
- een begunstigde is van 25% of meer van het vermogen van een stichting of een trust; of
- een bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van een stichting of een trust.

In de praktijk betekent dit dat u bij elke cliënt die geen natuurlijk persoon is, inzicht moet hebben in de aandeelhoudersstructuur.

Voorbeeld: een reeks van vennootschappen laat zich vertegenwoordigen door een persoon, waarvan u vermoedt dat dit niet degene is die daadwerkelijk aan de touwtjes trekt. De betalingen worden door iemand anders gedaan. Dit kan een aanwijzing zijn dat er sprake is van witwassen. Het maakt niet uit hoe u vervolgens achter de uiteindelijke belanghebbende komt, maar wel dat signalen als deze u aanzetten tot het doen van gedegen onderzoek naar de uiteindelijke belanghebbende.

Indien u de UBO niet via het Handelsregister kunt vaststellen, denkt u dan aan de volgende mogelijkheden:

- u vraagt uw cliënt naar de UBO;
- u informeert bij de vennootschap naar het aandeelhoudersregister;
- u raadpleegt de website van de onderneming of gebruikt een zoekmachine op internet.

De Wwft schrijft niet precies voor welke weg u dient te volgen maar geeft wel een resultaatverplichting. Dat is méér dan een inspanningsverplichting.

Indien u heeft vastgesteld dat er sprake is van een UBO dan dient u deze te identificeren. Vervolgens moet u inschatten wat het risico is op witwassen en terrorismefinanciering en afhankelijk daarvan een op risico gebaseerde verificatie van de identiteit doen.

Het op risico gebaseerd verifiëren zal meestal alleen mogelijk zijn met medewerking van de cliënt zelf. De meest vergaande vorm van verificatie is het aan de hand van onderliggende documenten zoals akten, contracten en inschrijvingen in openbare registers of andere objectieve betrouwbare bronnen vaststellen dat de betreffende UBO daadwerkelijk voor meer dan 25% gerechtigd is. Een minder vergaande verificatieprocedure beperkt zich tot het verkrijgen van inzicht in de zeggenschapsstructuur zonder ondersteuning van onderliggende documenten.

4.2 Vereenvoudigd cliëntenonderzoek

Bij de volgende cliënten kunnen bepaalde onderdelen van het cliëntenonderzoek door u achterwege gelaten worden:

- banken, levensverzekeraars en andere financiële instellingen met een zetel in Nederland of in een andere lidstaat binnen de EU;
- beursgenoteerde ondernemingen met een zetel in Nederland of in een andere lidstaat binnen de EU;
- 100% dochtermaatschappijen van deze beursgenoteerde ondernemingen;
- Nederlandse overheidsinstanties en, onder bepaalde voorwaarden, EU-instanties.

Voor een vereenvoudigd cliëntenonderzoek verzamelt u gegevens om vast te stellen of uw klant behoort tot deze groep cliënten. Indien dit zo is, dan stelt u de identiteit van de cliënt en het doel en de aard van de transactie vast.

4.3 Verscherpt cliëntenonderzoek

In een drietal situaties is een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht:

- als sprake is van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering;
- bij identificatie van natuurlijke personen zonder fysieke aanwezigheid;
- bij dienstverlening aan politiek prominente personen.

Er is niet voorgeschreven hoe precies inhoud moet worden gegeven aan het verscherpte cliëntenonderzoek. Een kwaliteitshandboek van uw kantoor kan een goed hulpmiddel zijn.

4.3.1 Verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering

In geval van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering is een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht. De aard van de transactie, dan wel de staat waar de cliënt woonachtig of gevestigd is of zijn zetel heeft, kan aanleiding zijn om tot een verscherpt cliëntenonderzoek over te gaan. Bij ministeriële regeling kunnen transacties waarbij de Minister dit hogere risico veronderstelt, worden aangewezen.

Door de FATF zijn twee landen aangewezen, te weten Iran en Noord-Korea. Indien u met inwoners uit deze landen zaken doet waarop de Wwft van toepassing is, neem dan contact op met het Bureau Toezicht Wwft.

4.3.2 De identificatie van een natuurlijke persoon zonder fysieke aanwezigheid

Indien uw cliënt niet fysiek aanwezig is, dient u voor de identificatie extra maatregelen te treffen. De Wwft noemt:

- verificatie van de identiteit aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of informatie;
- beoordeling van de overgelegde documenten op echtheid;
- een eerste betaling door de cliënt vanaf een rekening bij een bank die een zetel heeft in een EU-lidstaat of een door de Minister aangewezen staat.

Bij verificatie aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of inlichtingen is het vragen van een gewaarmerkte kopie van het paspoort de meest voor de hand liggende oplossing. Ook kunt u gebruik maken van de aanvullende verklaring van een getuige.

4.3.3 Dienstverlening aan politiek prominente personen

Het verscherpt cliëntenonderzoek geldt ten aanzien van politiek prominente personen die niet de Nederlandse nationaliteit hebben (ongeacht of ze in Nederland of in het buitenland wonen) of die de Nederlandse nationaliteit hebben en in het buitenland wonen.

Een politiek prominente persoon is een persoon die een politieke functie bekleedt, of deze functie tot een jaar geleden heeft uitgeoefend. De Europese Witwasrichtlijn noemt dit een Politically Exposed Person ofwel een PEP.

Het gaat om de volgende personen en hun directe familieleden:

- staatshoofden, regeringsleiders, ministers en staatssecretarissen;
- parlementsleden;
- leden van hooggerechtshoven, constitutionele hoven en andere hoge rechterlijke instanties;
- leden van rekenkamers of van directies van centrale banken;
- ambassadeurs, zaakgelastigden en hoge legerofficieren;
- leden van bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven.

Als er geen enkele indicatie is dat een betrokken persoon wel eens een PEP zou kunnen zijn, hoeft u geen verdere maatregelen te nemen. Indien u vermoedt dat een cliënt een PEP zou kunnen zijn, dan checkt u dit. Voor makelaars die niet veel buitenlandse relaties hebben, zal een simpele check via een zoekmachine op internet voldoende zijn.

Een organisatie die regelmatig transacties doet met buitenlandse cliënten zal meer moeten doen, bijvoorbeeld het verifiëren van de betrokken namen in een internet-database met

bedrijfsinformatie.

Indien de cliënt optreedt als vennoot van een personenvennootschap, dan checkt u of onder de volgende personen een PEP zit.

Het gaat daarbij om de natuurlijke personen die:

- bij ontbinding van de vennootschap recht hebben op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%;
- recht hebben op een aandeel in de winst van meer dan 25%;
- meer dan 25% van de stemrechten kunnen uitoefenen; of
- feitelijke zeggenschap kunnen uitoefenen binnen de vennootschap.

Indien uw cliënt geen natuurlijk persoon is, dient u ook na te gaan of de UBO een PEP is. Indien u met een cliënt een zakelijke relatie heeft en deze cliënt gedurende de relatie een PEP wordt, dient het verscherpte cliëntenonderzoek binnen een redelijke termijn te worden uitgevoerd.

4.4 Uitbesteding van het cliëntenonderzoek

Als makelaar kunt u het cliëntenonderzoek uitbesteden aan een derde waar het gaat om het identificeren en verifiëren van de cliënt en/of de wederpartij. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er sprake is van een aan- en verkoopmakelaar, maar ook indien de notaris de koopovereenkomst opmaakt.

Indien u gebruik maakt van deze wijze van cliëntenonderzoek blijft u echter wel verantwoordelijk voor een juiste uitvoering van deze wettelijke bepalingen, waaronder het op toegankelijke wijze bewaren van deze gegevens. U dient er dus zeker van te zijn dat het identificeren en verifiëren door een derde op de juiste wijze gebeurt. U dient de identificatiegegevens in uw eigen administratie te bewaren.

Indien u het cliëntenonderzoek op structurele basis uitbesteedt, dient u deze opdracht schriftelijk vast te leggen en te bewaren in uw administratie.

5. IDENTIFICATIE EN VERIFICATIE

In de Wwft staat dat verificatie van de identiteit moet plaatsvinden aan de hand van documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare en onafhankelijke bron, en er wordt een opsomming gegeven van documenten die hiervoor in aanmerking kunnen komen.

Indien u in een specifiek geval echter twijfelt aan de betrouwbaarheid van de in die opsomming opgenomen documenten moet u hier geen genoegen mee nemen en verdere documenten of informatie opvragen voor de verificatie.

5.1 Verificatie van een natuurlijk persoon

De verificatie van een natuurlijk persoon kan volgens de Wwft plaatsvinden aan de hand van:

- een geldig paspoort (nationaal-, buitenlands-, diplomatiek of dienstpaspoort); of
- een geldige identiteitskaart of een geldig rijbewijs afgegeven in Nederland of binnen de EU door het bevoegde gezag, mits voorzien van een pasfoto en de naam van de houder; of
- reisdocumenten voor vluchtelingen en vreemdelingen, en vreemdelingendocumenten die zijn afgegeven op grond van de Vreemdelingenwet 2000.

Ook andere documenten worden geaccepteerd ten behoeve van de verificatie van de identiteit van een natuurlijk persoon, mits deze afkomstig zijn uit betrouwbare en onafhankelijke bron. In deze uitzonderingsgevallen dient u aan te geven waarom het gerechtvaardigd was om op bepaalde documenten, gegevens of inlichtingen af te gaan.

5.2 Verificatie van een rechtspersoon gevestigd in Nederland

Verificatie van een rechtspersoon opgericht naar Nederlands recht die in Nederland haar zetel heeft, of van een buitenlandse rechtspersoon die in Nederland gevestigd is, kan plaatsvinden aan de hand van:

- een uittreksel uit het Handelsregister; of
- een akte of verklaring van een in Nederland of een andere EU-lidstaat gevestigde notaris, advocaat of andere juridische beroepsuitoefenaar.

5.3 Verificatie van een rechtspersoon niet gevestigd in Nederland

In de praktijk kan het identificeren en verifiëren van in het buitenland gevestigde rechtspersonen leiden tot problemen. In sommige landen is nu eenmaal géén Handelsregister en ook het verkrijgen van een notariële akte is niet altijd mogelijk.

Bij een in het buitenland gevestigde rechtspersoon kan verificatie daarom ook plaatsvinden aan de hand van:

- in het internationale verkeer gebruikelijke documenten, gegevens of inlichtingen; of
- documenten, gegevens of inlichtingen die bij wet als geldig middel voor identificatie zijn erkend in de staat waarin de rechtspersoon is gevestigd; of
- statuten (indien uw cliënt een vereniging van eigenaren is).

5.4 Verificatie van entiteiten die geen rechtspersoonlijkheid bezitten

Bij entiteiten die geen rechtspersoonlijkheid bezitten, zoals de personenvennootschap, zijn de vennoten uw cliënten en moeten op risico gebaseerde maatregelen worden genomen om hun identiteit te verifiëren.

6. VASTLEGGING VAN DE IDENTITEITS- EN VERIFICATIEGEGEVENS

De vastlegging van de identiteit- en verificatiegegevens van uw cliënt (inclusief wederpartij) moet toegankelijk zijn zodat een controle eenvoudig kan plaats vinden. Het meest voor de hand ligt het bewaren in aparte dossiers per transactie of cliënt. Maar u mag ook kiezen voor een andere oplossing.

De gegevens die u vastlegt, moet u tot vijf jaar na het beëindigen van de zakelijke relatie op een eenvoudig toegankelijke en inzichtelijke wijze bewaren.

6.1 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens natuurlijk persoon

Van een cliënt/natuurlijke persoon en diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

1. geslachtsnaam;
2. voornamen;
3. geboortedatum;
4. adres en woonplaats/plaats van vestiging;
5. aard, nummer, datum en plaats van uitgifte van het document waarmee de identiteit geverifieerd is;

In plaats hiervan is het ook toegestaan dat u een kopie maakt van het document waarmee de identificatie heeft plaats gevonden, mits dat document een persoon identificerend nummer bevat (bv. een rijbewijs- of paspoortnummer). Het maken van een kopie van een paspoort of rijbewijs of het in de administratie beschikbaar hebben daarvan is echter geen verplichting.

Ook moet de aard van de dienstverlening worden vastgelegd.

6.2 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens rechtspersoon

Van een naar Nederlands recht opgerichte rechtspersoon en van diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

- A. van de rechtspersoon:
 1. rechtsvorm;
 2. statutaire naam;
 3. handelsnaam (voor zover aanwezig);
 4. adres met huisnummer en postcode;
 5. plaats van vestiging;
 6. land van statutaire zetel;
 7. registratienummer bij, en plaats van vestiging Kamer van Koophandel;
 8. wijze waarop de identiteit is geverifieerd.
- B. van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon:
 1. geslachtsnaam;
 2. voornamen;
 3. geboortedatum.
- C. aard van de dienstverlening.

Van een buitenlandse rechtspersoon en van diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

- A. van de rechtspersoon:
 1. de gegevens in de documenten aan de hand waarvan de identiteit is geverifieerd;
 2. het adres met huisnummer, postcode, plaats en land van de statutaire zetel.

- B. van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon:
1. geslachtsnaam;
 2. voornamen;
 3. geboortedatum.
- C. aard van de dienstverlening.

6.3 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van de trustee en de vennoot van een personenvennootschap

In de situatie waarin de cliënt handelt als trustee of als vennoot van een personenvennootschap geldt dat vergelijkbare gegevens worden vastgelegd:

- bij een trustee: gegevens van de instellers, de trustees en de uiteindelijk belanghebbenden;
- bij een vennoot van een personenvennootschap: gegevens van de vennoten, de personen bevoegd inzake het beheer van de vennootschap en de volgende natuurlijke personen die:
 - bij ontbinding van de vennootschap recht hebben op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%;
 - recht hebben op een aandeel in de winst van meer dan 25%;
 - meer dan 25% van de stemrechten kunnen uitoefenen; of
 - feitelijke zeggenschap kunnen uitoefenen binnen de vennootschap.

De volgende gegevens worden vastgelegd:

- van natuurlijke personen: alle gegevens zoals genoemd in paragraaf 6.1 met uitzondering van de aard van de dienstverlening;
- van een naar Nederlands recht opgerichte rechtspersoon en van diens eventuele vertegenwoordiger: alle gegevens zoals genoemd in paragraaf 6.2 (eerste opsomming) met uitzondering van de aard van de dienstverlening;
- van een buitenlandse rechtspersoon en van diens eventuele vertegenwoordiger: alle gegevens zoals genoemd in paragraaf 6.2 (tweede opsomming) met uitzondering van de aard van de dienstverlening.

6.4 Vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van de UBO

Van de uiteindelijke belanghebbende dient, voor zover van toepassing, de identiteit en de wijze waarop de verificatie heeft plaatsgevonden te worden vastgelegd.

7. DE MELDINGSPLICHT

Indien het vermoeden ontstaat dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van witwassen of terrorismefinanciering dient een melding te worden gedaan bij de Financial Intelligence Unit Nederland (FIU-Nederland, verder: FIU). Een dergelijke melding wordt aangeduid als een melding van een ongebruikelijke transactie.

Ook moet u een melding doen indien het cliëntenonderzoek niet het gewenste resultaat oplevert en er indicaties zijn dat de cliënt betrokken is bij witwassen of financieren van terrorisme. U dient bij de melding tevens aan te geven waarom het cliëntenonderzoek niet tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Een melding dient tijdig, juist en volledig te gebeuren. Dat betekent dat de melding onverwijld moet worden gedaan, dat de gemelde gegevens juist zijn en dat de in de melding opgenomen gegevens ook volledig zijn.

De FIU beoordeelt iedere melding en vraagt zo nodig nadere informatie bij de melder op. De FIU beoordeelt vervolgens of een *ongebruikelijke* transactie moet worden doorgemeld naar opsporingsinstanties of veiligheidsdiensten voor nader onderzoek. Indien hier sprake van is, dan wordt de ongebruikelijke transactie een *verdachte* transactie.

Sommige meldingsplichtige instellingen denken dat zij alleen een melding moeten doen als een transactie *verdacht* is. Dit is onjuist; een transactie moet worden gemeld zodra deze als *ongebruikelijk* kan worden aangemerkt. De FIU bepaalt of de transactie verdacht wordt.

7.1 Wat is witwassen

Witwassen is een veelomvattend begrip. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat gelden afkomstig zijn van enig misdrijf. Het is niet vereist dat men wetenschap heeft van het onderliggende misdrijf, of wanneer en waar dit plaatsgevonden zou hebben. Alleen al het voorhanden hebben van gelden of voorwerpen waarvan het vermoeden bestaat dat ze afkomstig zouden kunnen zijn uit een misdrijf kwalificeert als witwassen.

Uit een arrest van de Hoge Raad is duidelijk geworden dat ook legaal verkregen geld dat niet wordt opgegeven aan de Belastingdienst kan worden gezien als "afkomstig (...) van enig misdrijf". Het spreekt voor zich dat dit voor illegaal verkregen geld ook het geval is. Belasting ontduiken kan dus gronddelict zijn voor witwassen. Dit betekent dat wanneer u bij een transactie het vermoeden van belastingfraude heeft, u deze transactie moet melden.

In het algemeen wordt bij witwassen een drietal fasen onderkend:

<u>Plaatsing/inbreng:</u>	vermogen wordt (meestal in de vorm van contant geld) voor het eerst in het financiële circuit gebracht.
<u>Versluiering/circulatie:</u>	een opeenvolging van soms complexe financiële transacties met als doel de oorsprong van het vermogen te verhullen.
<u>Integratie/investering:</u>	het vermogen wordt in de "bovenwereld" geïnvesteerd, bijvoorbeeld door investering in onroerend goed.

7.2 Wat is terrorismefinanciering

De Wwft verstaat onder het financieren van terrorisme:

- het opzettelijk verwerven of voorhanden hebben van voorwerpen met geldswaarde die bedoeld zijn om een terroristisch misdrijf mee te begaan (het Wetboek van strafrecht bevat een lijstje met dat soort misdrijven);
- het verschaffen van middelen met een geldswaarde om een dergelijk misdrijf te plegen;
- het verlenen van financiële steun aan of het werven van geld voor een organisatie die dergelijke misdrijven pleegt.

Hoe kunt u detecteren dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van terrorismefinanciering? Praktisch gezien dient u extra alert te zijn bij organisaties en/of personen waarvan publiekelijk bekend is dat zij betrokken kunnen zijn bij terroristische activiteiten. Daarnaast dient u extra alert te zijn wanneer een bij de transactie betrokken persoon afkomstig is uit, of banden heeft met een land genoemd in paragraaf 8.1.

7.3 Ongebruikelijke transactie

Ten behoeve van de beoordeling of een transactie of zakelijke relatie als ongebruikelijk moet worden aangemerkt, zijn zogenoemde indicatoren vastgesteld. Deze indicatoren zijn te onderscheiden in subjectieve en objectieve indicatoren.

Subjectieve indicator

Voor makelaars en bemiddelaars in en taxateurs van onroerende zaken geldt de subjectieve indicator: *"Een transactie waarbij de instelling aanleiding heeft om te veronderstellen dat deze verband kan houden met witwassen of financieren van terrorisme."*

Let op: indien u de relatie met uw cliënt verbreekt, bijvoorbeeld omdat hij (mogelijk) betrokken is bij fraude, dan dient u een ongebruikelijke transactie waar die (voormalige) cliënt bij betrokken is, nog steeds te melden.

Er zijn nieuwe betaalmethodes, zoals debet cards en andere betaalkaarten waarop vooraf (soms grote) bedragen worden gestort. Ook betalen per mobiele telefoon is inmiddels mogelijk. Als gebruik wordt gemaakt van dergelijke betaalmethodes en het gaat om substantiële bedragen, wees dan alert op witwasrisico's.

Objectieve indicator

Voor makelaars en bemiddelaars in en taxateurs van onroerende zaken geldt tevens een meldingsplicht op basis van een tweetal objectieve indicatoren.

De eerste daarvan luidt: *"Een transactie van of ten behoeve van een (rechts)persoon die woonachtig of gevestigd is of zijn zetel heeft in een op grond van artikel 9 van de wet aangewezen staat."* Zie hoofdstuk 8.

Taxateurs zijn niet verplicht tot het doen van cliëntenonderzoek. Voor een taxateur is deze indicator alleen van toepassing voor zover deze beschikt over enige van de volgende gegevens:

- de identiteit van de cliënt, de identiteit van de uiteindelijk belanghebbende, de identiteit van een vennoot van een personenvennootschap en/of de identiteit van degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd;
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt, van de uiteindelijk belanghebbende, de vennoot van een personenvennootschap en/of degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd.

De tweede objectieve indicator voor makelaars en bemiddelaars in en taxateurs van onroerende zaken luidt: *"Een transactie voor een bedrag van € 15.000 of meer, betaald aan of door tussenkomst van de instelling in contanten, met cheques aan toonder, een vooraf betaald betaalinstrument (prepaid card) of soortgelijke betaalmiddelen."*

Het maakt hierbij niet uit of de betaling in één keer plaatsvindt, of in gedeelten.

Een cliënt die contant wil betalen en die u naar de bank doorverwijst om het geld daar op uw rekening, of op de rekening van de verkoper of de derdengeldrekening van de notaris, te storten, wordt voor de Wwft aangemerkt als een contant betalende klant.

In hoofdstuk 8 van deze leidraad wordt nader ingegaan op een aantal risicocriteria. Deze criteria kunnen u tevens helpen bij het beoordelen of er (mogelijk) sprake is van witwassen of financieren van terrorisme.

7.4 Voorgenomen transactie

Onder een voorgenomen transactie wordt verstaan een transactie waarbij de intentie aanwezig was om die te verrichten, maar die niet wordt afgerond.

Behalve de cliënten waarvoor u bemiddelt en waarbij u het vermoeden heeft dat sprake zou kunnen zijn van witwassen of financieren van terrorisme, dient u ook de cliënten te melden bij wie alleen sprake is van een voorgenomen transactie, maar waarbij u hetzelfde vermoeden heeft.

Voorbeeld: een cliënt geeft u de opdracht om voor hem zijn woning te verkopen. Er meldt zich een geïnteresseerde koper. Deze wederpartij wenst in de koopovereenkomst geen ontbindende financieringsvoorwaarden op te nemen. Als u vragen stelt over de wijze van financieren van het aan te kopen pand, wil hij niet op die vragen ingaan, zonder een voor u aanvaardbare reden. Vervolgens "bedenkt" de wederpartij zich, en ziet hij af van de koop. In die situatie bestaat de mogelijkheid dat er sprake kan zijn van het voornemen tot witwassen (of terrorismefinanciering) en dient u deze voorgenomen transactie te melden.

Maar wat als u niet beschikt over de volledige identiteitsgegevens van de betrokkene(n)?

Van uw eigen cliënt zou dit niet mogelijk moeten zijn. U dient namelijk het cliëntenonderzoek uit te voeren, vóórdat de zakelijke relatie wordt aangegaan en dus voordat u de bemiddelingsopdracht aanneemt. Ten aanzien van de wederpartij geldt het volgende: benoem bij de melding van een dergelijke situatie de gegevens waarover u wel beschikt. De FIU zal u naar aanleiding van een dergelijke melding waarschijnlijk nog wel nader bevragen.

7.5 Voorgenomen taxatie(opdracht)

Onder een voorgenomen taxatie(opdracht) wordt verstaan een taxatie(opdracht) waarbij bij uw cliënt de intentie aanwezig was om de taxatieopdracht te geven en bij u de intentie aanwezig was om deze taxatieopdracht aan te nemen en om de taxatie uit te voeren, maar waarbij deze activiteiten niet (allen) worden afgerond.

Behalve de cliënten waarvoor u een taxatieopdracht uitvoert en waarbij u het vermoeden heeft dat sprake zou kunnen zijn van witwassen of financieren van terrorisme, dient u ook de cliënten te melden bij wie alleen sprake is van een voorgenomen taxatie(opdracht), maar waarbij u hetzelfde vermoeden heeft.

Voorbeeld: Een cliënt geeft u een taxatieopdracht. Tijdens het gesprek merkt u dat uw client al een bepaalde "gewenste" taxatiewaarde in zijn hoofd heeft, welke niet realistisch is voor een dergelijk pand. Als uw cliënt merkt dat u niet voornemens bent om met uw taxatie op of rond de door hem gewenste waarde uit te komen, "bedenkt" de cliënt zich en trekt hij de opdracht in. Indien er rond deze intrekking bij u bepaalde vermoedens aanwezig zijn die mogelijk kunnen duiden op witwassen of (terrorismefinanciering), dan dient u deze voorgenomen taxatie(opdracht) te melden.

Maar wat als u niet beschikt over de volledige identiteitsgegevens van de betrokkene?

Benoem bij de melding van een dergelijke situatie zoveel mogelijk gegevens waarover u wel beschikt. De FIU zal u naar aanleiding van een dergelijke melding hoogstwaarschijnlijk nog wel nader bevragen.

7.6 Wanneer melden

Verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties dienen onverwijld te worden gemeld direct nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie bij u bekend is geworden.

Voorts is het mogelijk dat de transactie al enige tijd geleden heeft plaatsgevonden en dat bij u alsnog het vermoeden ontstaat dat deze transactie mogelijk in verband zou kunnen worden gebracht met witwassen of terrorismefinanciering. Misschien hebt u op een later tijdstip via de media, of op een andere manier iets van de betrokken cliënt of de wederpartij vernomen, waardoor de betreffende transactie in een ander daglicht komt te staan en alsnog gemeld moet worden.

7.7 Wat melden

In uw melding neemt u de volgende gegevens op:

- de identiteit van uw cliënt en, voor zover mogelijk, de identiteit van degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd;
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt en, voor zover mogelijk, degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd;
- de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie;
- de omvang en de bestemming en herkomst van de gelden, effecten, edele metalen of andere waarden die bij de transactie betrokken zijn;
- de omstandigheden op grond waarvan de transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt;
- andere bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen gegevens.

Indien u het cliëntenonderzoek niet volledig heeft kunnen uitvoeren, moet u bij de melding, naast de hiervoor genoemde gegevens, aangeven waarom het cliëntenonderzoek niet kon worden uitgevoerd.

7.8 Hoe melden

Voordat u een melding kunt doen moet u zich eerst (eenmalig) bij de FIU laten registreren, waarna u een meldcode ontvangt. Vervolgens kunt u de transactie digitaal via de website van de FIU melden. De inhoud van de melding kunt u het beste direct vóór of direct ná uw melding op uw eigen computer opslaan en/of printen. Van uw melding krijgt u vervolgens een ontvangstbevestiging die dient als bewijs dat u een melding heeft verzonden. De FIU kan uw melding weigeren, indien deze onvolledig of onjuist is. Uw melding is dan niet geaccepteerd door de FIU, wat er op neer komt dat de melding niet gedaan is.

Als u zich wilt aanmelden als melder, als u meer wilt weten over FIU-Nederland of als u vragen heeft over het melden, kijk dan op www.fiu-nederland.nl.

8. RISICOCRITERIA

Er zijn criteria die u kunnen helpen om de mogelijkheid van witwassen of financieren van terrorisme in te schatten. Het betreft hier slechts mogelijke aandachtspunten waarop u alert dient te zijn. Van een limitatieve opsomming is geen sprake.

De drie voornaamste indicaties voor witwassen met vastgoed zijn:

- opvallend grote prijsfluctuaties van het vastgoed;
- vastgoed dat op naam staat van een buitenlandse eigenaar;
- vastgoed dat op naam staat van een pas opgericht bedrijf.

Maar er zijn meer aanwijzingen voor witwassen of terrorismefinanciering. De meest gehanteerde risicocriteria zijn land- of geografische risico's, cliëntrisico's en productrisico's. Bij de weging van deze risicofactoren dient u uiteraard een eigen afweging te maken, afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de transactie.

8.1 Land- of geografische risico's

Landen of gebieden die volgens de normen van de Financial Action Task Force (FATF) in onvoldoende mate een systeem ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering hebben opgezet, vormen een verhoogd risico. Deze lijsten van "High-risk and non-coöperatieve jurisdicties" worden op de website van de FATF gepubliceerd en drie maal per jaar geactualiseerd. In de volgende alinea's wordt de stand van zaken per februari 2016 weergegeven. U kunt de meest actuele situatie raadplegen via de volgende website: <http://www.fatf-gafi.org/countries>

De landen Iran en Noord-Korea staan bij de FATF te boek als landen van waaruit voortdurende gevaren van witwassen en terrorismefinanciering dreigen en waartegen andere FATF-lidstaten sancties, embargo's en soortgelijke maatregelen zouden moeten treffen.

De volgende landen hebben op dit moment strategische tekortkomingen op het gebied van witwassen en terrorismefinanciering: Afghanistan, Bosnië en Herzegovina, Guyana, Irak, Laos, Myanmar, Papoea Nieuw Guinea, Syrië, Oeganda, Vanuatu en Jemen.

8.2 Cliëntrisico's

Hieronder staan enkele criteria die u kunnen helpen bij het inschatten of een cliënt een hoger risico op witwassen en/of financiering van terrorisme met zich mee brengt. Ook hier dient u zelf weer te beoordelen of er in het concrete geval een verhoogd risico is. Deze opsomming is evenmin limitatief.

Cliënten die hun onderneming hebben, of actief zijn in de volgende branches:

- goede doelen stichtingen (t.b.v. landen die risicovol zijn vanwege terrorisme);
- branches waar veel contant geld beschikbaar is (casino's, wisselkantoren, wed- en gokgerelateerde activiteiten, et cetera);
- ondernemingen waarvan in de praktijk is gebleken dat ze mogelijk als dekmantel voor criminele activiteiten fungeren (coffeeshops en growshops, horecasector, seksbranche)
- onduidelijke bedrijfsactiviteiten.

Cliënten die:

- gebruik maken van (mogelijk) vervalste of valse ID-bewijzen *);
- beschikken over buitenlandse bankrekeningen;
- gebruik maken van een onnodige complexe juridische bedrijfsstructuur (b.v. buitenlandse vennootschappen of trusts);
- vermoedelijk onvolledige of onjuiste informatie verschaffen;
- bereid zijn extra hoge fees/declaraties/kosten te betalen;

- beschikken over vermogen waarvan de herkomst onduidelijk is;
- een andere persoon dan de cliënt zelf zijn identiteit beschikbaar laten stellen ten behoeve van de transactie;
- een onduidelijk of regelmatig wisselend vestigingsadres hebben;
- afzien van de transactie omdat u naar zijn of haar identiteit vraagt;
- vragen ontwijken en/of ontwijkende of onduidelijke antwoorden geven;
- onverwacht nieuwe onbekende partijen introduceren;
- afkomstig zijn uit landen waarin een meer dan gemiddeld niveau van corruptie aanwezig is of waarvan bekend is dat meer criminele activiteiten worden ontplooid dan in andere landen;
- recentelijk bij een faillissement betrokken zijn geweest;
- betalingen in contanten willen verrichten;
- betalingen doen in voornamelijk kleine coupures (€ 5, € 10, of € 20 biljetten) of juist met biljetten van € 500;
- kennelijk niet geïdentificeerd willen worden (uw cliënt geeft u opdracht om zijn woning te verkopen, maar als u vervolgens cliëntenonderzoek wilt doen, besluit hij om de opdracht in te trekken);
- kennelijk niet gemeld willen worden (uw cliënt wil het transactiebedrag contant en in delen betalen of ontvangen waarbij iedere deelbetaling net onder de grens van € 15.000 blijft);
- u vragen naar uw meldgedrag;
- zijn aan te merken als politiek prominente persoon.

*) Een identiteitsbewijs kan worden vervalst doordat onbevoegden gegevens toevoegen of wijzigen in een geldig (en echt) identiteitsdocument. Dat kan bijvoorbeeld zijn gestolen of gekocht. Aan eventuele beschadigingen of een afwijkend lettertype zou u dit kunnen zien.

8.3 Product- of transactierisico's

8.3.1 Makelaardij of bemiddeling

De volgende criteria kunnen u helpen bij het inschatten of een transactie een hoger risico op witwassen of financiering van terrorisme met zich mee brengt. Ook hier dient u zelf weer te beoordelen of er in het concrete geval een verhoogd risico is, en ook deze opsomming is niet limitatief.

- een pand wordt in kort tijdsbestek meerdere keren aan- en verkocht waarbij sprake is van onverklaarbare waardesprongen;
- een object wordt om onduidelijke redenen gesplitst of samengevoegd;
- de verkoop van een object kent een zeer korte doorlooptijd (waardoor het er alle schijn van heeft dat uw cliënt al een verkoper op het oog had);
- er worden taxatierapporten overgelegd die niet overeenkomen met de door u geschatte waarde van het object;
- u heeft bij een transactie met bedrijfsonroerendgoed of een agrarisch object gereede twijfels omtrent de locatie en/of de daar te vestigen onderneming;
- u wordt benaderd voor de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een pand dat (ver) buiten uw normale werkgebied is gelegen;
- u wordt betrokken bij een bemiddelingsopdracht ten aanzien van een onroerende zaak waarvan de eigendom niet transparant is (en men dit op uw verzoek ook niet transparant wil maken);
- bij zogenoemde ABC-transacties is een niet draagkrachtige partij betrokken;
- de koopsom van een onroerende zaak ligt niet in lijn met de normale marktontwikkeling, of wijkt sterk af van de vraagprijs, de WOZ-waarde of de taxatiewaarde.

Voor zover u als makelaar beschikt over informatie omtrent de financiering, dient u alert te zijn op (onder meer) de volgende aspecten:

- in de voorlopige koopakte worden zonder plausibele verklaring geen ontbindende voorwaarden voor wat betreft de financiering opgenomen;

- de financiering komt uit een ongebruikelijke bron, zoals bijvoorbeeld financiering via een fonds, een stille vennoot of een onbekende geldverstrekker;
- de financiering vindt plaats via geldverstrekking of leningen vanuit het buitenland;
- de geldstroom komt uit een land met een bankgeheim;
- één van de partijen uit de wens om de koopsom, de waarborgsom en/of de courtage contant te betalen;
- de financiering vindt (tegen hoge rente) plaats door de verkoper.

8.3.2 Taxatie

De volgende criteria kunnen u helpen bij het inschatten of een transactie een hoger risico op witwassen of financiering van terrorisme met zich mee brengt. Ook hier dient u zelf weer te beoordelen of er in het concrete geval een verhoogd risico is, en ook deze opsomming is niet limitatief.

- U krijgt het verzoek om een taxatiewaarde vast te stellen die in wanverhouding staat tot de werkelijke waarde;
- Er wordt géén of een onwaarschijnlijke reden gegeven voor het doel van de taxatie;
- U krijgt zonder duidelijke reden het verzoek om een object te taxeren dat is gelegen (ver) buiten de regio waarin u normaal gesproken werkzaam bent;
- Het te taxeren object maakt deel uit van een zogenoemde ABC-transactie waarbij zonder aanwijsbare reden grote waardedalingen en/of –stijgingen plaatsvinden;
- U krijgt zonder duidelijke verklaring het verzoek om de waarde van een object te taxeren in een staat die afwijkt van de feitelijke situatie (bijvoorbeeld: de waarde in onbewoonde staat vaststellen van een huis dat is verhuurd);
- U krijgt het verzoek om bij de taxatie rekening te houden met een toekomstige verbouwing terwijl het u bekend is dat die verbouwing niet gaat plaatsvinden ('schijnbouwdepots');
- U ziet bij kadastrale recherche dat het object vrij recent is gekocht of verkocht voor een bedrag dat zonder aanwijsbare reden sterk afwijkt van de waarde die u op dit moment aan het object zou toekennen;
- U krijgt zonder aannemelijke verklaring het verzoek om te taxeren op basis van een toekomstige onzekere gebeurtenis (bijvoorbeeld: bestemmingswijziging);
- Het is u niet duidelijk wie uw opdrachtgever is, dan wel u heeft het vermoeden dat het gaat om iemand met een criminele achtergrond;
- De eigendom van het te taxeren object is onduidelijk (bijvoorbeeld: een buitenlandse (rechts-) persoon);
- U krijgt voor uw taxatie een ongebruikelijk hoge vergoeding in het vooruitzicht gesteld.

9. VERDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

9.1 Civielrechtelijke vrijwaring

De Wwft kent een civielrechtelijke vrijwaring voor meldende instellingen. Dit betekent voor u (en uw medewerkers) dat u onder de hierna genoemde voorwaarde niet civielrechtelijk aansprakelijk kan worden gesteld voor de schade die iemand anders (de cliënt of een derde) als gevolg van de melding lijdt. De voorwaarde is dat u heeft gehandeld in de redelijke veronderstelling dat u uitvoering heeft gegeven aan de wettelijke meldplicht.

9.2 Strafrechtelijke vrijwaring

De strafrechtelijke vrijwaring houdt in dat de gegevens die u aan de FIU meldt niet tegen u en uw medewerkers kunnen worden gebruikt in een strafrechtelijk onderzoek wegens witwassen of terrorismefinanciering. Daarbij geldt als voorwaarde dat de transactie op een juiste manier is gemeld en dat het cliëntenonderzoek goed is uitgevoerd. Bovendien geldt als voorwaarde dat u de melding te goeder trouw heeft gedaan. Dat wil zeggen dat u niet zelf schuldig of medeplichtig bent aan witwassen of financieren van terrorisme.

9.3 Geheimhoudingsverplichting

Op grond van de wet mag u niet aan derden meedelen dat een melding is of zal worden gedaan. Dus ook niet aan uw cliënt. Dit wordt het "tipping-off"-verbod genoemd. Als u dit verbod overtreedt, dan kan dit leiden tot een sanctie.

Het is natuurlijk niet verboden om -voordat u de overeenkomst sluit- aan de potentiële klant in algemene bewoordingen uitleg te geven over de wetgeving en de plichten die u hebt op grond van die wetgeving. Wel kan zijn of haar reactie (afzien van de transactie, of het betrekken van een derde persoon bij de transactie om zelf buiten beeld te blijven) aanleiding zijn om de (voorgenomen) transactie te melden.

9.4 Melding niet anoniem

Als de melding door de FIU als verdacht wordt aangemerkt en uiteindelijk onderdeel uitmaakt van een strafdossier is het niet volledig uitgesloten dat de naam van de melder in dat dossier terechtkomt. In de praktijk zal uw melding in een dergelijk geval echter veelal deel uitmaken van veel meer signalen die uiteindelijk tot de strafzaak hebben geleid.

9.5 Bewaarplicht

De gegevens met betrekking tot het cliëntenonderzoek moeten gedurende vijf jaar na het tijdstip van het beëindigen van de zakelijke relatie op toegankelijke wijze worden bewaard. De gegevens betreffende een ongebruikelijke transactie, de zogenaamde meldgegevens, moeten gedurende vijf jaar na het tijdstip van de melding op zodanige wijze worden bewaard dat die gegevens opvraagbaar zijn en de desbetreffende transactie reconstrueerbaar is.

Op verzoek van de toezichthouder dient u deze gegevens bij een toezichtonderzoek te overleggen.

9.6 Opleidingsverplichting

U dient er voor te zorgen dat u zelf en uw medewerkers in staat zijn om in de dagelijkse praktijk ongebruikelijke transacties te herkennen en om een cliëntenonderzoek goed en volledig uit te voeren. Dat doet u onder meer door het aanbieden van periodieke opleidingen. Bij grotere instellingen zal dit doorgaans belegd zijn bij een zogenaamde "compliance officer".

9.7 Toezicht op de naleving

Het toezicht op de naleving van de Wwft door makelaars, bemiddelaars en taxateurs wordt uitgeoefend door een afgescheiden onderdeel van de Belastingdienst: de Belastingdienst/Bureau Toezicht Wwft.

De medewerkers van dit Bureau zijn bevoegd om bij makelaars, bemiddelaars en taxateurs een onderzoek in te stellen en u bent verplicht om hier uw medewerking aan te verlenen.

Uitzonderingen daargelaten, krijgt u tijdig bericht dat de toezichthouder het voornemen heeft om bij u een onderzoek in te stellen. De betreffende medewerker zal hiervoor een afspraak met u maken. Tijdens het inleidende gesprek op de eerste dag van het onderzoek zal deze medewerker zo veel mogelijk uitleggen hoe het onderzoek zal gaan verlopen en welke gegevens daarvoor nodig zijn. Meestal wordt voorafgaand aan het onderzoek om een auditfile gevraagd. Dit is een bestand met gegevens die uit uw geautomatiseerde administratie worden gekopieerd. De meeste boekhoudpakketten hebben de mogelijkheid om een auditfile te exporteren. Met behulp van een auditfile kan de medewerker het onderzoek van te voren voorbereiden, het onderzoek efficiënter uitvoeren en daarmee minder beslag leggen op uw tijd of de tijd van uw boekhouder.

Bij niet of onvolledige naleving van de Wwft kan de toezichthouder u een aanwijzing geven om een bepaalde gedragslijn te volgen. Ook kan de toezichthouder aan u een bestuurlijke sanctie opleggen in de vorm van een last onder dwangsom of een boete. Het is mogelijk om tegen een dergelijke sanctie in bezwaar en beroep te gaan.

In meer ernstige en opzettelijke gevallen van niet naleving kan ook strafrechtelijke handhaving worden ingezet.

Inhoudelijke vragen over deze leidraad of over toepassing van de Wwft kunt u stellen via het e-mail adres van de toezichthouder: BureauToezichtWWFT@Belastingdienst.nl