



Belastingdienst

Leidraad WWFT

Richtlijnen voor makelaars

Belastingdienst/Holland-Midden/Unit MOT
Versie juli 2011

Inhoudsopgave

1 Inleiding | 3

2 Het cliëntenonderzoek | 3

- 2.1 Uw cliënt | 3
 - 2.1.1 Verplichting tot cliëntenonderzoek | 3
- 2.2 Een “gewoon”cliëntenonderzoek | 4
 - 2.2.1 Vertegenwoordiging | 4
 - 2.2.2 De uiteindelijk belanghebbende | 4
 - 2.2.3 Identificatie en verificatie van een UBO | 4
 - 2.2.4 WWFT Risicobeleid | 4
- 2.3 Vereenvoudigd cliëntenonderzoek | 5
- 2.4 Een verscherpt cliëntenonderzoek | 5
 - 2.4.1 Verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering | 5
 - 2.4.2 De identificatie van een natuurlijke persoon zonder fysieke aanwezigheid | 5
 - 2.4.3 Dienstverlening aan politiek prominente personen (PEP) | 5
- 2.5 Uitbesteding van het cliëntenonderzoek | 6
- 2.6 Welke informatie gebruiken voor verificatie | 6
 - 2.6.1 Verificatie van een natuurlijk persoon | 6
 - 2.6.2 Verificatie van een rechtspersoon gevestigd in Nederland | 6
 - 2.6.3 Verificatie van een rechtspersoon niet gevestigd in Nederland | 6
 - 2.6.4 Verificatie van entiteiten die géén rechtspersoonlijkheid bezitten | 6
- 2.7 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens natuurlijke persoon | 6
- 2.8 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens rechtspersoon | 7

3 De meldplicht | 8

- 3.1 Wat is witwassen | 8
- 3.2 Wat is terrorismefinanciering | 8
- 3.3 Ongebruikelijke transactie | 8
- 3.4 De subjectieve indicator | 9
- 3.5 De objectieve indicator | 9
- 3.6 Voorgenomen transactie | 9
- 3.7 Wanneer melden? | 10
- 3.8 Wat melden? | 9
- 3.9 Hoe melden? | 9

4 Risicocriteria | 10

- 4.1 Land- of geografisch risico | 11
- 4.2 Cliëntrisico | 11
- 4.3 Transactierisico | 12
- 4.4 Enkele voorbeelden | 12

5 Verdere rechten en verplichtingen | 12

- 5.1 Civielrechtelijke vrijwaring | 12
- 5.2 Strafrechtelijke vrijwaring | 12
- 5.3 Geheimhoudingsverplichting | 13
- 5.4 Gevolgen van een melding | 13
- 5.5 Bewaarplicht | 13
- 5.6 Opleidingsverplichting | 13
- 5.7 Toezicht | 13

1 Inleiding

In de algemene leidraad Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (verder WWFT) treft u een overzicht aan van de relevante wetgeving en de belangrijkste elementen van deze wetgeving; het cliëntenonderzoek en de meldingsplicht. Deze richtlijnen zijn specifiek gericht op de makelaars en bevat de voor u relevante aandachtspunten die voor de naleving van de WWFT in de praktijk van belang zijn.

Voor een meer beknopte en globale handleiding verwijzen wij u naar de bij de introductie van de WWFT in 2009 verschenen brochure voor makelaars.

Als makelaar of bemiddelaar bij de verkoop van onroerende zaken valt u 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 om de diensten die direct of indirect met de aan en verkoop van onroerende zaken te maken hebben.

Voor taxaties betekent dit dat deze alléén onder de reikwijdte van de WWFT vallen als ze zijn verricht in het kader van een opdracht tot dienstverlening. Taxaties verricht buiten een dergelijke opdracht zoals bijvoorbeeld in het kader van financiering, of de Wet onroerende zaaksbelasting vallen dus niet onder de WWFT.

2 Het cliëntenonderzoek

De WWFT vraagt u om een onderzoek te doen naar uw klant, het cliëntenonderzoek. Het cliëntenonderzoek houdt in dat u moet weten met wie u zaken doet. Het cliëntenonderzoek bestaat uit het identificeren van de cliënt en het verifiëren van diens identiteit. Het identificeren betreft het verkrijgen van de voor en achternaam, adres en geboortedatum van de cliënt en het verifiëren omvat het controleren aan de hand van objectieve bronnen of deze naam daadwerkelijk die van de cliënt is. Indien uw cliënt een bedrijf is, verloopt de identificatie iets anders, zie 2.8.

Door het instellen van een cliëntenonderzoek kan een ongebruikelijke transactie inclusief de identiteitsgegevens van de cliënt worden gemeld.

2.1 Uw cliënt

In de zin van de WWFT is uw opdrachtgever uw cliënt en dan ook de partij waarvoor u een cliëntenonderzoek moet uitvoeren.

De cliënt is de natuurlijke persoon of rechtspersoon die een transactie laat uitvoeren. Als de formele opdracht afkomstig is van een andere partij dan de partij die een direct materieel belang heeft bij de transactie, kan het wel eens onduidelijk zijn wie nu als cliënt aan te merken. De feiten en omstandigheden van het concrete geval kunnen dan van belang zijn.

Doorgaans zal echter degene die als civielrechtelijke contractspartij optreedt en op wiens naam gefactureerd wordt, de cliënt zijn. Meestal is dit ook de opdrachtgever, tenzij deze duidelijk ten behoeve van een (of meer) andere partij(en) optreedt, die direct materieel belang heeft (of hebben) bij de transactie; in dat geval is die andere partij de cliënt.

In twijfelgevallen is het aan te raden om beiden dus zowel de formele opdrachtgever als de materiële cliënt te onderwerpen aan een cliëntenonderzoek.

2.1.1 Verplichting tot cliëntenonderzoek

Het cliëntenonderzoek moet worden ingesteld voorafgaand aan de dienstverlening aan uw cliënt. Indien u uw cliënt pas identificeert bij het opmaken van de (voorlopige) koopakte, dan is dit te laat. Het is namelijk niet toegestaan om een opdracht tot dienstverlening aan te gaan zonder het verrichten van een cliëntenonderzoek en ook niet als dit onderzoek niet heeft geleid tot de vereiste verificatie van de identiteit. In bepaalde gevallen is het echter toegestaan om de verificatie van de identiteit te voltooien tijdens de dienstverlening.

Bijvoorbeeld wanneer sprake is van spoedeisende dienstverlening en het risico van witwassen en terrorismefinanciering gering is. Deze uitzondering zal zich echter bij makelaars nauwelijks voordoen.

N.B. *Let op dat u het moment van identificatie ook expliciet vast legt in uw administratie.*

2.2 Een 'gewoon' cliëntenonderzoek

Een cliëntenonderzoek moet worden verricht ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering en houdt de volgende zaken in:

- identificatie en verificatie van de cliënt
- identificatie en risk based verificatie van de uiteindelijk belanghebbende
- vaststelling doel en aard van de beoogde zakelijke relatie
- voortdurende controle zakelijke relatie

Het is niet toegestaan om goederen te verkopen met een contante betaling van € 15.000 of meer aan anonieme klanten. De identiteitsgegevens van de cliënt moeten bekend worden en geverifieerd te worden. De in dit kader relevante gegevens zijn:

Bij **natuurlijke personen**: geslachtsnaam, voornamen, geboortedatum en adresgegevens.

Bij **rechtspersonen**: rechtsvorm, statutaire naam, handelsnaam, vestigingsplaats, land van de statutaire zetel, en zo mogelijk registratienummer Kamer van Koophandel.

2.2.1 Vertegenwoordiging

Soms laat een cliënt zich vertegenwoordigen door een ander. Als dit het geval is, dient ook de vertegenwoordiger zich te identificeren maar verificatie kan achterwege blijven. Geslachtsnaam, voornamen en geboortedatum van de vertegenwoordiger moeten door u worden vastgelegd, maar het is niet noodzakelijk het paspoort te bekijken en een kopie daarvan te maken.

2.2.2 De uiteindelijk belanghebbende (UBO)

Het is verplicht om vast te stellen wie de uiteindelijk belanghebbenden van een rechtspersoon zijn. Vanuit het oogpunt van witwasbestrijding is het vaststellen van de UBO van belang om te kunnen beoordelen of het vermogen van de betreffende vennootschap uit enig misdrijf afkomstig is. Een UBO is:

- 1 **een natuurlijk persoon** die een belang houdt van meer dan 25% van het kapitaalbelang of meer dan 25% van de stemrechten van de aandeelhoudersvergadering kan uitoefenen van een rechtspersoon anders dan een stichting, dan wel op andere wijze feitelijk zeggenschap kan uitoefenen in deze rechtspersoon, tenzij deze rechtspersoon een vennootschap is die is onderworpen aan openbaarmakingsvereisten
- 2 **een begunstigde** van 25% of meer van het vermogen van een stichting of een trust, of degene die bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van een stichting of een trust. In de praktijk betekent dit dat bij elke cliënt zijnde een rechtspersoon op z'n minst een globaal inzicht moet worden verkregen in de aandeelhoudersstructuur.

In het geval van een beursgenoteerde topholding binnen de EU kan worden volstaan met vast te stellen dat er geen UBO in de zin van de WWFT kan zijn.

Bij feitelijk zeggenschap uitoefenen kan het gaan om een aandeelhouder die geen rechtstreeks 25% belang heeft, maar wel daarmee vergelijkbare zeggenschap bijvoorbeeld via aandelen van een andere B.V.

2.2.3 Identificatie en verificatie van een UBO

Indien u heeft geconstateerd dat er sprake is van een UBO dan dient deze geïdentificeerd te worden. Vervolgens zal moeten worden ingeschat wat het risico is op witwassen en terrorismefinanciering en afhankelijk daarvan dient verificatie plaats te vinden; risk based verificatie. Meestal zal het identificeren en risk based verifiëren 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 betreffende UBO daadwerkelijk meer dan 25% gerechtigd is. Een minder vergaande verificatieprocedure beperkt zich tot het verkrijgen van inzicht in de zeggenschapsstructuur zonder ondersteuning van onderliggende documenten.

2.2.4 WWFT Risicobeleid

Het cliëntenonderzoek moet worden afgestemd op de risicogevoeligheid voor witwassen of terrorismefinanciering. Hierbij moeten in ieder geval de volgende criteria aan de orde komen:

- het type cliënt
- het type transactie
- het land van herkomst en de maatschappelijke omgeving van de cliënt

Indien het een cliënt betreft aan wie u regelmatig goederen verkoopt en er sprake is van een zakelijke relatie, dient er een voortdurende controle (monitoring) op de zakelijke relatie en de verrichtte transacties plaats te vinden om te toetsen of deze nog steeds overeenkomen met de aanwezige kennis van uw cliënt en het risicoprofiel. Soms brengt dit een onderzoek naar de bron van het vermogen met zich mee. Concreet betekent dit voor u dat telkens moet worden afgevraagd of de gevraagde transactie nog steeds past in het profiel van de cliënt en eventuele wijzigingen een risico op witwassen en terrorismefinanciering met zich mee brengen. In hoofdstuk 4 van deze leidraad geven wij u hiervoor een aantal criteria.

2.3 Vereenvoudigd cliëntenonderzoek

De volgende cliënten komen in aanmerking voor een vereenvoudigd cliëntenonderzoek

- instellingen in de zin van de WWFT zoals banken, levensverzekeraars, financiële instellingen met een zetel in Nederland of een andere lidstaat binnen de EU
- hierboven genoemde instellingen buiten de EU met overeenkomstige wettelijke eisen inzake cliëntenonderzoek betreffende witwassen en terrorismefinanciering
- beursgenoteerde ondernemingen binnen de EU of in een staat buiten de EU voor zover die ondernemingen in die staat aan EU-gelijkwaardige openbaarmakingseisen zijn onderworpen
- 100% dochtermaatschappijen van de hiervoor genoemde beursgenoteerde ondernemingen
- Nederlandse overheidsinstanties en onder voorwaarden EU-instanties

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nog andere categorieën cliënten worden aangewezen.

2.4 Verscherpt cliëntenonderzoek

In een drietal situaties is een verscherpt cliëntenonderzoek verplicht

1. indien en naar gelang er sprake is van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering
2. bij identificatie van natuurlijke personen zonder fysieke aanwezigheid
3. bij dienstverlening aan politiek prominente personen (PEP's)

2.4.1 Verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering

In geval van een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering, is een aanvullend cliëntenonderzoek verplicht. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen zakelijke relaties (en transacties) worden aangewezen waarbij de minister dit hogere risico veronderstelt. Vooralsnog bestaat niet de intentie om dergelijke aanwijzingen te geven.

2.4.2 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 een aantal specifieke maatregelen die genomen kunnen worden bij fysieke afwezigheid van de cliënt:

- verificatie van de identiteit aan de hand van aanvullende documenten, gegevens of informatie, waarbij de overlegde documenten worden beoordeeld op echtheid
- een eerste betaling door de cliënt vanaf een bankrekening in de EU 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 paspoort de meest voor de hand liggende oplossing. Daarnaast zou u ook gebruik kunnen maken van een aanvullende verklaring van een getuige of bijvoorbeeld energierekeningen. Deze documenten dienen wel op echtheid beoordeeld te worden.

2.4.3 Dienstverlening aan politiek prominente personen (PEP)

Ten aanzien van politiek prominente personen die niet in Nederland woonachtig zijn, geldt ook een verscherpt cliëntenonderzoek. De Europese anti-witwasrichtlijn noemt dit een Politically Exposed Person of te wel een PEP.

Het gaat om de volgende personen en hun directe familieleden:

- staatshoofden, regeringsleiders, ministers en staatssecretarissen
- parlementsleden
- leden van hoggerrechtshoven, 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

Indien u vermoedt dat een cliënt wel eens een PEP zou kunnen zijn, checkt u dit. Voor de handelaren die normaliter niet veel buitenlandse relaties hebben zal een simpele 'Google-check' voldoende zijn. Van een grotere organisatie wordt meer verwacht, bijvoorbeeld de betrokken namen tegen een database van business information providers houden. Als er geen enkele indicatie is dat een betrokken persoon wel eens een PEP zou kunnen zijn, hoeft u uiteraard geen verdere maatregelen te nemen.

2.5 Uitbesteding van het cliëntenonderzoek

De onderdelen identificatie en verificatie van de cliënt, vaststellen van de UBO en het doel en beoogde aard van de transactie kunnen onder voorwaarden worden uitbested. U blijft echter zelf verantwoordelijk. Indien u het cliëntenonderzoek op structurele basis uitbestedt, dient u deze opdracht schriftelijk vast te leggen en te bewaren in uw administratie.

2.6 Welke informatie gebruiken voor verificatie

In de wet worden weliswaar enkele documenten genoemd, maar deze opsomming is niet limitatief. Dit vloeit voort uit de zogenaamde principle-based benadering van de WWFT. Voorgeschreven is tot welk resultaat een cliëntenonderzoek moet leiden, maar niet hoe het onderzoek moet worden uitgevoerd.

2.6.1 Verificatie van een natuurlijk persoon

De verificatie van een natuurlijke persoon kan volgens de WWFT plaats vinden aan de hand van een geldig paspoort; hieronder vallen:

- nationale paspoorten, buitenlandse paspoorten, diplomatieke paspoorten, dienstpaspooten.
- geldige Nederlandse identiteitskaart of rijbewijs
- geldige identiteitskaart of rijbewijs, afgegeven binnen de EU door het bevoegde gezag, mits voorzien van pasfoto en naam van de houder.
- reisdocumenten voor vluchtelingen en vreemdelingen
- vreemdelingendocumenten afgegeven op grond van de Vreemdelingenwet 2000

Maar zoals gezegd worden ook andere documenten geaccepteerd ten behoeve van de verificatie van de identiteit van een natuurlijk persoon, mits deze afkomstig zijn van een onafhankelijke bron.

N.B. *Let bij het doorsturen van de stukken naar de notaris goed op dat u ook een kopie van het legitimatiebewijs achter houdt voor in uw eigen administratie.*

2.6.2 Verificatie van een rechtspersoon gevestigd in Nederland

Gaat het om een rechtspersoon opgericht naar Nederlands recht die in Nederland haar zetel heeft of een buitenlandse rechtspersoon die in Nederland gevestigd is dan kan de verificatie plaats vinden aan de hand van:

- uittreksel Handelsregister
- akte of verklaring van een in Nederland of andere EU lidstaat gevestigde advocaat, notaris of ander juridische beroepsuitoefenaar

2.6.3 Verificatie van een rechtspersoon niet gevestigd in Nederland

In de praktijk kan het identificeren en verifiëren van in het buitenland gevestigde rechtspersonen leiden tot de nodige 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 plaats vinden aan de hand van:

- in het internationale verkeer gebruikelijke documenten, gegevens of inlichtingen;
- documenten, gegevens of inlichtingen die bij wet als geldig middel voor identificatie zijn erkend in de staat waarin de rechtspersoon is gevestigd.

2.6.4 Verificatie van entiteiten die géén rechtspersoonlijkheid bezitten

De verificatie van entiteiten die géén rechtspersoonlijkheid bezitten, zoals maatschappen en verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, kan plaats vinden aan de hand van documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare onafhankelijke bron, zoals bijvoorbeeld de statuten.

N.B. *Indien u twijfelt aan de betrouwbaarheid van bovengenoemde documenten hoeft u hier géén genoeg mee te nemen!*

2.7 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens natuurlijke persoon

De vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van uw cliënt moet toegankelijk zijn zodat een controle eenvoudig kan plaats vinden. Bijvoorbeeld in het cliëntendossier, de centrale administratie of een combinatie daarvan. Van een cliënt/natuurlijke persoon en diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

- 1 geslachtsnaam
- 2 voornamen
- 3 geboortedatum
- 4 adres, woonplaats/plaats van vestiging
- 5 afschrift/kopie van het document met persoonsidentificerend nummer waarmee de identificatie heeft plaats gevonden

Ter verificatie (dit kan gebeuren door het onder 5 genoemde afschrift te bewaren):

- 1 aard
- 2 nummer
- 3 datum
- 4 plaats van uitgifte document waarmee de identiteit geverifieerd is

Aard van de dienstverlening; doorgaans zal dit zijn bemiddeling bij aan of verkoop.

N.B. De gegevens dienen tot vijf jaar na het uitvoeren van de transactie bewaard te blijven!

2.8 Vastlegging identiteits- en verificatiegegevens rechtspersoon

De vastlegging van de identiteits- en verificatiegegevens van uw cliënt moet toegankelijk zijn zodat in voorkomende gevallen een melding kan worden verricht en een controle eenvoudig kan plaats vinden. Bijvoorbeeld in het cliënten-dossier, de centrale administratie of een combinatie daarvan. Van een cliënt/rechtspersoon en diens eventuele vertegenwoordiger dient het volgende te worden vastgelegd:

Van naar Nederlands recht opgerichte rechtspersonen

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 KvK en plaats van vestiging KvK
- 8 wijze waarop identificatie is geverifieerd

B. van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon

- 1 voornamen
- 2 geslachtsnaam
- 3 geboortedatum

Verificatie van de vertegenwoordiger met een persoonsidentificerend document is niet vereist.

C. aard van de dienstverlening; doorgaans zal dit zijn bemiddeling bij aan- of verkoop.

Van buitenlandse rechtspersonen

A. van de rechtspersoon

– de documenten, gegevens of inlichtingen aan de hand waarvan de identiteit is geverifieerd

B. van de vertegenwoordiger van de rechtspersoon

- 1 voornamen
- 2 geslachtsnaam
- 3 geboortedatum

Verificatie van de vertegenwoordiger met een persoonsidentificerend document is niet vereist.

C. aard van de dienstverlening; doorgaans zal dit zijn bemiddeling bij aan- of verkoop

N.B. De gegevens dienen tot vijf jaar na het uitvoeren van de transactie bewaard te blijven!

3 De meldplicht

De WWFT zit zo in elkaar dat bij het vermoeden dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van witwassen of terrorismefinanciering dit gemeld moet worden bij de Financial Intelligence Unit (FIU-Nederland). Zo'n melding wordt aangeduid als een "melding ongebruikelijke transactie". FIU-Nederland 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. De FIU beoordeelt iedere melding en vraagt zo nodig nadere informatie bij de melder op. De FIU stuurt u een bericht wanneer uw melding is doorgemeld.

Sommige meldplichtige instellingen denken dat zij alleen een melding moeten doen als een transactie verdacht is. Dit is onjuist; een transactie moet gemeld worden zodra deze als ongebruikelijk kan worden aangemeld. FIU-Nederland bepaalt of de transactie verdacht wordt.

3.1 Wat is witwassen

Een handeling of een reeks van handelingen gericht op het doorbreken van het verband tussen de criminele activiteiten en de opbrengsten daaruit alsmede het geven van een schijn van een legale herkomst aan die opbrengsten, teneinde de delictpleger in staat te stellen ongestoord van zijn opbrengsten te genieten.

Wereldwijd zijn er vele definities en juridische omschrijvingen van witwassen, de kern ziet echter altijd op het verhullen van de criminele herkomst en het geven van een schijnbaar legale herkomst aan opbrengsten verkregen uit misdrijven. Witwassen is een veelomvattend begrip. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat men weet of mogelijk zou kunnen 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 waarvan het vermoeden bestaat dat het afkomstig zou kunnen zijn uit een misdrijf kwalificeert als witwassen.

Uit een uitspraak van de Hoge Raad is duidelijk geworden dat ook belastingfraude c.q. zwart geld/inkomsten als gronddelict voor witwassen kan worden gezien. Dit betekent dat wanneer u bij een transactie het vermoeden van belastingfraude heeft, deze transactie moet melden, gezien het mogelijke verband met witwassen.

Over het algemeen wordt bij witwassen een drietal fasen onderkend:

- 1 Plaatsing/inbreng: het vermogensvoordeel wordt (meestal onder de vorm van contant geld) voor het eerst in het financiële circuit gebracht.
- 2 Versluiting/circulatie: een opeenvolging van soms complexe financiële transacties met als doel de oorsprong van het vermogen te verhullen.
- 3 Integratie/investering: het vermogen wordt in de bovenwereld wordt geïnvesteerd, bijvoorbeeld door investering in onroerend goed.

3.2 Wat is terrorismefinanciering

Hoe kunt u detecteren dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van terrorismefinanciering? Praktisch gezien dient u extra alert te zijn bij organisaties, bevolkingsgroepen en/of personen uit landen waarvan publiekelijk bekend is dat hier op enigerlei wijze mogelijk terrorisme plaats kan vinden.

3.3 Ongebruikelijke transactie

Ongebruikelijke transacties kunnen zicht geven op :

- fiscale onregelmatigheden uit het recente of verre verleden
- opbrengsten uit misdrijven die zien op illegale activiteiten
- de bestemming van criminele gelden

Daarom is het belangrijk om een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie te melden. Als professioneel makelaar bent u

namelijk bij uitstek bekend met de gebruiken in uw branche. Of een transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt, is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van uw oordeel.

Indien u een transactie als ongebruikelijk aanmerkt, dan heeft u een meldplicht. Uw oordeel sluit daarbij aan naar wat gebruikelijk is in uw branche. Naast uw oordeel zijn er situaties die naar hun aard ongebruikelijk zijn en daarom gemeld moeten worden.

Ongebruikelijk is:

- ongewoon
- niet overeenkomstig hetgeen gangbaar is
- in afwijking van een norm of de meerderheid
- niet passend binnen het doen en laten van een persoon of branche
- afwijkingen van een normale of een te verwachten handelwijze

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

Voor makelaars zijn er twee indicatoren vastgesteld, één subjectieve en één objectieve.

3.4 De objectieve indicator

Voor makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken is de volgende objectieve indicator vastgesteld:

Transacties van € 15.000 of meer betaald aan of door tussenkomst van de beroepsbeoefenaar in contanten, met cheques aan toonder of soortgelijke betaalmiddelen.

In de praktijk zal doorgaans de subjectieve indicator aan de orde zijn.

3.5 De subjectieve indicator

Voor makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken is de volgende subjectieve indicator vastgesteld:

Transacties waarbij de meldingsplichtige aanleiding heeft om te veronderstellen dat ze verband kunnen houden met witwassen of financiering van terrorisme.

In hoofdstuk 4 van deze richtlijnen wordt nader ingegaan op een aantal risicocriteria. Deze criteria kunnen u tevens helpen bij het beoordelen of er sprake is van witwassen of financieren van terrorisme.

Voorbeelden kunt u ook vinden op de website van de toezichthouder Belastingdienst/Holland-Midden/Unit MOT.

3.6 Voorgenomen transactie

Behalve uitgevoerde transacties dient u ook voorgenomen transacties te melden. Onder voorgenomen transacties worden transacties verstaan die niet zijn afgerond, maar waarbij wel de intentie aanwezig is (geweest) om de transactie uit te voeren.

Een cliënt die u bijvoorbeeld de opdracht heeft gegeven zijn woning te verkopen kan zich op enig moment 'bedenken' en de opdracht intrekken. Indien er rond deze intrekking bij u bepaalde vermoedens aanwezig zouden zijn die mogelijk op witwassen of terrorismefinanciering zouden kunnen duiden, dan dient u deze voorgenomen transactie te melden. Een andere situatie die zich voor kan doen is dat de potentiële koper op een gegeven moment afhaakt om onduidelijke of vreemde redenen.

Hierbij kunt u denken aan het niet in willen gaan op uw vragen over de financiering of het niet laten opnemen van ontbindende financieringsvoorwaarden in de voorlopige koopovereenkomst, zonder een voor u aanvaardbare reden. Dit zijn signalen die voor u een reden kunnen zijn om deze voorgenomen transactie te melden. U dient daarbij zoveel mogelijk gegevens in uw melding op te nemen, zoals de identiteitgegevens van de potentiële koper die gezien zijn/haar gedragingen u doen vermoeden dat deze transactie mogelijk met witwassen of terrorismefinanciering te maken zou kunnen hebben. Maar wat als u niet beschikt over de identiteitgegevens van de betrokkenen? Van uw eigen cliënt zou dit niet mogelijk mogen zijn. U dient namelijk het cliëntenonderzoek voor aanvang van de bemiddelingsopdracht uit te voeren.

In geval van de identiteit van de wederpartij ligt dit genuanceerder. Dan beschikt u misschien niet over de juiste identiteitgegevens van de potentiële koper. Ten eerste heeft u op grond van de WWFT ten aanzien van de wederpartij geen verplichting om cliëntenonderzoek uit te voeren en ten tweede is het onwaarschijnlijk dat de potentiële koper u deze gegevens zelf verstrekt. Desondanks dient u zo'n voorgenomen transactie toch te melden. Benoem bij de melding dan zoveel mogelijk gegevens waarover u wel beschikt. FIU-Nederland zal naar aanleiding van zo'n melding u hoogstwaarschijnlijk nog wel nader bevragen.

3.7 Wanneer melden?

Verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties worden zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen het wettelijk maximum van veertien dagen, nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie bij u bekend is geworden, gemeld. Een melding op grond van de objectieve indicator waarbij u een contante betaling van € 15.000 of meer heeft ontvangen, dient u te melden binnen 14 dagen nadat u de betaling heeft ontvangen. Let op dat dit dus niet altijd samen hoeft te lopen met de factuurdatum. Het is ook mogelijk dat u een transactie al meldt terwijl deze nog niet is afgerond.

Voorts is het mogelijk dat de verkoop al enige tijd geleden is afgewikkeld en bij u alsnog het vermoeden ontstaat, dat deze transactie mogelijk in verband zou kunnen worden gebracht met witwassen of terrorismefinanciering. Misschien heeft u op een later tijdstip via de media, uw beroepsorganisatie 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 dient te worden.

3.8 Wat melden?

U dient de volgende gegevens te melden:

- de identiteit van uw cliënt
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt
- de aard, het tijdstip en plaats van de transactie
- de omvang en de bestemming en herkomst van de gelden, effecten, edelmetalen of andere waarden die bij een transactie betrokken zijn
- een beschrijving van het pand dat is gekocht/verkocht
- de omstandigheden op grond waarvan de transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt
- andere bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen gegevens

3.9 Hoe melden?

U dient zich eerst bij het meldpunt te laten registreren als melder, waarna u een meldcode ontvangt. Deze registratie is maar eenmalig. Vervolgens kunt u de transactie digitaal via de MOT-explorer aan het Meldpunt (FIU-Nederland) melden. Uw melding wordt aldaar geregistreerd, waarna u een ontvangstbevestiging wordt toegezonden. De FIU-Nederland kan u om aanvullende informatie omtrent de ongebruikelijke transactie vragen, zoals verdere gegevens over uw cliënt, de transactie, de betrokken zaak of de situatie.

Op grond van de WWFT bent u verplicht om deze vragen te beantwoorden. Meldingen worden gedaan middels een meldprogramma dat op de meeste computers kan worden geïnstalleerd. Voor compatibiliteitsvereisten kunt u contact opnemen met de FIU-Nederland. Inmiddels is een nieuw webbased meldprogramma ontwikkeld wat het mogelijk maakt om online meldformulieren in te vullen en te versturen. Na uw melding van een ongebruikelijke transactie aan de FIU-Nederland, krijgt u, mits de transactie correct is binnengekomen bij de FIU-Nederland, een ontvangstbevestiging. Deze ontvangstbevestiging is voor u het enige sluitende bewijs dat u een transactie heeft gemeld. Indien u zich wilt aanmelden als melder, meer wilt weten over de FIU Nederland of u vragen heeft over het (nieuwe) meldprogramma, kijk dan op www.fiu-nederland.nl.

4 Risicocriteria

Er zijn criteria die u kunnen helpen om de mogelijkheid van witwassen of terrorismefinanciering in te schatten. Het betreft hier slechts mogelijke aandachtspunten waarop u alert dient te zijn en van een limitatieve opsomming is geen sprake. De meest gehanteerde risicocriteria zijn land- of geografisch risico, cliëntrisico en productrisico. Bij de weging van deze risicofactoren dient u uiteraard een eigen afweging te maken welke afhankelijk zijn van de specifieke feiten en omstandigheden van de transactie.

N.B. *Uit recent wetenschappelijk onderzoek is naar voren gekomen dat de drie voornaamste indicaties bij witwassen met vastgoed zijn:*

- 1 *opvallend grote prijsveranderingen van het vastgoed*
- 2 *buitenlandse eigenaar*
- 3 *pas opgericht bedrijf als eigenaar*

4.1 Land- of geografisch risico

Er zijn factoren die er op kunnen duiden dat in bepaalde landen of geografische regio een verhoogd risico van misbruik in het kader van witwassen en terrorismefinanciering aanwezig is.

- Landen of gebieden die volgens de normen van de FATF in onvoldoende mate een systeem ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering hebben opgezet. Deze lijsten worden op de website van de FATF gepubliceerd:

www.fat-fgafi.org.

De volgende landen vertonen op dit moment in meer of mindere mate tekortkomingen in hun regelgeving:

Iran, Angola, Noord-Korea, Ecuador, Ethiopië, Pakistan, Turkmenistan, Sao Tome & Principe. De landen Griekenland, Marokko, Turkije, Antigua, Azerbeidzjan, Bolivia, Indonesië, Jemen, Kenia, Birma, Nepal, Nigeria, Paraguay, Qatar, Sri Lanka, Soedan, Syrië, Trinidad, Thailand en Oekraïne boeken vooruitgang maar zijn er nog niet.

- Landen of gebieden die zijn onderworpen aan sancties, embargo's en soortgelijke maatregelen door bijvoorbeeld de VN, EU of VS.
- Tijdens onderzoeken naar vastgoedfraude zijn de volgende landen/staten met een hoger witwasrisico naar voren gekomen: Andorra, Curaçao, Delaware, Panama, Zwitserland, Kaaimaneilanden, Guernsey, Jersey, Tortola (Britse Maagdeneilanden), Anguilla, Liechtenstein, Luxemburg en Hong Kong.
- Uit onderzoeken van het Bureau Financieel Toezicht komen Malta, Cyprus en Dubai naar voren als landen met een verhoogd risico.

4.2 Cliëntrisico

Hieronder geven wij u enkele criteria die u kunnen helpen bij het inschatten of een cliënt 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.

Het betreft cliënten die hun onderneming hebben of actief zijn in de volgende branches:

- horecasector
- belwinkels
- coffeeshops en growshops
- bouw en schildersbedrijven (i.v.m. zwarte omzet, steekpenningen, smeergelden)
- ondernemingen waarvan in de praktijk is gebleken dat ze mogelijk als dekmantel voor criminele activiteiten fungeren (b.v. autoschadebedrijven, pizzeria's snackbars, autopoeitsbedrijven, toko's videotheken, afvalverwerkingsbedrijven, seksbranche, hotelkamerverhuur)
- autobanden, schroot, computeronderdelen, mobiele telefoons(i.v.m. BTW carousel fraude)
- goede doelen stichtingen (t.b.v. landen die risicovol zijn vanwege terrorisme)
- branches waar veel contant geld beschikbaar is (casino's, wisselkantoren, etc.)
- bedrijfsactiviteiten zijn onduidelijk

Het betreft cliënten die:

- gebruikmaken van (mogelijk) vervalste of valse ID-bewijzen
- waarvan de aandelen aan toonder zijn
- gebruikmaken van financiering buiten de reguliere financiële sector (b.v. contante geldleningen uit het buitenland)
- beschikken over buitenlandse bankrekeningen
- gebruikmaken van een onnodige complexe juridische bedrijfsstructuur (b.v. buitenlandse vennootschappen of trusts)
- vermoedelijk onvolledige of onjuiste informatie verschaffen
- die bereid zijn extra hoge fees/declaraties/kosten te betalen
- beschikken over vermogen waarvan de herkomst onduidelijk is
- handelen via een stroman
- afkomstig zijn buiten de regio zonder dat hier een verklaring voor is
- een onduidelijk of wisselend vestigingsadres hebben
- betalingen doen in voornamelijk kleine coupures (€ 5,-, € 10,- of € 20 biljetten) of juist biljetten van € 500,-
- afzien van de transactie doordat u naar zijn identiteit vraagt
- een andere persoon dan de koper zijn identiteit beschikbaar laat stellen ten behoeve van de koop
- verzoeken om de contante betaling in buitenlandse valuta te voldoen

N.B. 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.

4.3 Transactierisico

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.

- opeenvolgende verkopen van hetzelfde pand op korte termijn met onverklaarbare waardedalingen en waardeinstijgingen
- splitsing of samenvoeging van een object
- de zeer korte doorlooptijd bij de verkoop van een object (het heeft er alle schijn van dat uw cliënt al een verkoper op het oog had)
- taxatierapporten die overlegd worden komen niet overeen met de door u geschatte waarde van het object
- bij de aanschaf van een BOG of een agrarisch object, waarbij u gereede twijfels heeft omtrent de locatie en de daar te vestigen onderneming

Voorzover u als makelaar over informatie omtrent de financiering beschikt, dient u alert te zijn op de volgende aspecten:

- ongebruikelijke bronnen, zoals bijvoorbeeld financiering via een fonds of onbekende geldverstrekker
- geldverstrekking of leningen vanuit het buitenland
- geldstroom komt uit een land met een bankgeheim
- een stille vennoot als geldverstrekker
- contante betaling
- financieringsvormen die voor u als makelaar ongebruikelijk zijn
- de herkomst van het eigen vermogen van de opdrachtgever of wederpartij is onduidelijk
- één van de betrokkenen partijen heeft kort daarvoor met een faillissement te maken gehad
- financiering (tegen hoge rente) door de verkoper

4.4 Enkele voorbeelden

Tot slot nog enkele voorbeelden:

- u wordt als makelaar benaderd voor de bemiddeling bij de aan- of verkoop van een pand welke niet in uw werkgebied is gelegen. Waarom krijgt u die opdracht?
- u wordt bij een bemiddelingopdracht betrokken waarbij de eigendom van de onroerende zaak niet transparant is en men dit op uw verzoek ook niet transparant wil maken
- de wens wordt geuit om de koopsom, waarborgsom en/of courtage contant te betalen. Waarom wenst men dit?
- er worden geen ontbindende voorwaarden voor wat betreft de financiering opgenomen. Waarom heeft men geen ontbindende voorwaarden nodig?
- bij zogenoemde ABC transacties is een niet draagkrachtige partij betrokken en/of de koopsommen wisselen sterk
- de koopsom ligt niet in lijn met de normale marktontwikkeling of wijkt sterk af van de vraagprijs, de WOZ waarde of de taxatiewaarde

5 Verdere rechten en verplichtingen

5.1 Civielrechtelijke vrijwaring

De WWFT kent een civielrechtelijke vrijwaring voor melders. Dit betekent voor u dat u niet civielrechtelijk aansprakelijk kan worden gesteld voor de schade die iemand anders (de cliënt of een derde) als gevolg van de melding lijdt, tenzij aannemelijk wordt gemaakt, dat gelet op de feiten en omstandigheden, u in redelijkheid niet tot melding had mogen worden overgegaan. Een soortgelijke vrijwaring geldt voor de strafrechtelijke vervolging van de instelling.

5.2 Strafrechtelijke vrijwaring

De strafrechtelijke vrijwaring houdt in dat u als melder niet in een strafrechtelijk onderzoek wordt betrokken wanneer u op een juiste manier de transactie heeft gemeld en daarbij het cliëntenonderzoek goed heeft uitgevoerd. U mag de transactie dan ook door laten gaan, ondanks uw vermoeden dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van witwassen.

5.3 Geheimhoudingsverplichting

Op grond van de wet mag u niet aan uw cliënt meedelen dat een melding zal worden gedaan of is gedaan. Dit wordt wel het zogenoemde 'tipping-off' verbod genoemd. Als u dit toch zou doen dan levert dit mogelijk een strafbaar feit op of kunt u hiervoor beboet worden met een bestuurlijke sanctie. Het is evenwel niet verboden om voorafgaande een transactie in algemene bewoordingen uitleg te geven over de wetgeving aan een potentiële klant. Wel kan zijn reactie (afzien van transactie of derde persoon bij transactie betrekken om zelf buiten beeld te blijven) aanleiding zijn om de (voorgenomen) transactie te melden op grond van de subjectieve indicator.

5.4 Gevolgen van een melding

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

5.5 Bewaarplicht

De gegevens van de melding en de transactie moeten net zoals de gegevens uit het cliëntenonderzoek moeten gedurende vijf jaren op toegankelijke wijze worden bewaard. De gegevens die moeten worden bewaard zijn de gegevens die worden gebruikt om te kunnen melden. Het komt er op neer dat de bewaarplicht bestaat voor de identiteitsgegevens van de betrokkenen en de onderliggende gegevens van de melding. Hierbij kunt u denken aan administratie (facturen stortingsbewijs contant geld), de ontvangstbevestiging van de melding enz.

5.6 Opleidingsverplichting

U dient er voor te zorgen dat (u zelf of) uw medewerkers in staat zijn om in de dagelijkse praktijk ongebruikelijke transacties te herkennen.

Bij een grotere instelling is dit doorgaans belegd bij een zogenaamde 'compliance officer'.

5.7 Toezicht

Als makelaar staat u onder WWFT-toezicht en kunt u te maken krijgen met de toezichthouder. Uw toezichthouder is de Belastingdienst/Holland-Midden/ Unit MOT. De medewerkers van deze Unit zijn bevoegd om bij u een onderzoek in te stellen en u bent verplicht hier uw medewerking aan te verlenen. Uitzonderingen daar gelaten 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 wordt gekopieerd. De meeste boekhoudpakketten hebben de mogelijkheid om een auditfile te exporteren. Met behulp van een auditfile kan de medewerker het onderzoek vooraf voorbereiden 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 een bestuurlijke sanctie in de vorm van een dwangsom of boete aan u opleggen. Het is mogelijk om tegen een dergelijke sanctie in bezwaar en beroep te gaan.

In ernstige en opzettelijke gevallen van niet- naleving kan ook strafrechtelijke handhaving worden ingezet. De FIOD is belast met de uitvoering van deze opsporingsonderzoeken.



Dit is een uitgave van:

Belastingdienst

Januari 2012

TZ 004 - 1Z*2FD