



# AMLC

Centrum voor witwasbestrijding

## Risico-indicatoren Project offshore vennootschappen en vastgoed



ANTI MONEY  
LAUNDERING  
CENTRE

## Achtergrond

Van 2017 tot 2022 heeft bij het AMLC het project offshore vennootschappen gelopen. Een project waarbij gekeken is naar de witwasrisico's van offshore vennootschappen in relatie tot Nederland. Offshore vennootschappen worden genoemd als een grote witwasdreiging voor Nederland. Gezien alle publicaties rond het investeren van crimineel geld in vastgoed lag hier in eerste instantie de prioriteit. Concreet is in het project gekeken naar offshore vennootschappen betrokken bij Nederlands vastgoed als eigenaar of hypotheeknemer.

Met offshore vennootschap wordt in dit project bedoeld een buitenlandse rechtspersoon opgericht en geregistreerd in een [risicoland](#). Het gebruik van deze offshore vennootschappen is niet verboden en kan een legitieme bedrijfseconomische of juridische reden hebben. Het hier te lande aanhouden van vastgoed (als eigenaar of hypotheeknemer) door offshore vennootschappen biedt daarentegen ook allerlei kansen voor criminelen en fraudeurs om vermogen uit criminele bron te investeren en van deze investering te genieten of rendement mee te behalen.

## Product: risico-indicatoren van witwassen

Startpunt van het project zijn de gegevens van eigendom en ingeschreven hypotheekrechten uit openbare bron (het Kadaster) geweest, gekoppeld aan specifiek voor dit project bepaalde risicolanden. Hieraan zijn gegevens toegevoegd uit openbare bronnen en gesloten bronnen zoals fiscale gegevens en politionele gegevens teneinde te komen tot die signalen die kunnen leiden tot een strafrechtelijk onderzoek naar witwassen of een ander strafbaar feit. Kenmerken van de signalen in dit project zijn in dit document benoemd en beschreven als risico-indicatoren. Onder risico-indicatoren verstaan wij indicatoren die kunnen wijzen op een verhoogd risico ten aanzien van witwassen of andere strafbare feiten.

De risico-indicatoren zijn vervolgens vergeleken met toonaangevende nationale en internationale bronnen als de FATF, de OESO, de Egmont Group en de FIU-Nederland. De verwijzingen naar deze bronnen zijn terug te vinden [door te klikken](#) op een risico-indicator. Het voorkomen van een risico-indicator in een of meerdere bronnen geeft aan dat een risico-indicator internationaal wordt gedragen door bevindingen in internationale onderzoeken. Daarnaast is in jurisprudentie gekeken waar deze risico-indicatoren in de rechtspraak bevestigd zijn (gevalsvergelijkingen). Klik [hier](#) voor een overzicht van de bronnen.

## Belangrijk

Dit product van risico-indicatoren geeft een overzicht van risico-indicatoren die in het project naar voren zijn gekomen. Het doel van dit product is behulpzaam te zijn bij het herkennen van witwasrisico's rondom het oprichten of gebruik van offshore vennootschappen in relatie tot vastgoed. Het feit dat in een casus sprake is van een risico-indicator hoeft uiteraard niet te betekenen dat feitelijk sprake is van witwassen of een andere vorm van financieel-economische of fiscale fraude. Nader onderzoek en duiding zal altijd nodig zijn. Het betreft een niet limitatief overzicht van bronnen en rechtspraak. Dit product is geen juridisch bindend document en komt ook niet in plaats van bestaande wet- en regelgeving.

# Risico-indicatoren

Klik op de indicatoren om de bijhorende bronnen te bekijken.

Thema	Risico-indicator
<b><u>De offshore vennootschap</u></b> 	<ol style="list-style-type: none"><li>1. De buitenlandse rechtspersoon is gevestigd in een risicoland.</li><li>2. Er is geen sprake van een reële economische activiteit in het land van oprichting.</li><li>3. De offshore vennootschap beschikt over vastgoed in Nederland, maar voldoet niet aan de fiscale verplichtingen.</li><li>4. De offshore vennootschap wordt vlak voor aankoop of financiering van het vastgoed opgericht.</li></ol>
<b><u>Verhullen / anonimiteit</u></b> 	<ol style="list-style-type: none"><li>5. De offshore vennootschap is niet terug te vinden in open bronnen.</li><li>6. De UBO van de offshore vennootschap is niet te achterhalen.</li><li>7. Complexe structuren waarvoor geen legitieme of economische reden is.</li><li>8. Het is onduidelijk wat de (legale) bron van herkomst is van het vermogen.</li></ol>
<b><u>Transactie</u></b> 	<ol style="list-style-type: none"><li>9. Betaling van de koopsom loopt niet via de derdengeldenrekening van de notaris.</li><li>10. De koopsom van het vastgoed staat niet in verhouding tot de marktwaarde ten tijde van de aankoop.</li><li>11. Er vindt door de eigenaar geen rentebetaling of aflossing plaats richting de geldverstrekker/hypotheeknemer, de offshore vennootschap.</li><li>12. Financiering van het vastgoed door de verkoper zelf via het schuldig blijven van de koopsom of financiering door een niet-financiële instelling zonder inschrijving van een hypotheekrecht.</li></ol>
<b><u>Betrokkenen</u></b> 	<ol style="list-style-type: none"><li>13. Het is economisch onlogisch dat vastgoed ter beschikking wordt gesteld aan personen voor bewoning of gebruik zonder passend inkomen of zonder hiervoor een passende financiële vergoeding (huur) te verkrijgen.</li><li>14. Personen betrokken bij de offshore vennootschap (bestuurder, vermeende UBO) of bij het vastgoed (bewoners of gebruikers), zijn politieel of justitieel bekend of komen voor in (internationale) bad press of een (internationaal) strafrechtelijk onderzoek.</li><li>15. Betrokkenen (lener-uitlener; eigenaar-bewoner) zijn formeel niet maar blijken feitelijk wel aan elkaar verbonden te zijn.</li></ol>

# De offshore vennootschap



1. De buitenlandse rechtspersoon is gevestigd in een risicoland.
2. Er is geen sprake van een reële economische activiteit in het land van oprichting.
3. De offshore vennootschap beschikt over vastgoed in Nederland, maar voldoet niet aan de fiscale verplichtingen.
4. De offshore vennootschap wordt vlak voor aankoop of financiering van het vastgoed opgericht.

## Risico-indicator 1: De buitenlandse rechtspersoon is gevestigd in een risicoland.

### Bronnen

- Rechtspersonen of juridische constructies zijn opgericht/gevormd in een rechtsgebied dat wordt beschouwd als een hoog risico voor witwassen of terrorismefinanciering (FATF – Egmont Group, 2018, p. 182)
- Buitenlandse koper, hetzij een persoon of een bedrijf, of een financieringsbron, zijn afkomstig uit een rechtsgebied met strikte bankgeheimwetten, zwakke anti-witwasregimes of met een hoog niveau van politieke corruptie (FINTRAC, 2016, p. 5)
- Rechtspersonen of juridische constructies zijn opgericht/gevormd in een rechtsgebied met lage belastingen of een internationaal handels- of financieel centrum (FATF – Egmont Group, 2018, p. 182)
- Rechtspersonen of juridische constructies zijn opgericht/gevormd in een rechtsgebied dat niet vereist dat bedrijven uiteindelijk begunstigen aan een centraal register rapporteren (FATF – Egmont Group, 2018, p. 183)
- Individuen, rechtspersonen en/of juridische constructies zijn geïnteresseerd in de oprichting van buitenlandse bedrijven, met name in rechtsgebieden waarvan bekend is dat ze stimulansen voor lage belastingen of geheimhouding bieden, zonder voldoende commerciële uitleg (FATF – Egmont Group, 2018, p. 183)
- De middelen die bij de transactie zijn betrokken, worden verzonden naar of ontvangen van een rechtsgebied dat wordt beschouwd als een hoog risico op witwassen of terrorismefinanciering (FATF – Egmont Group, 2018, p. 186)
- De partijen of hun vertegenwoordigers (en, indien van toepassing, de echte eigenaren of intermediaire bedrijven in de keten van eigendom van juridische entiteiten), oorspronkelijk, gevestigd zijn in of opgericht zijn in een land met een hoog risico (FATF, 2013, p. 78)
- Risicolanden (productie van drugs, ineffectieve anti-witwasregelgeving, strikt bankgeheim) (OECD, 2019, p. 54)
- Landen die door geloofwaardige bronnen worden geïdentificeerd als landen met een zwak bestuur, wetshandhaving en regelgevende regimes, waaronder landen die volgens FATF-verklaringen zwakke AML/CFT-regimes hebben, waarbij financiële instellingen (evenals DNFBP's) speciale aandacht moeten besteden aan zakelijke relaties en transacties (FATF, 2019a, p. 22). “Geloofwaardige bronnen” verwijst naar informatie die is geproduceerd door gerenommeerde en universeel erkende internationale organisaties en andere instanties die dergelijke informatie openbaar en algemeen beschikbaar maken. Naast de FATF en FATF-stijl regionale organen, kunnen dergelijke bronnen onder meer bestaan uit, maar niet uitsluitend, supranationale of internationale organen zoals het Internationaal Monetair Fonds, de Wereldbank en de Egmont Group of Financial Intelligence Units.
- Waar een potentiële koper voor onroerend goed betaalt met geld uit een land met een hoog risico, zoals een ‘niet-coöperatief land of gebied’ (OECD, 2007, p. 15); waar de verkoper vraagt dat de opbrengst van een verkoop van onroerend goed naar een land met een hoog risico wordt gestuurd (OECD, 2007, p. 16)
- Combinatie van een offshore vennootschap en een geldstroom die uit een land met een bankgeheim komt (FEC, 2010, p. 2)
- Financierende partij is een (constructie met) offshore vennootschap(pen) en/of komt uit land met een bankgeheim en/of kort na het ontstaan van een dergelijke constructie wordt vastgoed aangeschaft (FEC, 2010, p. 5)

### Rechtspraak

- “[medeverdachte 1] is gevestigd in Hong Kong, dat bekend staat om het gunstige belastingklimaat.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))

**Risico-indicator 2:** Er is geen sprake van een reële economische activiteit in het land van oprichting.

### Bronnen

- Het feit dat ten aanzien van de verdachte geen economische activiteit bekend is in relatie tot de verschillende landen waarmee transacties werden verricht (website FIU-Nederland)
- Geldstromen zonder een (bedrijfs)economische reden of relevante correspondentie/documentatie (OECD, 2019, p. 41)
- De klant is terughoudend of kan zijn zakelijke activiteiten en bedrijfsgeschiedenis niet uitleggen (FATF – Egmont Group, 2018, p. 181)
- Geen echte zakelijke activiteiten ondernomen (FATF – Egmont Group, 2018, p. 182)
- Maakt uitsluitend transittransacties mogelijk en lijkt geen rijkdom of inkomen te genereren (transacties lijken in korte tijd door het bedrijf te stromen met weinig ander waargenomen doel) (FATF – Egmont Group, 2018, p. 185)
- De verplaatsing van de zetel van een vennootschap naar een andere jurisdictie zonder enige echte economische activiteit in het land van bestemming brengt het risico met zich mee dat lege vennootschappen worden opgericht die kunnen worden gebruikt om ‘beneficial ownership’ te verhullen (FATF, 2019a, p. 24)
- Er is geen documentatie ter ondersteuning van het verhaal van de klant, eerdere transacties of bedrijfsactiviteiten (FATF, 2013, p. 82)
- Een kenmerk dat veel gevallen van witwassen gemeen hebben is dat handelingen plaats vinden die overigens – los van het beoogde witwassen – geen redelijk bedrijfseconomisch doel kunnen dienen (website FIU-Nederland)
- Een transactie waarbij rechtspersonen betrokken zijn, wanneer er geen verband lijkt te bestaan tussen de transactie en de activiteit van het kopende bedrijf, of wanneer het bedrijf geen zakelijke activiteit heeft (FATF, 2007, p. 35; FINTRAC, 2016, p. 6)
- Bedrijfskosten van de onderneming zijn zeer laag (FEC, 2010, p. 7)

### Rechtspraak

- “[bedrijf 10] is in 1978 opgericht door een [bedrijf 2] in Hong Kong en in 2012 uitgeschreven. [bedrijf 10] had zelf niets om het lijf. Het was gevestigd op het adres van de bedrijfssecretaris, had geen eigen kantoor, noch personeel.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))
- “Verder is de buitenlandse onderneming opgericht en geregistreerd op Dominica, terwijl het vermogen is ondergebracht bij eerst de LGT Bank te Zurich en later bij de EFG Bank von Ernst in Liechtenstein. Daarbij heeft te gelden dat niet gebleken is van bedrijfsactiviteiten van de diverse Ltd’s op Dominica” ([ECLI:NL:RBOVE:2021:291](#))
- “Uit dit door het openbaar ministerie aangedragen bewijs, zoals hiervoor overwogen onder de vaststaande feiten en omstandigheden, kunnen feiten en omstandigheden worden afgeleid die van dien aard zijn dat zonder meer sprake is van een vermoeden van witwassen. Daartoe is in het bijzonder redengevend dat uit bovengenoemde geldstromen blijkt van een constructie, waarbij wordt gestart met grote contante stortingen onder de noemer van “investments in business” en wordt geëindigd met winst uit onderneming en loon uit dienstverband, zonder dat de verdachte daarvoor enig stuk heeft aangeleverd die het bestaan van die winst of dat dienstverband aannemelijk maken. (...) De verdachte heeft geen enkel stuk overgelegd waaruit blijkt van enige legale bedrijfsmatige activiteit van [naam medeverdachte 1]” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5672](#))
- “De verdachte staat niet ingeschreven in de Registry of Companies in Suriname en oefent blijkens de aangifte vennootschapsbelasting buitenlandse belastingplichtigen 2014 geen bedrijfsactiviteiten uit” ([ECLI:NL:RBROT:2018:3645](#))



[Terug naar de  
indicatorenlijst](#)

- “De accountant van [naam bedrijf 1], E. [naam medeverdachte 4], heeft verklaard dat [naam bedrijf 1] op de aankoop van de voornoemde panden na geen bedrijfsactiviteiten heeft gehad” ([ECLI:NL:RBROT:2017:9294](#))
- “Man heeft verklaard dat REBI alleen op papier bestaat en door hem is opgericht om de woningen X-straat 21 en 23 te kopen” ([ECLI:NL:RBALK:2011:BR0697](#))

**Risico-indicator 3:** De offshore vennootschap is niet transparant jegens de autoriteiten/voldoet niet aan diens verplichtingen (handelsregister/ Belastingdienst).

#### Bronnen

- Er worden geen belastingen, verzekeringen of sociale uitkeringen betaald door bedrijven die worden gebruikt voor de doorvoer van fondsen (Egmont Group, 2019, p. 6)
- Elke poging van de settlor, trustee, bedrijf of andere juridische entiteit om een regeling te treffen om frauduleus belasting te ontduiken in een relevant rechtsgebied (FATF, 2019a, p. 26)
- Individuen, rechtspersonen en/of juridische constructies hebben geen correcte documenten ingediend bij de belastingdienst (FATF – Egmont Group, 2018, p. 184)
- Betaalt geen belastingen, pensioen, pensioenfondsbijdragen of sociale uitkeringen (FATF – Egmont Group, 2018, p. 185)

#### Rechtspraak

- “De rechtbank heeft kennisgenomen van de aard van de “samenwerking” tussen [medeverdachte 6] (opgericht in 1989) en [bedrijf 11] (opgericht in 1994). Dit zijn eveneens bedrijven van [verdachte] en [medeverdachte 2] . Door middel van valse facturen is de winst van [medeverdachte 6] kunstmatig verplaatst naar [bedrijf 11] . Hierdoor hebben [verdachte] en [medeverdachte 2] wereldwijd nagenoeg elke fiscale afrekening over de winsten in de handel in legeronderdelen weten te ontduiken.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))
- “Uit het onderzoek komt tevens naar voren dat [verdachte] nergens ter wereld aangifte heeft gedaan van zijn inkomen en/of vermogen en ook nergens belasting heeft betaald. Dit geldt eveneens voor zijn offshore-vennootschap [bedrijf 4]. (...) Hiervoor is reeds gerelateerd dat uit onderzoek naar voren komt dat [medeverdachte] en/of zijn offshore vennootschap [bedrijf 3] nergens ter wereld aangifte hebben gedaan van hun inkomen/winst en/of vermogen dan wel belasting betalen. Via deze constructie is belastingheffing, waar dan ook ter wereld, voorkomen.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:2949](#) zie ook [ECLI:NL:RBOBR:2021:2950](#) voor de uitspraak t.a.v. medeverdachte)
- “Voorts heeft [verdachte] de ten laste gelegde periode niet volledig voldaan aan haar belastingverplichtingen op Aruba, zodat geen zicht bestond op de geldstromen van de rechtspersoon.” ([ECLI:NL:RBOVE:2020:4459](#) zie ook [ECLI:NL:RBOVE:2020:4460](#) voor de uitspraak van de feitelijke leidinggevende van de Arubaanse vennootschap)



## Risico-indicator 4: Offshore vennootschap wordt vlak voor aankoop of financiering van het vastgoed opgericht.

### Bronnen

- Grote financiële transacties, met name op verzoek van recentelijk opgerichte bedrijven, waarbij deze transacties niet gerechtvaardigd zijn door het zakelijke doel, de activiteit van de klant of de mogelijke groep bedrijven waartoe hij behoort of andere gerechtvaardigde redenen (FATF, 2019b, p. 93)
- Er heeft een aanzienlijke kapitaalverhoging plaatsgevonden voor een recent opgerichte vennootschap of opeenvolgende bijdragen in een korte periode aan dezelfde vennootschap, zonder logische verklaring (FATF, 2019b, p. 93);
- Rechtspersonen of juridische constructies ontvangen snel na oprichting/ formatie grote sommen kapitaal, die in korte tijd zonder commerciële rechtvaardiging worden besteed of overgedragen naar elders (FATF – Egmont Group, 2018, p. 183)
- Financierende partij is een (constructie met) offshore vennootschap(pen) en/of komt uit land met een bankgeheim en/of kort na het ontstaan van een dergelijke constructie wordt vastgoed aangeschaft (FEC, 2010, p. 5)
- Transacties waarbij recentelijk opgerichte rechtspersonen betrokken zijn, wanneer het bedrag groot is in vergelijking met hun vermogen (FATF, 2007, p. 35)

### Rechtspraak

- “In 1993 heeft [bestuurder/medeverdachte] de rechtspersoon [verdachte] [...] opgericht. [...] Op 1 september 1993 heeft [verdachte] voor 150.000 Antilliaanse guldens (ANG) een stuk grond op Aruba ( [adres] ) gekocht van [onderneming] [...]. Dit bedrag is door [bestuurder/medeverdachte] contant betaald. Op de aangekochte grond is vervolgens een appartementencomplex gebouwd, bekend onder de naam ‘ [naam appartementencomplex] ’. Uit de pleitnota [...] blijkt dat [bestuurder/medeverdachte] hierin honderdduizenden (Antilliaanse) guldens heeft geïnvesteerd. Het betreft een totaalbedrag van 2.585.101,-- Nederlandse guldens (NLG) onder meer bestaande uit zes contante betalingen met een totale waarde van NLG 478.000,-- en negen girale betalingen met een waarde van NLG 1.958.775,--“ ([ECLI:NL:RBOVE:2020:4459](#) zie ook [ECLI:NL:RBOVE:2020:4460](#) voor de uitspraak van de feitelijke leidinggevende van de Arubaanse vennootschap)
- “Op 29 november 2007 hebben de verdachte en [naam medeverdachte 1] een rechtspersoon naar Turks recht opgericht, te weten [naam bedrijf 1]. Na de oprichting van [naam bedrijf 1] hebben de verdachte en [naam medeverdachte 1] van hun privérekeningen diverse geldbedragen naar [naam bedrijf 1] overgemaakt. Vervolgens heeft [naam bedrijf 1] op 29 januari 2008 de percelen kadastraal aangeduid als perceel [perceelnummer 1] te Marmaris [naam 7] (Turkije) en perceel [perceelnummer 2] te Marmaris [naam 7] (Turkije) voor £ 450.000,= aangekocht. Ook wordt vanaf de bankrekening van [naam bedrijf 1] een huis gelegen [adres 2] in Marmaris te Turkije gekocht. Hierna wordt nog een stuk bouwgrond aangekocht gelegen [adres 3] nr. onbekend in Marmaris te Turkije. [...] Op 23 juli 2008 heeft de verdachte een rechtspersoon naar Arabisch recht opgericht, te weten [naam bedrijf 3]. De verdachte is de enige aandeelhouder van [naam bedrijf 3]. Na de oprichting van [naam bedrijf 3] heeft de verdachte van zijn privérekeningen diverse geldbedragen naar [naam bedrijf 3] overgemaakt. Vervolgens heeft [naam bedrijf 3] een bedrag van ruim € 251.000,= overgemaakt naar een notaris op Curaçao ten behoeve van de aankoop van een perceel grond te Curaçao [...]” ([ECLI:NL:RBROT:2017:9294](#))

## Verhullen / anonimiteit



5. De offshore vennootschap is niet terug te vinden in open bronnen.
6. De UBO van de offshore vennootschap is niet te achterhalen.
7. Complexe structuren waarvoor geen legitieme of economische reden is.
8. Het is onduidelijk wat de (legale) bron van herkomst is van het vermogen.

## **Risico-indicator 5** : De offshore vennootschap is niet terug te vinden in open bronnen.

### **Bronnen**

- De entiteit heeft weinig of geen fysieke of online aanwezigheid (OECD, 2019, p. 45)
- Omschrijven zichzelf als een commercieel bedrijf, maar zijn niet te vinden op internet of op sociale bedrijfsnetwerkplatforms (zoals LinkedIn, XING, etc.) (FATF – Egmont Group, 2018, p. 185)
- Zijn geregistreerd op een adres dat niet kan worden gevonden op internetkaartservices (zoals Google Maps) (FATF – Egmont Group, 2018, p. 182)
- Bedrijf of persoon heeft geen e-mailadres, fysiek adres, huis- of zakelijk telefoonnummer (verbroken of nep), bedrijfslogo, contactpersoon (FINTRAC, 2016, p. 5)
- De klant is een zakelijke entiteit die niet op internet te vinden is en/of gebruikt een e-mailadres met een ongebruikelijk domeingedeelte zoals Hotmail, Gmail, Yahoo, etc., vooral als de klant anderszins geheimzinnig is of direct contact vermijdt (FATF, 2013, p. 78)

## Risico-indicator 6: De UBO van de offshore vennootschap is niet te achterhalen.

### Bronnen

- Uiteindelijk belanghebbende tot de vennootschap is niet bekend (OECD, 2019, p. 39); Uiteindelijke gerechtigdheid kan niet worden bepaald (OECD, 2019, p. 46)
- Niet-transparante eigendom van een rechtspersoon (OECD, 2019, p. 50)
- Financier of verschaffer van zekerheden kent geen transparante eigendomsstructuur (OECD, 2019, p. 66)
- Familieleden zonder rol of betrokkenheid bij het runnen van het bedrijf worden vermeld als uiteindelijke begunstigen van rechtspersonen of 'arrangements' (FATF – Egmont Group, 2018, p. 185)
- Cliënt koopt onroerend goed in de naam van iemand anders, zoals een 'associate', gevolmachtigde, van een bedrijf, corporatie, trust of een familielid (anders dan een echtgenoot) (FINTRAC, 2016, p. 4)
- Cliënt weigert eigen naam op documenten te vermelden, of gebruikt andere namen op koopoffertes, sluitingsdocumenten en ontvangstbewijzen (FINTRAC, 2016, p. 5)
- De klant lijkt te handelen namens een andere persoon en is onwillig om degenen die hij vertegenwoordigt te identificeren (AUSTRAC, 2015, p. 12)
- Klant koopt onroerend goed in naam van een derde, familielid of minderjarige (AUSTRAC, 2015, p. 12)
- Klant is niet bereid om identificatie te overleggen op verzoek van personeel van de rapporterende entiteit (AUSTRAC, 2014, p. 81)
- Gebruik vennootschappen in een land waar niet wordt geregistreerd wie de aandeelhouder is (FEC, 2010, p. 2)
- Gebrek aan transparantie m.b.t. uiteindelijke koper ('nader te noemen meester') (FEC, 2010, p. 6)
- Personen die bij volmacht handelen (dit kan wijzen op het buiten beeld houden van de 'ultimate beneficial owner') (FEC, 2010, p. 7)
- De als stroman naar voren geschoven koper, bestuurder en/of aandeelhouder heeft geen daadwerkelijke bemoeienis met exploitatie, maar komen alleen met een volmacht naar voren bij de notaris. Voorts heeft bijv. een belastingadviseur of advocaat een relatief grote rol (FEC, 2010, p. 9)
- Transacties die zijn begonnen in de naam van een persoon en uiteindelijk worden voltooid in de naam van een ander zonder een logische verklaring voor de naamswijziging. (Bijvoorbeeld de verkoop of eigendomsoverdracht van de aankoop of optie om een onroerend goed te kopen dat nog niet aan de eigenaar is overgedragen, het reserveren van onroerend goed in aanbouw met een daaropvolgende overdracht van de rechten aan een derde partij, etc.) (FATF, 2007, p. 35)
- Transacties waarbij er tekenen zijn, of het is zeker, dat de partijen niet voor eigen rekening handelen en de identiteit van de echte klant proberen te verbergen (FATF, 2007, p. 35)

### Rechtspraak

- “[naam 3] heeft bij de rechter-commissaris - zakelijk weergegeven - verklaard dat [naam 1] en [naam 2] de bedrijven [naam 5], [bedrijf 4], [bedrijf 5], [naam 12] en [naam 8] hadden. [naam 12] diende alleen om een pand in België te kopen en in bezit te hebben. [naam 8] was in het begin een BVI-vennootschap en werd daarna een (West-)Samoaanse vennootschap. Dit bedrijf hield het vermogen van de klanten aan. 45 Hierdoor is naar het oordeel van de rechtbank een complexe constructie met o.a. vennootschappen in buitenlandse belastingparadijzen opgezet, waarvan de zeggenschapstructuur niet transparant was en/of die qua karakter en inrichting geschikt was om de identiteit van de belanghebbende te verhullen.” ([ECLI:NL:RBZWB:2022:325](#))
- “De structuur achter [medeverdachte 1] en [medeverdachte 3] is lange tijd een spinnenweb geweest. Directeuren wisselden elkaar met regelmaat af en er moesten – in elk geval in de ten laste gelegde periode – twee tot vier andere rechtspersonen ontleed worden, voordat duidelijk wordt dat [verdachte] en [medeverdachte 2] de natuurlijke personen zijn die aan de touwtjes trokken. Zodra grote



geldstromen in beweging komen, verdwenen [verdachte] en [medeverdachte 2] op papier nagenoeg uit het zicht.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))

- “Overigens hebben ook andere kunstgrepen eraan bijgedragen dat [verdachte] en [medeverdachte 2] persoonlijk buiten beeld bleven voor de fiscus. De kunstgrepen waar de rechtbank in deze zaak op is gestuit, variëren van het zich uitschrijven als inwoner van Nederland, ondanks dat men verblijft en werkt in Nederland, het stallen van vermogen op een Zwitserse bankrekening en het opvoeren van een alternatieve vermogensbron voor [medeverdachte 1] in de persoon van de niet-Nederlandse [neef verdachte].” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))
- “Verdachte heeft, door gelden die feitelijk van [medeverdachte 3] waren, op een Zwitserse bankrekening op zijn naam te laten overmaken en door gelden die feitelijk van [medeverdachte 3] waren op rekening van een rechtspersoon op de Britse Maagdeneilanden, waarvan hij de 100% aandeelhouder was, te houden, die bedragen verworven, voorhanden gehad, overgedragen, de herkomst, de vindplaats en de vervreemding en verplaatsing verborgen en verhuld wie de rechthebbende op die bedragen was.” [...] “Daarnaast heeft verdachte meegewerkt aan het opzetten van een ingewikkelde vennootschapsstructuur. Daarmee heeft verdachte een actieve bijdrage geleverd aan het verhullen van de rechthebbende van die criminele gelden.” ([ECLI:NL:RBMNE:2021:1390](#))
- “Verdachte faciliteerde deze Nederlanders bij hun strafbare gedragingen. Verdachte was betrokken bij de oprichting van de buitenlandse ondernemingen, alwaar voornoemde zwartsparenders hun gelden hadden ondergebracht: eerst de LGT Bank in Zwitserland en later via de EFG Bank von Ernst te Liechtenstein. Beide landen hebben een strikt bankgeheim. Door de buitenlandse ondernemingsconstructie zijn de UBO’s niet duidelijk zichtbaar, zodat wanneer er toch buitenlandse rekeningen werden aangetroffen deze niet direct aan de Nederlandse natuurlijke personen te koppelen zijn.” ([ECLI:NL:RBOVE:2021:291](#))
- “[...] de uiteindelijk rechthebbenden op de tegoeden op de [Bank] niet degenen zijn op wiens naam de bankrekeningen zijn gesteld,” ([ECLI:NL:RBOBR:2019:905](#)) (de rechter verwijst hier naar witwastypologieën van de FATF)
- “[...] concludeert de rechtbank in de eerste plaats dat de verdachte als Ultimate Beneficial Owner van [naam bedrijf 1], [naam bedrijf 3], [naam bedrijf 4] en [naam bedrijf 5] gezien kan worden. De verdachte is telkens nauw betrokken geweest bij de oprichting van de voornoemde bedrijven. Door de aandelen dan wel het bestuur van een deel van de betreffende bedrijven op de naam van een ander te zetten, heeft de verdachte kennelijk zijn betrokkenheid bij deze bedrijven willen verhullen. Op grond van diverse mailberichten en verklaringen wordt de nauwe betrokkenheid van de verdachte bij deze bedrijven echter wel vastgesteld.” ([ECLI:NL:RBROT:2017:9294](#))
- “De verdachte heeft voor die overboekingen verder trustkantoor [bedrijf 9] in Hongkong ingeschakeld, waardoor de beneficial owners uit het zicht (van de Kamer van Koophandel) bleven.” ([ECLI:NL:GHARL:2017:6458](#))
- “Het overgrote deel van deze vennootschappen is ondergebracht in structuren waarbij buitenlandse vennootschappen het zicht op de ‘Ultimate Beneficial Owner’ (UBO) ontnemen. Deze vennootschappen zijn veelal opgericht naar het recht van de Nederlandse Antillen, Aruba, of de British Virgin Islands, maar ook naar het recht van Panama, Liechtenstein, Zwitserland, Groot-Brittannië, Denemarken, België, Frankrijk, Ierland, Anguilla, Guernsey en Malta. De offshore vennootschappen worden bestuurd door in het buitenland gelegen trustmaatschappijen.” ([ECLI:NL:RBNHO:2015:8185](#))
- “Het is immers een feit van algemene bekendheid dat tenaamstelling op naam van een ander dan de werkelijke eigenaar er toe strekt die eigendom te verhullen.” ([ECLI:NL:HR:2012:BU7335](#))
- “Man heeft zich bediend van een off-shore vennootschap. REBI is een zogenaamde. International Business Company (IBC) die is opgericht in het Midden-Amerikaanse staatje Belize. Deze Belizeaanse IBC voldoet geheel aan één van de typologieën van witwassen, nl. het werken met een dekmantelorganisatie. Bij IBC’s is niet duidelijk wie de Ultimate Beneficial Owner (UBO) is.” ([ECLI:NL:RBALK:2011:BR0697](#))

## **Risico-indicator 7:** Complexe structuren waarvoor geen legitieme of economische reden is.

### **Bronnen**

- Internationale vennootschapsstructuur zonder duidelijk commercieel, juridisch of fiscaal belang (OECD, 2019, p. 39)
- Bedrijfsstructuur omvat meerdere bedrijven of jurisdicties zonder economische of fiscale redenen (OECD, 2019, p. 46)
- Land van bestemming speelt geen rol bij de bedrijvigheid of achtergrond van de persoon (OECD, 2019, p. 54)
- Verschillende geografische locaties van bedrijven, bankrekeningen, eigenaren en bestuurders, terwijl dezelfde IP-adressen worden gebruikt voor online accountbeheer (Egmont Group, 2019a, p. 6)
- Cliënten waarvan de structuur of aard van de entiteit of relatie het moeilijk maakt om tijdig de werkelijke uiteindelijke begunstigde of zeggenschapsbelangen te identificeren of cliënten die het begrip van hun bedrijf, eigendom of de aard van hun transacties proberen te verdoezelen, zoals: onverklaard gebruik van 'shell' en/of 'shelf' bedrijven, etc. (FATF, 2019a, p. 23)
- Ongebruikelijke verfijning van de structuur, waaronder de complexiteit van regelingen voor controle en beheer en het gebruik van meerdere TCSP's<sup>1</sup> (FATF, 2019a, p. 27)
- Creëren van gecompliceerde eigendomsstructuren wanneer er geen legitieme of economische reden is; betrokkenheid van structuren met meerdere landen waar er geen duidelijke link is met de cliënt of transactie, of geen andere legitieme of economische reden (FATF, 2013, p. 82)- Individuen, rechtspersonen en/of juridische constructies vragen om de vorming van complexe bedrijfsstructuren zonder voldoende zakelijke rationeel (FATF – Egmont Group, 2018, p. 184)
- Complexe bedrijfsstructuren die dit niveau van complexiteit niet legitiem lijken te vereisen of die commercieel niet zinvol zijn (FATF – Egmont Group, 2018, p. 184)
- Bedrijf dat onroerend goed koopt heeft een complexe eigendomsstructuur (FINTRAC, 2016, p. 5)
- Niet-individuele kopers wier bedrijfs- of juridische entiteitsstructuur zonder duidelijke commerciële of andere reden complex is (AUSTRAC, 2015, p. 12)
- Gebruik van een liefdadigheidsorganisatie ondanks een gebrek aan zakelijke beweegredenen (AUSTRAC, 2014, p. 81)
- De cliënt verandert regelmatig juridische constructies en/of bestuurders van rechtspersonen (FATF, 2013, p. 81)
- Er is een toegenomen complexiteit in de transactie of de structuren die voor de transactie worden gebruikt, wat resulteert in hogere belastingen en vergoedingen dan ogenschijnlijk noodzakelijk is (FATF, 2013, p. 82)
- Complexe vennootschappelijke constructies (FEC, 2010, p. 2)
- Constructie die bestaat uit een combinatie van nieuwe rechtspersonen in het buitenland en overgenomen vennootschappen in Nederland die handelt en beheert (FEC, 2010, p. 6)
- Transacties waarbij stichtingen, culturele of vrijetijdsverenigingen of entiteiten zonder winstoogmerk in het algemeen betrokken zijn, wanneer de kenmerken van de transactie niet overeenkomen met de doelstellingen van de entiteit (FATF, 2007, p. 35)
- Transacties waarbij ongebruikelijke of onnodig complexe juridische structuren worden gebruikt zonder enige economische logica (FATF, 2007, p. 35)

---

<sup>1</sup> Trust and Company Service Providers

## Rechtspraak

- “[naam 3] heeft bij de rechter-commissaris - zakelijk weergegeven - verklaard dat [naam 1] en [naam 2] de bedrijven [naam 5], [bedrijf 4], [bedrijf 5], [naam 12] en [naam 8] hadden. [naam 12] diende alleen om een pand in België te kopen en in bezit te hebben. [naam 8] was in het begin een BVI-vennootschap en werd daarna een (West-)Samoaanse vennootschap. Dit bedrijf hield het vermogen van de klanten aan. 45 Hierdoor is naar het oordeel van de rechtbank een complexe constructie met o.a. vennootschappen in buitenlandse belastingparadijzen opgezet, waarvan de zeggenschapsstructuur niet transparant was en/of die qua karakter en inrichting geschikt was om de identiteit van de belanghebbende te verhullen.” ([ECLI:NL:RBZWB:2022:325](#))
- “Uit de bewijsmiddelen blijkt dat de rechtspersonen juist zijn opgericht om een verhullende structuur mogelijk te maken en dat zij bij dat verhullen een cruciale rol speelden.” ([ECLI:NL:RBZWB:2022:325](#))
- “[...] percelen grond, waarvan de bestuurders van koper via Surinaamse stichtingen handelen, [...]” ([ECLI:NL:RBAMS:2019:3816](#))
- “Opmerkelijk is daarnaast dat de rekeningafschriften niet rechtstreeks naar hem werden gestuurd, maar naar Vaduz (in Liechtenstein) en naar het adres van zijn zuster in [woonplaats 1], terwijl de verdachte wel opdrachten gaf voor transacties.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:10540](#))
- “De ontvangen gelden van Wäritsilä werden, na aftrek van commissies, via Sanlime, de Hongkong vennootschap van [medeverdachte] en [naam 15], overgemaakt naar een CMB bankrekening in Monaco op naam van Lahr Services Ltd (hierna: Lahr), een offshore in Nevis. UBO van deze offshore was [naam 34]. Vanaf april 2009 werden de gelden overgemaakt naar een EFG bankrekening in Zwitserland op naam van Rikoll Service, een offshore in Panama. UBO van deze offshore was eveneens [naam 34].” ([ECLI:NL:RBAMS:2018:8764](#))
- “[X VEA Ltd], [Y VEA Ltd] en [Zw S.A.] betreffen voorts allemaal vennootschappen waarbinnen de verdachte, blijkens de hiervoor genoemde documenten en verklaringen, een grote zeggenschap had. [X NL B.V.] is een 100% dochter van [X VEA Ltd].” ([ECLI:NL:RBDHA:2018:6869](#))
- “[...] door een Panamese offshore onderneming genaamd [naam onderneming] via een bankrekening in Liechtenstein en via die derdengeldenrekening van de notaris betaald aan de verkoper.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5653](#))
- “Aan de financiering ligt een ingewikkelde constructie via een buitenlandse bankrekening en een voor de verdachte onbekende Russisch sprekende man als hypotheeknemer ten grondslag.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5653](#))
- “Verdachte heeft, samen met [naam medeverdachte 1] respectievelijk [naam 6] en al dan niet door tussenkomst van anderen een aantal rechtspersonen opgericht naar Turks, Arabisch respectievelijk Nederlands recht. Via transacties met deze rechtspersonen (bedrijven) is ook onroerend goed gekocht - “[...] door middel van deze (deels buitenlandse) rechtspersonen, en dus via een of meerdere tussenschijven, onroerend goed in Nederland heeft gekocht. Daarbij zijn ook zogenoemde loanback-constructies ingezet, waarbij het eigen (uit misdrijf afkomstige) geld van de verdachte (en [naam medeverdachte 1]) aan hem (hen) is teruggeleend om dit onroerend goed te kopen.” ([ECLI:NL:RBROT:2017:9294](#))
- “De verdachte heeft dat bedrag van € 2,7 miljoen overgeboekt naar [bedrijf 3] in Hongkong, een vennootschap waar de verdachte zelf een belang als beneficial owner in had. Vanaf de rekening van die vennootschap heeft de verdachte dat geld weer in gedeeltes overgeboekt naar diverse rekeningen in Zwitserland en op Cyprus, die aan [naam 5], ene [naam 8] (dan wel [naam 9] geheten) en de verdachte zijn te linken. [...] De verdachte heeft voor die overboekingen verder trustkantoor [bedrijf 9] in Hongkong ingeschakeld, waardoor de beneficial owners uit het zicht (van de Kamer van Koophandel) bleven. [...] overgeboekt naar twee bankrekeningen van hemzelf in Zwitserland, welke gelden hij voor consumptieve doeleinden heeft gebruikt. Het hof acht bewezen dat de verdachte op deze wijze een constructie heeft opgezet en toegepast die bedoeld was om de werkelijke aard en de herkomst van [...] de geldbedragen [...] te verbergen en te verhullen.” ([ECLI:NL:GHARL:2017:6458](#))



- “[...] acht de rechtbank bewezen dat althans een deel van uitbetaalde huurtoeslagen in de periode tussen juli 2009 en januari 2010 via een op Cyprus gevestigde bank naar een bankrekening in Luxemburg is overgeboekt.” ([ECLI:NL:RBROT:2015:8487](#))
- “Het overgrote deel van deze vennootschappen is ondergebracht in structuren waarbij buitenlandse vennootschappen het zicht op de ‘Ultimate Beneficial Owner’ (UBO) ontnemen. Deze vennootschappen zijn veelal opgericht naar het recht van de Nederlandse Antillen, Aruba, of de British Virgin Islands, maar ook naar het recht van Panama, Liechtenstein, Zwitserland, Groot-Brittannië, Denemarken, België, Frankrijk, Ierland, Anguilla, Guernsey en Malta. De offshore vennootschappen worden bestuurd door in het buitenland gelegen trustmaatschappijen.” ([ECLI:NL:RBNHO:2015:8185](#))
- “Van de panden die eiser, al dan niet via vennootschappen, in zijn bezit heeft, ligt globaal 90 procent in Nederland. De meeste belangen in vastgoed zijn ondergebracht in de [C BEDRIJF]. Eiser houdt de aandelen in de [C BEDRIJF] via de Antilliaanse vennootschap [D BEDRIJF] NV. Tot de [C BEDRIJF] behoren onder meer [E BEDRIJF] BV, [F BEDRIJF] BV (tot 10 november 2004 [G BEDRIJF] BV geheten), [H BEDRIJF] BV, [I BEDRIJF] BV, [J BEDRIJF] BV, [K BEDRIJF] BV, [L BEDRIJF] BV en [M BEDRIJF] BV. Vanaf 20 februari 1997 tot 13 mei 2005 was de formele leiding van de gehele [C BEDRIJF] in handen van [K]. [K] was gedurende deze periode statutair directeur van de vennootschappen van de [C BEDRIJF] en alleen/zelfstandig bevoegd.” ([ECLI:NL:RBNHO:2015:8185](#))



## **Risico-indicator 8:** Het is onduidelijk wat de (legale) bron van herkomst is van het vermogen.

*NB. In onderstaande verwijzingen kan het gaan om een rechtspersoon of natuurlijk persoon.*

### **Bronnen**

- De transacties staan niet in verhouding tot de inkomsten (website FIU-Nederland)
- Het feit dat de verdachte iets weigert te verklaren over de herkomst van het geld (website FIU-Nederland)
- Persoon met een laag inkomen bezit of gebruikt dure vermogensbestanddelen (auto, boot, vastgoed, grote hoeveelheid cryptovaluta) (OECD, 2019, p. 35)
- Het kopen van dure vermogensbestanddelen (bijvoorbeeld een huis) met een verhoudingsgewijs laag inkomen of zonder een (hypothecaire) lening af te sluiten (OECD, 2019, p. 36)
- De herkomst van (grote) ontvangsten is niet vast te stellen (bijvoorbeeld kasstortingen, leningen of omzet) (OECD, 2019, p. 41)
- Niet-transparante of niet-verifieerbare oorsprong van het geld (OECD, 2019, p. 46)
- Ongebruikelijke herkomst van het geld (OECD, 2019, p. 50)
- Te laag inkomen ten opzichte van de koopsom (OECD, 2019, p. 50); Te laag inkomen vergeleken met de marktwaarde of huur (OECD, 2019, p. 50)
- Geen, onvolledige of (deels) onjuiste verklaringen voor de herkomst van het contante geld (OECD, 2019, p. 53)
- Afwezigheid van correspondentie (of onderliggende stukken) met de geldverstrekker (OECD, 2019, p.66); geen schriftelijke leningsovereenkomst aanwezig (OECD,2019,p.66)
- Onvoldoende inkomen (aflossingspotentieel) bij gefinancierde (OECD, 2019, p. 67)
- Persoon met onvoldoende inkomen voor een normale gebruiksvergoeding (OECD, 2019, p. 67)
- Geen, gedeeltelijke, onwaarschijnlijke of wisselende verklaring omtrent identiteit financier, bepalingen van de overeenkomst, verkrijgingswijze van het geld (OECD, 2019, p. 67); gegeven verklaringen kunnen niet eenvoudig worden geverifieerd (OECD, 2019, p. 67)
- Cliënten met fondsen die duidelijk en onverklaarbaar niet in verhouding staan tot hun omstandigheden (bijv. hun leeftijd, inkomen, beroep of vermogen) (FATF, 2019a, p. 24)
- Huurder heeft een te laag inkomen gezien de waarde van het pand (RIEC-LIEC, 2019, p. 4)
- De cliënt is terughoudend of kan niet uitleggen waar hij/zij zijn vermogen/ middelen vandaan haalt (FATF – Egmont Group, 2018, p. 181)
- Individuen of verbonden personen hebben inkomsten opgegeven die niet in overeenstemming zijn met hun bezittingen, transacties of levensstijl (FATF – Egmont Group, 2018, p. 182)
- De fondsen die bij de transactie zijn betrokken zijn ongebruikelijk in de context van de klant of het klantprofiel (FATF – Egmont Group, 2018, p. 186)
- Cliënt blijft zijn financiële situatie weergeven op een manier die niet realistisch is of niet kan worden ondersteund door documenten (FINTRAC, 2016, p. 6)
- De bron van aanbetalingen om een woning te kopen kan niet gemakkelijk worden geïdentificeerd – bijvoorbeeld internationale overboeking waarbij de bestellende en begunstigde klanten hetzelfde zijn (AUSTRAC, 2015, p. 12)
- De klant is overdreven geheim of ontwijkend over waar het geld vandaan komt (FATF, 2013, p. 78)
- De transactie omvat een onevenredig groot bedrag aan privé-financiering, cheques aan toonder of contanten, vooral als dit inconsistent is met het sociaaleconomische profiel van het individu of het economische profiel van het bedrijf (FATF, 2013, p. 79)
- Grote aflossing hypotheek zonder dat dat onderbouwd kan worden door verkoop vorige woning of andere bronnen (FEC, 2010, p. 3)

- Een combinatie van een beperkt inkomen en een grote investering in vastgoed (FEC, 2010, p. 6)
- Financierende partij is onbekend (FEC, 2010, p. 6)
- Onmogelijkheid om gezien inkomen en/of vermogen onroerende zaken te kopen en/of financiering te krijgen (FEC, 2010, p. 10)
- Inconsistentie tussen de waarde van verworven woningen en het opgegeven vermogen en/of inkomen (OECD, 2007, p. 15)
- Er zijn verschillen in schijnbaar vermogen en gerapporteerde inkomens (OECD, 2007, p. 15)

## Rechtspraak

- “[naam 2] en [naam 1] hebben vanuit Nederland en België in totaal ruim 1,9 miljoen euro contant naar Luxemburg vervoerd en dit geld op twee Luxemburgse bankrekeningen laten storten. Het vervoeren van contant geld brengt een aanzienlijk veiligheidsrisico met zich mee. Daarmee is bovendien het papieren spoor doorbroken, waardoor het geld buiten het zicht van de Nederlandse autoriteiten kon blijven; het hiervoor genoemde geld is met name terecht gekomen in een samenstel van transacties en leningen tussen Nederlandse en buitenlandse bedrijven en aankopen van onroerend goed, waarbij het papieren spoor verder is doorbroken en” ([ECLI:NL:RBZWB:2022:325](#))
- “Een volgbare en toetsbare stroom documenten die inzichtelijk maakt hoe [medeverdachte 1] aan het uit te lenen geld komt, ontbreekt. Er is slechts een papertrail vanaf [medeverdachte 1] naar de partijen die geld lenen, al bestaan daar soms wel verschillende versies van. De bron waar [medeverdachte 1] daadwerkelijk uit put, blijft onzichtbaar. Ondertussen lijken de natuurlijke personen achter [medeverdachte 1] van de wind te leven. [verdachte] en [medeverdachte 2] hebben nooit aantoonbaar loon, managementvergoedingen of dividend ontvangen voor hun werkzaamheden.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))
- “Uit het dossier en gelet op het hiervoor onder feit 2 overwogene is komen vast te staan dat een groot aantal Nederlanders via offshore bedrijven hun vermogen uit het zicht van de Belastingdienst hebben geplaatst in het buitenland.” ([ECLI:NL:RBOVE:2021:291](#))
- “Van verdachte of van [bedrijfsnaam/medeverdachte] is geen legale bron van inkomsten bekend die dergelijke investeringen kunnen verklaren. Daarbij komt dat verdachte geen administratie of andere documenten heeft overgelegd waaruit blijkt dat deze gelden een legale herkomst hebben.” ([ECLI:NL:RBOVE:2020:4460](#), zie ook [ECLI:NL:RBOVE:2020:4459](#) voor de uitspraak van de Arubaanse vennootschap)
- “Verdachte is op 5 september 2018 (tweemaal) en 7 september 2018 gehoord, maar hij heeft zich consequent op zijn zwijgrecht beroepen en heeft in het geheel geen verklaring gegeven over de herkomst van het in de tenlastelegging genoemde geldbedrag. [...] De rechtbank overweegt daarbij nog het volgende. Anders dan de raadsman heeft betoogd, maak de omstandigheid dat in onderhavige zaak bekend is geworden wie de uiteindelijk gerechtigden zijn van de Panamese offshore bedrijven, namelijk [naam 3] en [naam 4], het hiervoor overwogene niet anders. Immers is daarmee voornoemd witwasvermoeden niet weggenomen, te meer omdat [naam 3] en [naam 4] zelf ook geen verklaring hebben afgelegd over de herkomst van de door de Panamese offshore bedrijven overgemaakte geldbedragen. Dat de uiteindelijk gerechtigden bekend zijn geworden, maakt niet dat een criminele herkomst van het betaalde geldbedrag is uitgesloten.” ([ECLI:NL:RBAMS:2019:3816](#))
- “De herkomst van de geldbedragen is onduidelijk, aangezien in de aangifte Inkomstenbelasting van verdachte [naam verdachte] geen inkomen of vermogen is aangegeven. De verstrekte leningen zijn ook niet opgenomen als vorderingen. Ook in de aangiften Inkomstenbelasting van [naam 1] en [naam 2] over de jaren 2008-2014 komen geen schulden aan verdachte [naam verdachte] voor [...]” ([ECLI:NL:RBAMS:2019:3817](#))
- “De grootte van het vermogen in Zwitserland, waarvan hij delen naar Nederland haalde, kan niet worden verklaard uit zijn legale inkomen zoals bekend bij de Belastingdienst. Niet aannemelijk is daarom dat de transacties in relatie staan tot een legale economische activiteit. Door het geld in Zwitserland op een bankrekening te zetten, hield de verdachte zijn vermogen bovendien buiten het zicht van de Nederlandse autoriteiten.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:10540](#))



- “Uit onderzoek is verder niet van voldoende legaal vermogen van [naam medeverdachte 3] gebleken waarmee hij een dergelijke financiering, al dan niet op eigen naam, aan de verdachte kon verstrekken.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5653](#))
- “Vanaf de aankoop tot en met 2015 werd het pand bewoond door [naam] en haar vier kinderen. Uit de gegevens van de op naam van [naam] staande bankrekening is gebleken dat zij sinds haar verblijf in voornoemde woning nooit betalingen in verband met huur of hypotheek heeft gedaan. Gelet op het inkomen, de mutaties en het saldo van de bankrekening heeft [naam] ook onvoldoende financiële middelen om huur dan wel hypotheek te betalen.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:3645](#))
- “De verdachte is een Surinaamse stichting gevestigd te Paramaribo. [...] Namens de verdachte is geen enkele verklaring gegeven die een aanwijzing kan vormen voor de legale herkomst van het geld en daarmee het vermoeden van witwassen kan weerleggen.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:3645](#))
- “Daarnaast is de rechtbank van oordeel dat ook indicator E3 aan de orde is: de herkomst van de gelden is onduidelijk en onvoldoende gedocumenteerd. Immers, een derde betaalt de koopsom zonder dat duidelijk is uit welke bron dit geld afkomstig is en deze bron is niet gedocumenteerd.” ([ECLI:NL:RBDHA:2015:12281](#))

# Transactie



9. Betaling van de koopsom loopt niet via de derdengeldenrekening van de notaris.
10. De koopsom van het vastgoed staat niet in verhouding tot de marktwaarde ten tijde van de aankoop.
11. Er vindt door de eigenaar geen rentebetaling of aflossing plaats richting de geldverstrekker/hypotheeknemer, de offshore vennootschap.
12. Financiering van het vastgoed door de verkoper zelf via het schuldig blijven van de koopsom of financiering door een niet-financiële instelling zonder inschrijving van een hypotheekrecht.

## Risico-indicator 9: Betaling van de koopsom loopt niet via de derdengeldenrekening van de notaris.

### Bronnen

- Betreft de overdracht van onroerend goed van een natuurlijke persoon naar een rechtspersoon bij een verkoop buiten de markt (FATF – Egmont Group, 2018, p. 185)
- Directe verkoop of aankoop zonder tussenkomst van een makelaar of verkoopagent (FINTRAC, 2016, p. 6)
- Transacties in de vorm van een onderhands contract, waarbij het niet de bedoeling is om het contract te notariëren, of waar deze intentie wordt uitgedrukt, vindt het uiteindelijk niet plaats (FATF, 2007, p. 36)

### Rechtspraak

- “De koopsom is zonder tussenkomst van een notaris ontvangen op een privébankrekening op naam van [naam 1] en [naam 2]. Op 4 juni 2009 is een bedrag ontvangen van € 200.000,- van [naam bedrijf 2]. Op 18 juni 2009 is een bedrag ontvangen van € 149.990,- van [naam bedrijf 3 SA]. Beide ondernemingen zijn Panamese offshore vennootschappen. De gestorte bedragen zijn afkomstig van Zwitserse bankrekeningen. Bij de overschrijvingen staan geen omschrijvingen vermeld. [...]”  
“[...] de koopsom van € 350.000,- rechtstreeks is betaald door Panamese offshore bedrijven vanaf Zwitserse bankrekeningen”; “De rechtbank gaat er dan ook van uit dat sprake is van een schijnconstructie om, kort gezegd, de criminele herkomst van het geldbedrag te verhullen.”  
([ECLI:NL:RBAMS:2019:3816](#) en [ECLI:NL:RBAMS:2019:3817](#))
- “Bijkomende kosten ter zake van de overdracht in Nederland (€ 8.760,- en € 387,43) zijn in Nederland aan een Nederlandse (kandidaat-)notaris contant voldaan.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:3645](#))
- “Het is immers een feit van algemene bekendheid dat bij de executieverkoop van een woning de koopsom wordt gestort bij de notaris.”([ECLI:NL:GHSGR:2012:BX6755](#))

**Risico-indicator 10** : De koopsom van het vastgoed staat niet in verhouding tot de marktwaarde ten tijden van de aankoop.

#### Bronnen

- Het kopen van dure vermogensbestanddelen, ver onder de marktwaarde (OECD, 2019, p. 36)
- De transactie is ongebruikelijk, bijvoorbeeld: er zijn opmerkelijke en zeer significante verschillen tussen de aangegeven prijs en de geschatte werkelijke waarden in overeenstemming met elke referentie die een benaderend idee zou kunnen geven van deze waarde of naar het oordeel van de juridische professional (FATF, 2019b, p. 92)
- Ongebruikelijke koopsommen (bijv. vergeleken met eerdere koopsommen, vraagprijs of marktwaarde) (OECD, 2019, p. 50)
- Te lage of te hoge prijs (RIEC-LIEC, 2019, p. 2)
- Onderzoek van bedrijfsdocumenten wijst op een te hoge verkoop van activa tussen entiteiten die onder zeggenschap staan van dezelfde uiteindelijk gerechtigde (FATF – Egmont Group, 2018, p. 184)
- De klant onderhandelt over een aankoop voor de marktwaarde of hoger, maar verzoekt dat een lagere waarde in documenten opgenomen wordt en betaalt het verschil “onder de tafel” (FINTRAC, 2016, p. 4)
- De klant koopt of verkoopt onroerend goed boven of onder de marktwaarde terwijl hij zich kennelijk geen zorgen maakt over het economische resultaat van de transactie (AUSTRAC, 2015, p. 12)
- Transacties aangegaan tegen een waarde die aanzienlijk verschilt (veel hoger of veel lager) van de werkelijke waarde van het onroerend goed of die duidelijk afwijkt van de marktwaarde (FATF, 2007, p. 37)

#### Rechtspraak

- “De rechtbank overweegt verder dat, hoewel er niet een (on)middellijk verband is te leggen met enig misdrijf, gelet op voornoemde feiten en omstandigheden zonder meer sprake is van een witwasvermoeden. Voor dit vermoeden acht de rechtbank relevant dat [...] dat de koopsom van de percelen grond veel hoger is dan de werkelijke waarde.” ([ECLI:NL:RBAMS:2019:3816](#) en [ECLI:NL:RBAMS:2019:3817](#))

**Risico-indicator 11** : Er vindt door de eigenaar geen rentebetaling of aflossing plaats richting de geldverstrekker/hypotheeknemer (de offshore vennootschap).

#### Bronnen

- Rentebetalingen en aflossingen blijven achterwege, schema's worden niet gevolgd en in gebreke blijven komt voor (OECD, 2019, p. 66)
- Geen of geen reëel aflossingsschema (OECD, 2019, p. 66)
- Geen marktconforme rente (OECD, 2019, p. 66)
- Bij betalingsachterstanden worden geen incassomaatregelen genomen (OECD, 2019, p. 66)
- Leningen worden ontvangen van particuliere derden zonder enige ondersteunende leningsovereenkomsten, onderpand of regelmatige rentebetalingen (FATF – Egmont Group, 2018, p. 185)
- Geen betaling van rente of terugbetaling van de hoofdsom (FINTRAC, 2016, p. 6)
- Niet betaalde interest, waar geen (juridisch) gevolg aan wordt gegeven (Dit kan duiden op een feitelijke macht en/of eigendomsverhouding die niet strookt met de geregistreerde juridische overeenkomsten) (FEC, 2010, p. 5)
- Waarborg wordt niet ingeroepen dan wel niet opgeëist (wijst op gelieerde partijen) (FEC, 2010, p. 5)

#### Rechtspraak

- “Verdachte heeft vanaf het begin af aan niet, zoals wel was overeengekomen, maandelijks rentebetalingen verricht, maar minder frequente betalingen van ogenschijnlijk willekeurige bedragen. Eind 2007/begin 2008 heeft verdachte een nieuwe (hypothecaire) lening bij [bedrijf 4] afgesloten, nu ten behoeve van een woning in [woonplaats]. Ook voor die lening heeft verdachte, terwijl maandelijks rentebetalingen waren overeengekomen, minder frequent betalingen verricht. Op het moment van zijn aanhouding op 18 november 2015 had voor beide woningen totaal aan rente betaald moeten zijn een bedrag van ongeveer € 125.000,--. Blijkens de rekeningafschriften van [bedrijf 4] was voor de woningen een totaalbedrag van ongeveer € 76.000,-- betaald. Verdachte heeft verklaard nooit te zijn aangemaand of anderszins te zijn aangesproken door [bedrijf 4] in verband met de achterstand in de rentebetalingen.” ([ECLI:NL:RBMNE:2021:1390](#))
- “Niet gebleken is dat er rente- of aflossingsbetalingen zijn verricht aan verdachte [naam verdachte] of de aan hem te relateren ondernemingen.” ([ECLI:NL:RBAMS:2019:3817](#))
- “Uit onderzoek zijn echter geen rente- en/of aflossingsbetalingen van de verdachte aan [naam medeverdachte 1] gebleken. De verdachte heeft ter zitting ook erkend die betalingen niet te hebben gedaan.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5653](#))

## **Risico-indicator 12:** Financiering van het vastgoed betreft de verkoper zelf (schuldig blijven van de koopsom) of een niet-financiële instelling.

### **Bronnen**

- Betalingen ontvangen van niet-verbonden of onbekende derden en betalingen voor vergoedingen in contanten waar dit geen typische betalingsmethode zou zijn (FATF, 2019a, p. 23)
- De financieringsbron is ongebruikelijk: financiering door een derde partij, hetzij voor de transactie, hetzij voor vergoedingen/belastingen, zonder duidelijk verband of legitieme verklaring; gelden ontvangen van of verzonden naar het buitenland wanneer er geen duidelijke band is tussen het land en de cliënt; fondsen ontvangen van of verzonden naar landen met een hoog risico (FATF, 2019b, p. 92)
- De financiering wordt verstrekt door een kredietverstrekker, hetzij een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, anders dan een kredietinstelling, zonder logische verklaring of economische rechtvaardiging (FATF, 2019b, p. 93)
- Het verkrijgen van een lening van niet-geïdentificeerde partijen (OECD, 2019, p. 36)
- Betrokkenheid van een niet-professionele partij is atypisch (bij grote transacties of hoge risico's) (OECD, 2019, p. 50)
- Ongebruikelijke financier (OECD, 2019, p. 50)
- Hoge contante investering door een buitenlandse eigenaar of geldverstrekker (OECD, 2019, p. 54)
- De geldstroom is niet afkomstig uit het land van de geldverstrekker (OECD, 2019, p. 66)
- Verstrekking door een niet-financiële instelling (OECD, 2019, p. 66)
- De financier of de verschaffer van zekerheden is gevestigd in een offshore financieel centrum of in een land met een bankgeheim (OECD, 2019, p. 66)
- Ongebruikelijke contractspartij/geen zakelijke of familiebanden met het land van herkomst van de financier (OECD, 2019, p. 66)
- Financiering wordt verstrekt door een kredietverstrekker, of dit nu een natuurlijke of een rechtspersoon is, niet zijnde een bekende kredietinstelling, zonder logische uitleg of commerciële rechtvaardiging (FATF – Egmont Group, 2018, p. 185)
- Een financiële instelling was niet betrokken bij de leningsstructuur en er kunnen meerdere onbekende investeerders bij betrokken zijn (FINTRAC, 2016, p. 6)
- Het bedrijf dat het geld uitleent voor de aankoop van onroerend goed, mogelijk een offshorebedrijf, heeft geen directe relatie met de kredietnemer (FINTRAC, 2016, p. 5)
- Contant geld dat wordt gebruikt om een aanzienlijke aanbetaling te doen voor de aankoop van onroerend goed en het saldo wordt gefinancierd door een ongebruikelijke bron, bijvoorbeeld een derde partij, een particuliere geldschietter of een offshore bank (AUSTRAC, 2015, p. 12)
- De partijen bij de transactie zijn zonder duidelijke zakelijke reden verbonden; de banden tussen de partijen van familie-, arbeids-, bedrijfs- of andere aard doen twijfels rijzen over de werkelijke aard of reden voor de transactie (FATF, 2013, p. 78)
- Geldstroom komt van een niet-financiële instelling in het buitenland; geldstroom komt vanuit (constructie met) offshore structuur en/of komt uit een land met een bankgeheim; geldstroom komt van een vennootschap waarvan de aandelen aan toonder zijn; geldstroom is afkomstig van buitenlandse coderekening; geldstroom afkomstig van de derdengeldenrekeningen van verschoningsgerechtigden (niet zijnde notaris) in Nederland (FEC, 2010, p. 5). Geldstroom komt van een niet-zakelijke partij (FEC, 2010, p. 7)
- Financiering door verkoper; financiering door verkoper, waarbij ten gunste van verkoper een hypotheek wordt gevestigd; financiering vindt plaats door verkoper tegen een hoge rente (FEC, 2010, p. 5)
- Koper blijft bedrag schuldig aan verkoper (FEC, 2010, p. 5)



## Rechtspraak

- “Die bedrijven staan ogenschijnlijk op zichzelf, maar in werkelijkheid gaan achter al deze rechtspersonen dezelfde natuurlijke personen schuil als achter [medeverdachte 1] zelf: [medeverdachte 2] en [verdachte]. In deze leningsconstructies, lenen [medeverdachte 2] en [verdachte] dus indirect aan en van zichzelf.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))
- “Het voorgaande impliceert dat rond het moment dat grote geldstromen in beweging kwamen, [neef verdachte] voor de buitenwereld niet alleen de enig aandeelhouder was van [medeverdachte 1], maar ook de grote geldschietster. Dat dit de waarheid was, is ook door [verdachte] en [medeverdachte 2] verkondigd in een gesprek met de Belastingdienst op 6 september 2011. Later in het strafrechtelijke onderzoek en ter terechtzitting van de rechtbank hebben [verdachte] en [medeverdachte 2] echter bevestigd dat er nooit geld van [neef verdachte] is gekomen. Het aan [medeverdachte 1] uitgeleende geld was van [verdachte] en [medeverdachte 2] zelf. Er zijn ook helemaal geen overeenkomsten tussen [medeverdachte 1] en [bedrijf 4] en [bedrijf 3], waaruit rechten zouden kunnen worden overgedragen aan [neef verdachte].” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))
- “Daartoe is in het bijzonder redengevend dat vast staat dat [naam medeverdachte 6] niet op reguliere wijze een hypothecaire lening kon krijgen en dat de verdachte een constructie heeft opgezet om ervoor te zorgen dat hij de woning toch kon kopen. Onderdeel van die constructie was de hypothecaire geldlening die op naam van de medeverdachte [naam medeverdachte 2] aan [naam medeverdachte 6] is verstrekt. Het geld dat in dat kader op de derdengeldenrekening van de notaris werd overgemaakt, was afkomstig van een bankrekening in Liechtenstein op naam van een Panamees bedrijf. [naam medeverdachte 2] was gemachtigd om te handelen namens deze onderneming.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5672](#))
- “De rechtbank constateert dat de hypothecaire geldlening voor de woning aan de [adres verdachte] te [woonplaats verdachte] op een ongebruikelijke manier tot stand is gekomen. Aan de financiering ligt een ingewikkelde constructie via een buitenlandse bankrekening en een voor de verdachte onbekende Russisch sprekende man als hypotheeknemer ten grondslag. Uit onderzoek is verder niet van voldoende legaal vermogen van [naam medeverdachte 3] gebleken waarmee hij een dergelijke financiering, al dan niet op eigen naam, aan de verdachte kon verstrekken.” [...] “Wanneer een hypothecaire geldlening verstrekt wordt door een reguliere financiële instelling, mag de hypotheekgever er doorgaans vanuit gaan dat de verstrekte gelden afkomstig zijn uit een legale bron. Wanneer die financiering door een particulier wordt verstrekt, zal de hypotheekgever (in dit geval de verdachte) zich er wel voldoende van moeten vergewissen dat dit bij zijn financier (in dit geval [naam medeverdachte 1]) ook het geval is.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5653](#))
- “Voor de aankoop van deze panden is bij [naam bedrijf 4] een hypotheek afgesloten. Op 21 september 2009 zijn de bedrijfspanden aan de [adres 6] en [adres 7] te Maassluis en de [adres 4] te Maassluis door [naam bedrijf 5] aangekocht, gefinancierd door een door [naam bedrijf 4] verstrekte hypothecaire lening. [...] het (door middel van indirect zelf verstrekte hypotheek) aankopen van onroerend goed [...]” ([ECLI:NL:RBROT:2017:9294](#))

## Betrokkenen



13. Het is economisch onlogisch dat vastgoed ter beschikking wordt gesteld aan personen voor bewoning of gebruik zonder passend inkomen of zonder hiervoor een passende financiële vergoeding (huur) te verkrijgen.
14. Personen betrokken bij de offshore vennootschap (bestuurder, vermeende UBO) of bij het vastgoed (bewoners of gebruikers), zijn politieel of justitieel bekend of komen voor in (internationale) bad press of een (internationaal) strafrechtelijk onderzoek.
15. Betrokkenen (lener-uitlener; eigenaar-bewoner) zijn formeel niet maar blijken feitelijk wel aan elkaar verbonden te zijn.

**Risico-indicator 13:** Het is economisch onlogisch dat vastgoed ter beschikking wordt gesteld aan personen voor bewoning of gebruik zonder passend inkomen of zonder hiervoor een passende financiële vergoeding (huur) te verkrijgen.

#### Bronnen

- Investerings door een buitenlandse rechtspersoon ten behoeve van een binnenlands natuurlijk persoon, bijvoorbeeld een appartement of een jacht (OECD, 2019, p. 46)

#### Rechtspraak

- “Vanaf de aankoop tot en met 2015 werd het pand bewoond door [naam] en haar vier kinderen. Uit de gegevens van de op naam van [naam] staande bankrekening is gebleken dat zij sinds haar verblijf in voornoemde woning nooit betalingen in verband met huur of hypotheek heeft gedaan.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:3645](#))
- “In het bijzonder viel op dat [naam bedrijf 2] eigenaar was van de (toenmalige) woningen van [medeverdachte 1], [verdachte] en van de moeder van [verdachte], [medeverdachte 3], terwijl de overige panden gehuurd werden door [naam bedrijf 1] en in gebruik waren als seksclubs.” ([ECLI:NL:RBNNE:2015:4203](#))
- “Het vermogen van de drie Zwitserse rechtspersonen is – afgezien van de eerdergenoemde leningen – vrijwel uitsluitend aangewend ten behoeve van de aankoop van onroerend goed in Nederland, dat reeds in gebruik was dan wel daarna in gebruik kwam bij [medeverdachte 1], zijn gezinsleden (waaronder zijn zoon [verdachte]) of [naam bedrijf 1]. Omdat uit het onderzoek genoegzaam is komen vast te staan dat [medeverdachte 1] zelf de uiteindelijke rechthebbende was van [naam bedrijf 2], [naam bedrijf 3] en [naam bedrijf 5], moet worden geconcludeerd dat de panden die onder feit 1A staan genoemd, feitelijk aan hemzelf toebehoorden en dat middels een schijnconstructie, waarbij gebruik is gemaakt van valse huur- en koopovereenkomsten, is verhuld dat deze panden in werkelijkheid werden gefinancierd met de zwarte omzet van de clubs.” ([ECLI:NL:RBNNE:2015:4203](#))

**Risico-indicator 14.** Personen betrokken bij de offshore vennootschap (bestuurder, vermeende UBO) of bij het vastgoed (bewoners of gebruikers), zijn politieel of justitieel bekend of komen voor in (internationale) bad press of (internationaal) strafrechtelijk onderzoek.

#### Bronnen

- Informatie uit externe bronnen (bijvoorbeeld politie, media) (OECD, 2019, p. 36); informatie uit gesloten bronnen (bijvoorbeeld van de FIU of politie) (OECD, 2019, p. 39)
- Open source-informatie, die specifieke financiële activiteiten kan relateren aan lopende onderzoeken naar individuen en zorgen over corruptie (Egmont Group, 2019b, p. 21)
- Individuen of verbonden personen zijn eerder veroordeeld voor fraude, belastingontduiking of ernstige misdrijven; worden onderzocht of hebben bekende connecties met criminelen (FATF – Egmont Group, 2018, p. 181)
- Het is bekend dat de cliënt veroordelingen heeft voor acquisitiemisdrijven, waarvan bekend is dat er momenteel een onderzoek loopt wegens acquisitiemisdrijven of heeft bekende connecties met criminelen (FATF, 2013, p. 78)
- Transacties waarbij personen betrokken zijn die worden berecht of die zijn veroordeeld voor misdrijven of van wie publiekelijk bekend is dat ze verband houden met criminele activiteiten waarbij sprake is van illegale verrijking, of er zijn vermoedens van betrokkenheid bij dergelijke activiteiten en waarvan kan worden aangenomen dat deze activiteiten ten grondslag liggen aan het witwassen van geld (FATF, 2007, p. 34)

#### Rechtspraak

- “De investeringen ten behoeve van dit appartementencomplex hebben voor een groot deel plaatsgevonden middels contante betalingen, in en na een periode waarin verdachte is veroordeeld voor de handel in verdovende middelen.” ([ECLI:NL:RBOVE:2020:4460](#) zie ook [ECLI:NL:RBOVE:2020:4459](#) voor de uitspraak van de Arubaanse vennootschap)
- “Eerder is sprake van het tegendeel, omdat hij ter terechtzitting heeft gezegd bekend te zijn geweest met problemen van [naam medeverdachte 1], zoals een oninbare uitstaande lening, langdurige fiscale problemen en een strafrechtelijke veroordeling van [naam medeverdachte 1] in verband met een BTW carousel.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:5672](#))
- “Echtgenoot van [naam] en vader van haar vier kinderen is [naam medeverdachte]. [naam medeverdachte] is in Nederland onherroepelijk veroordeeld wegens drugsdelicten en staat gesignaleerd. Uit een ander strafrechtelijk onderzoek (Samoa) dat was gericht op de invoer van cocaïne in Nederland is gebleken van een vriendschapsrelatie tussen [naam medeverdachte] en [naam voormalig bestuurder]. Tevens kwam uit dit onderzoek naar voren dat [naam medeverdachte] over grote hoeveelheden contant geld beschikt.” ([ECLI:NL:RBROT:2018:3645](#))

**Risico-indicator 15:** Betrokkenen (lener-uitlener; eigenaar-bewoner) zijn formeel niet maar blijken feitelijk wel aan elkaar verbonden te zijn.

### Bronnen

- Een typische vorm van witwassen is het rondpompen van geld door veelvuldige overschrijvingen tussen verschillende rekeningen. Credit en debet verrichtingen volgen elkaar, om onverklaarbare redenen, in hoog tempo op en saldi gaan in één maand van o naar enkele miljoenen euro's en weer terug. Vaak wordt de papertrail onderbroken door contante opnames of de aankoop van cheques. Bewijsstukken getoond ter onderbouwing van de transactie, zoals overeenkomsten van lening, koopcontracten, garanties en dergelijke, lijken vaak vals of juridisch defect. Partijen bij een transacties schijnen soms verwant of zelfs dezelfde personen te zijn (website FIU-Nederland)
- Investerings door een buitenlandse rechtspersoon ten behoeve van een binnenlands natuurlijk persoon, bijvoorbeeld een appartement of een jacht (OECD, 2019, p. 46)
- Transactie betreft twee rechtspersonen met gelijkaardige of identieke bestuurders, aandeelhouders of uiteindelijk gerechtigden (FATF – Egmont Group, 2018, p. 186)
- De transactie omvat de overdracht van onroerend goed van een natuurlijke persoon naar een rechtspersoon bij een verkoop buiten de markt (FATF – Egmont Group, 2018, p. 186)
- Onderzoek van bedrijfsdocumenten wijst op een te hoge verkoop van activa tussen entiteiten die onder zeggenschap staan van dezelfde uiteindelijk gerechtigde (FATF – Egmont Group, 2018, p. 184)
- Uitgaande geldoverboekingen verzonden naar offshore-entiteiten, kort daarna gevolgd door inkomende geldoverdrachten van vergelijkbare bedragen, van dezelfde offshore-entiteiten (AUSTRAC, 2014, p. 81)
- Transacties tussen gelieerde partijen (privé/B.V., familieleden) (FEC, 2010, p. 6)

### Rechtspraak

- “Die bedrijven staan ogenschijnlijk op zichzelf, maar in werkelijkheid gaan achter al deze rechtspersonen dezelfde natuurlijke personen schuil als achter [medeverdachte 1] zelf: [medeverdachte 2] en [verdachte]. In deze leningsconstructies, lenen [medeverdachte 2] en [verdachte] dus indirect aan en van zichzelf.” ([ECLI:NL:RBOBR:2021:6654](#))
- “De rechtbank acht het, mede gelet op het feit dat [medeverdachte 3] toestemming moest geven voor het verstrekken van de leningen door [bedrijf 4], hoogst onwaarschijnlijk dat, toen verdachte via zijn broer bekend raakte met [bedrijf 4] en hij aldaar een hypothecaire lening afsloot, hem niet duidelijk is geworden dat zijn broer [medeverdachte 3] op enigerlei wijze aan [bedrijf 4] gelieerd was. De rechtbank gaat er dan ook vanuit dat verdachte wist dat [medeverdachte 3] betrokken was bij [bedrijf 4].” ([ECLI:NL:RBMNE:2021:1390](#))
- “Op 29 juni 2009 is de besloten vennootschap [naam bedrijf 5] opgericht. De bestuurders van [naam bedrijf 5] zijn de besloten vennootschappen [naam bedrijf 6] en [naam bedrijf 7]. De verdachte heeft op 8 juli 2009 de bedrijfspanden, [adres 4] en [adres 5] te Maassluis, zijnde panden welke hij daarvoor in privébezit heeft, aan [naam bedrijf 5] verkocht.” ([ECLI:NL:RBROT:2017:9294](#))
- “Op 24 maart 2004 heeft verdachte aan medeverdachte [naam medeverdachte], notaris te Amsterdam, een fax gestuurd waarin hij hem heeft gevraagd een koopakte voor het pand op te maken waarbij de koper zou zijn Vondel Vastgoed Holding BV, hierna Vondel BV, of een nader te noemen meester. Verdachte was via zijn Antilliaanse vennootschap Wolniar Investments NV, verder Wolniar NV, enig aandeelhouder van Vondel BV en had daarover feitelijk de leiding.” ([ECLI:NL:RBAMS:2017:1625](#))
- “Gelet op het voorgaande is de rechtbank oordeel dat sprake is geweest van een zogenaamde “loan back”-constructie, dat wil zeggen dat dat deel van de omzet van [naam bedrijf 1] dat buiten de boeken werd gehouden, nadat het naar Zwitserland was gebracht, werd geïnvesteerd in panden in Nederland of als lening werd verstrekt ten behoeve van deze zelfde rechtspersoon.” ([ECLI:NL:RBNNE:2015:4203](#))



[Terug naar de  
indicatorenlijst](#)

- “Man heeft verklaard dat REBI alleen op papier bestaat en door hem is opgericht om de woningen X-straat 21 en 23 te kopen. Hij heeft op de terechtzitting verklaard dat hij vanaf de oprichting de enige financieel belanghebbende bij REBI is.” ([ECLI:NL:RBALK:2011:BR0697](#))

## Bronnen

AUSTRAC. (2014). *AUSTRAC typologies and case studies report 2014*. Opgehaald van <https://www.austrac.gov.au/business/how-comply-guidance-and-resources/guidance-resources/typologies-and-case-studies-report-2014>

AUSTRAC. (2015). *Strategic analysis brief: Money laundering through real estate*. Opgehaald van <https://www.austrac.gov.au/business/how-comply-guidance-and-resources/guidance-resources/strategic-analysis-brief-money-laundering-through-real-estate-2015>

Egmont Group. (2019a). *Egmont Group Bulletin: Professional Money Laundering Facilitators*. Opgehaald van [https://egmontgroup.org/wp-content/uploads/2021/09/2019\\_Egmont\\_Group\\_Bulletin\\_Professional\\_Money\\_Laundering\\_Facilitators.pdf](https://egmontgroup.org/wp-content/uploads/2021/09/2019_Egmont_Group_Bulletin_Professional_Money_Laundering_Facilitators.pdf)

Egmont Group. (2019b). *Public Summary: FIU Tools and Practices for Investigating Laundering of the Proceeds of Corruption*. Opgehaald van [https://egmontgroup.org/wp-content/uploads/2021/09/2019\\_Public\\_Summary\\_FIU\\_Tools\\_and\\_Practices\\_for\\_Investigating\\_Laundering\\_of\\_the\\_Proceeds\\_of\\_Corruption.pdf](https://egmontgroup.org/wp-content/uploads/2021/09/2019_Public_Summary_FIU_Tools_and_Practices_for_Investigating_Laundering_of_the_Proceeds_of_Corruption.pdf)

FATF. (2007). *Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector*. Opgehaald van <https://www.fatf-gafi.org/documents/documents/moneylaunderingandterroristfinancingthroughtherealestatesector.html>

FATF. (2013). *Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals*. Opgehaald van <https://www.fatf-gafi.org/documents/documents/mltf-vulnerabilities-legal-professionals.html>

FATF – Egmont Group. (2018). *Concealment of Beneficial Ownership*. Opgehaald van <https://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/concealment-beneficial-ownership.html>

FATF. (2019a). *FATF Guidance for a Risk-Based Approach for Trust and Company Service Providers*. Opgehaald van <https://www.fatf-gafi.org/publications/fatfrecommendations/documents/rba-trust-company-service-providers.html>

FATF. (2019b). *Guidance for a Risk-Based Approach Guidance for Legal Professionals*. Opgehaald van [https://www.fatf-gafi.org/documents/riskbasedapproach/documents/rba-legal-professionals.html?hf=10&b=0&s=desc\(fatf\\_releasedate\)](https://www.fatf-gafi.org/documents/riskbasedapproach/documents/rba-legal-professionals.html?hf=10&b=0&s=desc(fatf_releasedate))

FEC. (2010). *Red flags Misbruik Vastgoed – actualisering 2010*.

FINTRAC. (2016). *Operational brief: Indicators of Money Laundering in Financial Transactions Related to Real Estate*. Opgehaald van <https://www.fintrac-canafe.gc.ca/intel/operation/real-eng>

FIU-Nederland. *Oudere typologieën*. Opgehaald van <https://www.fiu-nederland.nl/nl/wetgeving/witwastypologieen/oudere-typologieen>

OECD. (2007). *Real estate sector: Tax fraud and money laundering vulnerabilities*. Opgehaald van <https://www.oecd.org/ctp/crime/realestatesectortaxfraudandmoneylaunderingvulnerabilities.htm>

OECD. (2019). *Indicatoren van witwassen en terrorismefinanciering Handboek voor medewerkers van de Belastingdienst*. Opgehaald van <https://www.oecd.org/ctp/exchange-of-tax-information/money-laundering-awareness-handbook.htm>

RIEC-LIEC. (2019). *Infographic Vastgoedcriminaliteit*. Opgehaald van <https://www.riec.nl/documenten/publicaties/2019/11/19/infographic-vastgoedcriminaliteit>

**Anti Money Laundering Centre**

Utrechtseweg 297 gebouw C, 3731 GA De Bilt

E: [AML.Centre\\_Postbus@belastingdienst.nl](mailto:AML.Centre_Postbus@belastingdienst.nl)