

NOTARISSEN EN DE STRIJD TEGEN HET WITWASSEN VAN GELD EN DE FINANCIERING VAN TERRORISME

INLEIDING

Reeds in 1998 vermeldde de FAG in haar typologieverslag dat notarissen omwille van hun centrale rol in het wettelijk kader rond de overdracht van onroerende goederen en in het kader van de oprichting van vennootschappen met witwasverrichtingen te maken konden krijgen¹. Sindsdien zijn notarissen onderworpen aan de verplichtingen van de antiwitwaswetgeving in België².

De ervaring van de CFI heeft sindsdien bevestigd dat notarissen bij het uitoefenen van hun beroep met witwasverrichtingen geconfronteerd worden. Op basis van de dossiers die ze aan het parket doormelde heeft de CFI kunnen vaststellen dat witwassers bij hun witwasverrichtingen inderdaad een beroep doen op notarissen.

Dit document geeft in de eerste plaats een overzicht van de typologieën van de doorgemelde dossiers waarbij notarissen met witwasverrichtingen te maken hadden. Daarnaast worden een aantal aanwijzingen opgesomd die van aard zijn de aandacht van de notarissen te trekken en hun argwaan te wekken.

1. TYPOLOGIEËN BIJ DOORGEMELDE DOSSIERS

De typologische analyse van de dossiers door de CFI geeft aan dat de notarissen witwasverrichtingen hebben vastgesteld bij investeringen in onroerende goederen en ook bij de oprichting van vennootschappen. Hierbij worden verschillende witwastechnieken gebruikt, gaande van eenvoudige tot uiterst ingewikkelde, zoals de onderstaande voorbeelden aantonen.

1.1. Investeringen in onroerende goederen

In verschillende dossiers van de CFI worden witwasverrichtingen of financiering van terrorisme via investeringen in onroerende goederen uitgevoerd. De aankoop van vastgoed is een witwastechniek om onder de vorm van bonafide waarden aanzienlijke bedragen van criminele oorsprong in de wettelijke economische stroom te brengen. In het kader van deze investeringen zijn notarissen goed geplaatst om witwasverrichtingen of financiering van terrorisme vast te stellen.

¹ FAG, *Verslag 1997/1998 over witwastypologieën*, blz. 11, FAG, *Report on money laundering and terrorist financing through the real estate sector*, 2007 (enkel beschikbaar in het Engels) (http://www.ctif-cfi.be/website/images/NL/typo_fatf/40705101.pdf)

² Wet van 10 augustus 1998 houdende wijziging van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld, B.S. van 15 oktober 1998, blz. 34267

1.1.1. Aankoop van onroerend goed van grote waarde

De aankoop van onroerende goederen van grote waarde, in het bijzonder wanneer er geen duidelijke economische verantwoording is, moet de aandacht van de notarissen wekken. Dit is onder meer het geval wanneer de betrokkene een ongewone verrichting uitvoert, zonder enig verband of zonder enig overeenkomst met de normale uitoefening van zijn beroep of zijn activiteiten en waarvoor er geen aannemelijke uitleg kan worden verstrekt.

In onderstaand dossier vond de notaris het verdacht dat het grote totaalbedrag van de aankopen helemaal niet overeenkwam met de socio-economische situatie van de betrokkene, die werkloos was.

Bij een faillissement waarbij A en B zich borg hadden gesteld, werd een notaris gerechtelijk aangesteld om over te gaan tot de openbare verkoop van de verschillende goederen van de betrokkenen. In het kader van de openbare verkoop van de goederen in kwestie, werd de aandacht van de notaris erop gevestigd dat verschillende van die goederen werden gekocht door X, de dochter van A en B. Bovendien was het totaalbedrag van de aankopen aanzienlijk en stond dit niet in verhouding met de socio-economische situatie van X, die werkloos was. Informatie die de CFI inwon bij de belastingen toonde daarenboven aan dat X geen bestuurder was van een vennootschap, zij niet btw-plichtig was in België en haar officiële inkomsten enkel uit werkloosheidsuitkeringen bestonden. De aangekochte goederen werden gedeeltelijk gefinancierd door een cheque van een hypothecaire lening die een bank aan X verleende. Het saldo werd overgeschreven van een rekening die werd geopend op naam van een derde persoon, C. De resultaten van de financiële ontleding van de verrichtingen op de rekening van C toonden aan dat ze werd gecrediteerd door verschillende stortingen in contanten en door overschrijvingen in opdracht van een vennootschap waarvan hij samen met B vennoot was. Het bleek dat B bestuurder was geweest van verschillende vennootschappen die failliet werden verklaard en waarvoor hij bij de gerechtelijke overheden bekend was. In het licht van deze informatie duidde het onderzoek van de CFI erop dat het geld dat op de rekening van C in contanten werd gestort mogelijk afkomstig was van fondsen die B had verduisterd om zijn dochter te helpen een deel van zijn eigen onroerende goederen te kopen. C en B kenden elkaar inderdaad aangezien ze allebei vennoten waren binnen dezelfde vennootschap. In dit geval werd de rekening van C gebruikt als doorsluisrekening om de illegale oorsprong van de fondsen te verdoezelen. Rekening houdende met bovenstaande elementen kunnen de verschillende aankopen van X bijgevolg in verband worden gebracht met een misdrijf met betrekking tot de staat van faillissement.

Het onderstaande dossier toont aan hoe een onroerend goed ten minste gedeeltelijk werd gefinancierd door de rekening van de echtgenote van de betrokkene te gebruiken.

Een notaris deed een melding aan de CFI naar aanleiding van de aankoop van een onroerend goed voor een aanzienlijk bedrag door Dhr. STING, een buitenlander die in België verbleef. De notaris vond het verdacht dat de cliënt bij de voor hem ongebruikelijke verrichting betrokken was. Deze stond niet in verhouding met de

uitoefening van zijn handelsactiviteiten en de notaris vond er geen aannemelijke verantwoording voor.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- *Volgens de verkoopakte van het onroerend goed was Dhr. STING de enige koper.*
- *Het onroerend goed werd betaald met een cheque getrokken op rekening van Dhr. STING bij een bank in België.*
- *Deze cheque was evenwel gedekt door een overschrijving in opdracht van zijn echtgenote, Mevr. LENK.*
- *De bewegingen op de rekening van Mevr. LENK toonden aan dat er aanzienlijke overschrijvingen plaatsvonden afkomstig van een rekening die ze aanhield in het buitenland.*
- *De onbekende oorsprong van het geld en het feit dat de omvang van de verrichtingen niet kon worden verantwoord door de economische activiteit van Mevr. LENK, die namelijk geen beroep uitoefende, kon erop wijzen dat het geld van illegale activiteiten afkomstig was.*
- *Dhr. STING was bekend bij de politie in een dossier inzake handel in verdovende middelen tussen België en zijn land van herkomst.*

Uit deze elementen kon worden afgeleid dat het onroerend goed dat Dhr. STING kocht minstens gedeeltelijk via de rekening van zijn echtgenote werd betaald met geld afkomstig uit drughandel.

In het onderstaande dossier verrichte de notaris een melding aan de CFI vermits hij van oordeel was dat de verantwoording die de betrokkene verstreekte niet toeliet de oorsprong van het geld te achterhalen.

Er werd een cheque uitgeschreven ten gunste van een notaris voor de aankoop van een onroerend goed in België. Volgens de koper was het geld afkomstig van de verkoop van een huis in het buitenland, uit zijn koffer bij een bank in België en van familieleden. Omdat deze verantwoording niet toeliet de oorsprong van het geld te achterhalen ging de notaris over tot een melding aan de CFI.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- *De koper was een buitenlander die in België verbleef. Zijn inkomsten bestonden uitsluitend uit sociale uitkeringen.*
- *Hij was houder van een rekening waarop kort voor de aankoop van het onroerend goed twee stortingen in contanten plaatsvonden voor een totaalbedrag dat met de aankoopprijs overeenkwam. Dit geld werd gebruikt om het onroerend goed te financieren.*
- *De uitgevoerde stortingen in contanten stemden helemaal niet overeen met de socio-economische situatie van de betrokkene.*
- *Hij was bekend bij de politie als Belgische leider van een beweging die met een terroristische organisatie verband houdt.*

Het profiel van de betrokkene, de omvang van de stortingen in contanten ten opzichte van het gekende economische profiel van de betrokkene en de weinige aanwijzingen

over de oorsprong van het geld duidde op ernstige aanwijzingen van financiering van terrorisme.

In het onderstaande dossier werden verrichtingen uitgevoerd die verband kunnen houden met financiering van terrorisme, en konden in België aangekochte onroerende goederen gebruikt worden voor terroristische doeleinden, namelijk als strategische plaatsen om activiteiten uit te voeren die met terrorisme verband houden.

Dhr. AWY, een Belg afkomstig uit het Midden-Oosten, hield een rekening aan in België en sloot een hypothecaire lening af. De betrokkene wees erop dat het goed, dat voor meer dan 250.000 EUR werd gekocht, voor verhuur bestemd was. De maandelijkse afbetalingen gebeurden via een rekening waarop huur werd gestort. Dit soort verrichtingen en de hoge opbrengst van de verhuur stemden niet overeen met het profiel van de cliënt. Dit leidde tot een melding aan de CFI.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- *Kort voor de aankoop van het goed werd de rekening van Dhr. AWY door een aanzienlijke storting in contanten gecrediteerd. Hiermee werd een bankcheque uitgegeven aan order van een notaris.*
- *De stortingen in contanten lieten toe de oorsprong van het geld verhullen.*
- *De opbrengst van het goed lag overduidelijk te hoog, namelijk meer dan 25%.*
- *Uit politionele bron bleek dat Dhr. AWY vermeld werd in een onderzoek naar terrorismefinanciering. Hij zou verantwoordelijk zijn voor het beheer en de controle van de inzameling van giften bestemd om terroristische activiteiten te financieren.*

Gelet op deze informatie kon worden verondersteld dat de verrichtingen uitgevoerd door Dhr. AWY met financiering van terrorisme verband hielden. Het in België aangekochte vastgoed kon daarbij worden gebruikt voor terroristische doeleinden, bijvoorbeeld om bepaalde daden voor te bereiden.

1.1.2. Verkoop of aankoop van een onroerend goed voor een bedrag hoger of lager dan de marktwaarde

Een andere witwastechiek bij investeringen in vastgoed bestaat erin een onroerend goed te kopen of te verkopen voor een bedrag hoger of lager dan de marktwaarde. Ook de herhaalde verkoop van onroerende goederen met ongewone winstmarges, zonder dat hiervoor een verklaring kan worden gegeven, moet argwaan opwekken.

In een dossier in verband met georganiseerde misdaad had de betrokkene een rekening geopend in naam van een vennootschap waarvan hij bestuurder was. Op deze rekening vonden overschrijvingen uit het buitenland plaats, namelijk met de vermelding “van een van onze cliënten”. Deze gelden werden nadien gebruikt om een cheque uit te schrijven aan order van een notaris in België voor de aankoop van een onroerend goed. De notaris vond het verdacht dat de vennootschap werd vereffend kort na de aankoop en dat de betrokkene het onroerend goed van de vennootschap gekocht had aan een prijs die aanzienlijk hoger lag dan de oorspronkelijke prijs. Zo kon hij een bedrag in het financiële stelsel pompen dat overeenkomt met de oorspronkelijke verkoopprijs en een meerwaarde. Hiermee waste hij geld wit dat volgens politionele bron afkomstig was uit activiteiten in het kader van georganiseerde misdaad. Op de rekening van deze vennootschap vond er geen andere verrichting plaats, waaruit kan worden afgeleid dat dit een schermvennootschap was die enkel met het oog op deze verrichting werd opgericht.

1.1.3. Gebruik van stromannen om onroerende goederen aan te kopen

In sommige dossiers worden onroerende goederen gekocht door een betrokkene op naam van een derde zonder duidelijke band met deze laatste. Witwassers trachten zo de verbanden tussen zichzelf en de witwasverrichting te verhullen door gebruik te maken van een stroman die voor hun rekening handelt.

De CFI meldde een dossier door inzake een Belgische betrokkene die in een buurland verbleef. Hij vroeg twee leningen aan bij een bank voor rekening van de vennootschappen die hij vertegenwoordigde. Deze kredietaanvragen liepen op tot meerdere miljoenen EUR en waren bedoeld om verschillende onroerende goederen in België te kopen. Een van deze vennootschappen werd vervolgens overgenomen door een persoon uit het Midden-Oosten. Laatstgenoemde vennootschap maakte deel uit van een groep van vennootschappen en bleek de uiteindelijke koper van de onroerende goederen te zijn. Er werd geen enkele lening toegekend door de bank. Onderzoek van de CFI toonde aan dat de betrokkene als stroman optrad voor rekening van de betrokkene uit het Midden-Oosten. Uit inlichtingen verzameld door de CFI werd de betrokkene evenals zijn familie ervan verdacht banden te hebben met een terroristische groepering. Op basis van al deze elementen meldde de CFI dit dossier door in verband met de financiering van terrorisme.

1.1.4. Gebruik van schermvennootschappen en offshores

Sommige doorgemelde dossiers tonen aan dat witwassers schermvennootschappen en offshores gebruiken om in onroerende goederen te beleggen, om zo de oorsprong en de bestemming van het geld te verdoezelen en de anonimiteit van de begunstigden te bevorderen. Notarissen moeten bijzonder waakzaam zijn wanneer dergelijke vennootschappen zonder enige ogenschijnlijke wettige reden tussenkomen.

Het volgende voorbeeld illustreert hoe een schermvennootschap werd opgericht enkel en alleen om een witwasverrichting uit te voeren.

Een ingezetene van een Oost-Europees land opende als bestuurder van een vennootschap een rekening op naam van deze vennootschap bij een bank in België. Op deze rekening vonden overschrijvingen uit het buitenland plaats, meer bepaald met de vermelding “van een van onze cliënten”. Deze gelden werden gebruikt om een cheque uit te schrijven aan order van een notaris in België voor de aankoop van een onroerend goed. Kort daarna werd de vennootschap vereffend en de betrokkene kocht het onroerend goed van de vennootschap aan een prijs die aanzienlijk hoger lag dan de oorspronkelijke prijs. Zo kon hij een bedrag in het financiële stelsel inbrengen dat overeenkwam met de oorspronkelijke verkoopprijs en een meerwaarde. Zodoende kon hij geld witwassen dat volgens politionele bron afkomstig was uit activiteiten die met georganiseerde misdaad verband hielden. Op de rekening van deze vennootschap vonden geen andere verrichtingen plaats, waardoor kan worden afgeleid dat dit een schermvennootschap was die enkel met het oog op deze verrichting werd opgericht.

Een ander dossier betreft de aankoop van een onroerend goed door een Belgische vennootschap waarbij de aankoopprijs werd betaald door internationale overschrijvingen uitgevoerd door een *offshorevennootschap*.

De CFI ontving een melding van notaris A in verband met één van zijn cliënten, betrokkene B, een buitenlander zonder adres in België. Deze had in zijn kantoor de vennootschap X opgericht met als maatschappelijk doel de aan- en verkoop van onroerende goederen. De enige zaakvoerder en aandeelhouder van deze vennootschap was een familielid van B, dat eveneens in het buitenland verbleef. Kort na de oprichting kocht vennootschap X een onroerend goed in België. De akte werd eveneens verleden in het kantoor van notaris A. Het goed werd betaald op de rekening van notaris A door middel van meerdere overschrijvingen, evenwel niet van vennootschap X, maar van een andere buitenlandse vennootschap waarover betrokkene B geen details meedeelde. Uit politionele bron bleek dat deze betrokkene bekend was wegens financiële oplichting. De investering in het onroerend goed vond klaarblijkelijk plaats met geld dat van deze oplichting afkomstig was. De oprichting door de betrokkene van een vennootschap bestuurd door een familielid, met het oog op de aankoop van een onroerend goed betaald door een buitenlandse vennootschap, verdoezelde de band tussen de oorsprong en de bestemming van het geld.

Een ander dossier verduidelijkt het gebruik van vennootschapsstructuren in weinig doorzichtige financiële centra.

In 2007 kocht een Nederlander die in België woont in naam van zijn in België gevestigd bedrijf een perceel grond in de buurt van Turnhout voor een bedrag van 275.000 EUR. Dezelfde dag kocht een andere Nederlander die in Nederland woont een huis naast dit perceel voor 300.0000 EUR. De aankopen werden per overschrijving betaald, grotendeels door bedrijven in Luxemburg en een overschrijving uit Nederland. De notaris vond deze verrichtingen verdacht.

Via internationale samenwerking tussen meldpunten werd vernomen dat een van de Nederlanders, via een vennootschap te Guernsey, eigenaar was van verschillende gebouwen in Nederland, die hij verhuurde en er koffieshops uitbaatte.

*In deze koffieshops werden grote voorraden verboden softdrugs aangetroffen.
De tweede Nederlander was bekend bij de politie voor drughandel.*

Het geld uit Luxemburg dat gebruikt werd om het perceel en het aangrenzend huis te kopen werd in verband gebracht met drughandel.

Het onderstaande dossier illustreert de tussenkomst van een *offshorevennootschap* in het kader van een investering in onroerend goed die gebruikt werd om een witwasverrichting uit te voeren met een commandverklaring:

De CFI ontving van een bank een melding inzake een betrokkene waarvan de rekening gedurende lange tijd inactief bleef, maar die plots gespijsd werd met verschillende stortingen in contanten en internationale overschrijvingen. Dit geld werd vervolgens gebruikt om een cheque uit te schrijven aan order van een notaris voor de aankoop van een onroerend goed. Uit onderzoek van de CFI bleek dat de uiteindelijke koper van het onroerend goed niet de betrokken natuurlijke persoon, maar een offshorevennootschap was. De betrokkene had eerst het onroerend goed in eigen naam gekocht en vervolgens overgelaten aan de vermelde vennootschap door een commandverklaring voor de notaris³. Uit onderzoek van het dossier bleek dat de betrokkene, die verbonden was aan een failliete vennootschap, zo had gehandeld om het onroerend goed te kopen met benadeling van zijn schuldeisers. Betrokkene oefende bovendien geen enkele gekende beroepsactiviteit uit en ontving een sociale uitkering. Op grond van deze elementen en de politionele inlichtingen, meldde de CFI het dossier door voor witwassen in verband met bedrieglijke bankbreuk.

1.1.5. Gebruik van doorsluisrekeningen

De CFI stelt vast dat doorsluisrekeningen vaak gebruikt worden om geld wit te wassen. Het geld wordt meestal gecrediteerd op rekeningen in België door stortingen, overschrijvingen, incasso's van cheques of internationale overschrijvingen. Het geld blijft nooit lang op dezelfde rekening staan. Er bestaat geen enkele economische rechtvaardiging om een rekening in België te gebruiken. De ontleding van de betrokken rekeningen toont vaak aan dat deze enkel worden geopend om dit soort van verrichtingen uit te voeren. Dergelijke opeenvolging van financiële verrichtingen is bedoeld om alle sporen tussen het geld en de illegale oorsprong ervan uit te wissen.

Het onderstaande dossier betreft de verkoop van een onroerend goed tussen twee vennootschappen door gebruik te maken van de persoonlijke rekening van een van de bestuurders.

³ Artikel 1590 van het Gerechtelijk Wetboek; koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (B.S., 1 december 1939). De koper van een goed die de mogelijkheid benut, die het koopcontract hem verleent om een lastgever aan te wijzen, is slechts schijnbaar de koper; de werkelijke en enige koper is de persoon die naderhand wordt aangeduid en de koop ressorteert gevolgen ten aanzien van deze werkelijke koper vanaf de sluiting van het koopcontract. (Cass., 17 juni 1976, Pas., 1976, I, 1127).

De CFI ontving een melding van een bank met betrekking tot de rekening van een van haar cliënten. De betrokkene die in België verbleef opende een rekening op zijn naam die onmiddellijk werd gecrediteerd door het incasso van een cheque voor een aanzienlijk bedrag getrokken op een buitenlandse bank.

Na onderzoek ontdekte de CFI het volgende:

- *De cheque stemde overeen met de betaling van een voorschot voor de verkoop van een onroerend goed tussen twee buitenlandse vennootschappen A en B.*
- *Uit bijkomende inlichtingen opgevraagd bij de notaris bleek dat X was tussengekomen bij de verkoop van het onroerend goed als vertegenwoordiger van vennootschap B waarvan hij trouwens bestuurder was.*
- *De betaling van het voorschot voor de verkoop van het onroerend goed kwam evenwel terecht op de persoonlijke rekening van de bestuurder in plaats van op de rekening van vennootschap B zonder dat daar enige verantwoording voor te vinden was.*
- *Bovendien werd het geld nadien in verschillende keren gesplitst overgeschreven naar een persoonlijke rekening die de bestuurder aanhield bij een andere bank in België.*
- *Het geld werd nadien nogmaals overgeschreven naar verschillende andere rekeningen van de betrokkene bij andere banken in België.*
- *De ontleding van de rekening die bij de meldende bank werd geopend, toonde daarenboven aan dat er naast het incasso van de cheque en de gesplitste overschrijvingen, geen enkele beweging op deze rekening plaatsvond waaruit kon worden afgeleid dat deze rekening enkel werd geopend om die bepaalde verrichtingen uit te voeren.*

Op grond van deze elementen meldde de CFI dit dossier door op verdenking van witwassen in verband met misbruik van vennootschapsgoederen.

Een ander dossier toont aan hoe een doorsluisrekening van een buitenlander werd gebruikt om onroerende goederen voor rekening van derden te kopen.

X, een Aziatische onderdaan met verblijf in België, hield een spaarrekening aan bij een Belgische bank. De bank vond het verdacht dat op vraag van X een bankcheque werd uitgeschreven aan order van een notaris voor de aankoop van verschillende onroerende goederen.

Na onderzoek ontdekte de CFI het volgende:

- *De rekening werd gecrediteerd met verschillende overschrijvingen in opdracht van Aziaten die in België en in het buitenland verbleven.*
- *De opdrachtgevers van de grootste overschrijvingen waren A en B, familieleden van X.*
- *De mededelingen verwezen naar een lening.*
- *Uit bijkomende inlichtingen bleek dat X in een restaurant werkte dat door A en B werd uitgebaat.*

Onderzoek van de CFI toonde aan dat de rekening van X door A en B als

doorsluisrekening werd gebruikt om onroerende goederen te kopen. A, B en D (voormalige bestuurder van het restaurant uitgebaat door A en B) waren bekend bij de politie in het kader van een onderzoek inzake een netwerk van Aziatische immigranten in België.

1.2. Oprichten van vennootschappen

Naast dossiers met verrichtingen inzake onroerende goederen meldde de CFI ook dossiers door over witwasverrichtingen waarbij met de tussenkomst van een notaris vennootschappen werden opgericht.

Onderstaand dossier betreft de aankoop van aandelen van een vennootschap en onroerende goederen door gebruik te maken van een notarisrekening.

Naast cheques voor aanzienlijke bedragen die regelmatig werden geïnd of uitgegeven en op het eerste gezicht verband hielden met de beroepsactiviteit van de notaris, komen er eveneens vele overschrijvingen van deze vennootschap voor.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- *De enige aandeelhouder van deze vennootschap was bij de politie bekend als drughandelaar.*
- *De financiële ontleding toonde aan dat deze buitenlander geld van illegale oorsprong investeerde in verschillende vennootschappen en gebouwen in België.*
- *De betrokkene voerde al deze investeringen onrechtstreeks uit. Het bleek dat hij via een buitenlandse vennootschap, waarvan hij aandeelhouder was, aan het hoofd stond van de Belgische vennootschap die de gebouwen en de aandelen van andere Belgische vennootschappen aankocht.*
- *Deze laatste probeerde zo zijn banden met de vennootschappen te verhullen om geen argwaan te wekken bij de gerechtelijke overheden.*
- *Door de bankrekening van de notaris te gebruiken kon het geld van illegale oorsprong witgewassen worden door investeringen uit te voeren in België en de verbanden met de vennootschappen uit te wissen om zo geen argwaan te wekken.*

Het onderstaande dossier licht verschillende verdachte elementen toe die de aandacht van de notaris hadden getrokken en tot een melding aan de CFI leidden:

In een dossier inzake georganiseerde misdaad was de betrokkene bestuurder van een twintigtal vennootschappen waarvan de helft failliet was gegaan. Deze vennootschappen werden bij dezelfde notaris opgericht. Verschillende verdachte elementen leidden tot een melding aan de CFI: alle vennootschappen werden op dezelfde dag opgericht, door dezelfde personen en met een zeer breed maatschappelijk doel. Bovendien hadden verschillende vennootschappen hetzelfde adres en hun bestuurders woonden in verschillende landen.

In een ander doorgemeld dossier werd een bijzonder ingewikkelde vennootschapsstructuur gebruikt om geld uit georganiseerde misdaad wit te wassen.

Een buitenlander met verblijfplaats in België werd door een advocatenkantoor bij een bank voorgesteld om een rekening te openen. Deze rekening werd voor belangrijke bedragen gecrediteerd door buitenlandse overschrijvingen in opdracht van een onbekende tegenpartij. Dit geld werd vervolgens gebruikt om onroerende goederen aan te kopen.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- *Het geld verdween van de rekening door uitgifte van bankcheques aan order van een notaris en werd in vastgoedprojecten in België belegd.*
- *Uit de bevraging van de notaris vernam de CFI dat twee holdingmaatschappijen door vier buitenlandse vennootschappen bij diezelfde notaris in België werden opgericht. Deze twee holdings richtten op hun beurt twee andere Belgische vastgoedvennootschappen op. Deze laatste vennootschappen belegden dan in onroerend goed.*
- *De personen die deze vennootschappen vertegenwoordigden, een advocaat en een diamantair, traden op als tussenpersoon voor rekening van betrokkene.*
- *Verder bleek dat de advocaat die de persoon in kwestie had geïntroduceerd bij de bank betrokken was bij gelijkaardige feiten in het kader van verschillende gerechtelijke dossiers.*
- *Het adres van de maatschappelijke zetel van de Belgische vennootschappen stemde bovendien overeen met het adres van zijn advocatenkantoor.*

Deze gegevens wezen op de belangrijke rol van de advocaat bij het uitwerken van de financiële en vennootschapsstructuur bedoeld om het geld van onbekende buitenlandse opdrachtgevers in vastgoedprojecten in België te kunnen beleggen. Op basis van al deze elementen besliste de CFI het dossier door te melden wegens witwassen van gelden uit georganiseerde misdaad.

2. VOORBEELDEN VAN AANWIJZINGEN

De CFI heeft een lijst met aanwijzingen opgesteld waar notarissen bijzonder op moeten letten. Deze niet-exhaustieve lijst bevat een aantal algemene aanwijzingen die notarissen moeten helpen om witwasverrichtingen te herkennen, en slaan dus niet noodzakelijk op welbepaalde onderliggende misdrijven.

1. De cliënt woont niet in de regio waar de notaris zijn kantoor heeft of maakt geen deel uit van het gebruikelijke cliënteel van de notaris. Hij maakt gebruik van een tussenpersoon die de notaris niet kent of vraagt van de notaris een dienstverlening die een notaris uit de regio van de cliënt ook had kunnen verrichten zonder dat een en ander redelijk kan worden uitgelegd;
2. De cliënt maakt of wil gebruik maken van een of meerdere schermvennootschappen hoewel hier geen enkele wettige fiscale, juridische of zakelijke reden voor is of lijkt te zijn;

3. De cliënt maakt of wil gebruik maken van buitenlandse vennootschappen zonder dat hiervoor enige wettige fiscale, juridische of zakelijke reden voor is of lijkt te zijn;
4. De cliënt richtte in een korte tijdspanne verschillende vennootschappen op, voor zichzelf of ten bate van een derde, zonder dat hier een wettige fiscale, juridische of zakelijke reden voor is of lijkt te zijn;
5. De cliënt wil een vennootschap kopen of oprichten met een twijfelachtig maatschappelijk doel of zonder klaarblijkelijk verband met de normale uitoefening van zijn beroep of bijhorende activiteiten en zonder dat hij de notaris een geldige reden kan opgeven;
6. De cliënt is betrokken bij een ongebruikelijke verrichting zonder verband of totaal buiten verhouding met de normale uitoefening van zijn beroep of bijhorende activiteiten en zonder dat hij de notaris een geldige reden kan opgeven;
7. De onroerende goederen worden meermaals met ongewone winstmarges verkocht en hiervoor wordt geen enkele duidelijke verklaring gegeven;
8. De betalingen worden op naam van de cliënt uitgevoerd op de rekening van de notaris en zijn afkomstig van financiële instellingen, vennootschappen of personen uit een land dat bekendstaat om een versterkt bankgeheim, ofwel een voordelig fiscaal regime, ofwel voor de productie van drugs, zonder dat het mogelijk is om met zekerheid na te gaan wie de controle over de vennootschap in kwestie heeft;
9. De notaris ontvangt geld van een cliënt om dit door te storten aan een derde, hoewel de notaris geen enkele reden kan vaststellen die deze storting rechtvaardigt;
10. De cliënt doet een beroep op een stroman zonder dat hiervoor een fiscale, juridische of zakelijke reden voor is;
11. De cliënt verandert in een korte tijdspanne vaak van notaris, zonder dat de notaris hiervoor een geldige reden vindt;
12. De cliënt weigert of heeft bezwaren om de notaris het rekeningnummer te geven waarlangs het bedrag werd of zal worden gedebiteerd;
13. De cliënt maakt gebruik van stukken, zoals identiteitspapieren, die blijkbaar vervalst zijn.

* * *