

SPECIFIEKE LEIDRAAD VOOR ACCOUNTANTS
EN BELASTINGADVISEURS

Voorkomen witwassen en vastgoedfraude



Accountants melden van alle vrijeberoepsbeoefenaren de meeste ongebruikelijke transacties. Met de publicatie van een specifieke 'leidraad', een belangrijk hulpmiddel om ongebruikelijke transacties te herkennen, beoogt het Bureau Financieel Toezicht (BFT) de kwaliteit van die meldingen verder te verbeteren. De NBA is bezig met het opstellen van een praktijkhandreiking over vastgoedfraude.

AUTEUR FRED KNOOK EN DIRK KOLKMAN* | BEELD CORBIS

LEIDRAAD ACCOUNTANTS EN ALGEMENE LEIDRAAD

De bevindingen van de analyse van FIU-Nederland zijn verwerkt in de onlangs door het BFT gepubliceerde **specifieke leidraad Wwft voor accountants en belastingadviseurs**. Ook praktijkvoorbeelden van het BFT zelf zijn daarin verwerkt.

De leidraad behandelt tevens situaties waarin sprake kan zijn van een verhoogd risico op witwassen en terrorismefinanciering, onderverdeeld in landen, type cliënten/transacties en type dienstverlening.

De voorbeelden bij de subjectieve indicator voor de meldingsplicht zijn in deze leidraad geactualiseerd. Het BFT is voornemens om de leidraad jaarlijks te actualiseren.

Het ministerie van Financiën heeft een **algemene leidraad** opgesteld. Deze treedt in de plaats van eerder door het ministerie uitgegeven brochures, tenzij expliciet anders wordt aangegeven.

Beide leidraden zijn **geen juridisch bindende documenten**, maar beogen een handreiking te geven aan beroepsbeoefenaren.

Beide leidraden en de geactualiseerde voorbeelden bij de subjectieve indicator zijn te vinden op de website van het BFT (www.bureauft.nl).

In opdracht van de Financial Action Task Force (FATF) concludeerde het International Monetary Fund (IMF) onlangs in zijn evaluatierapport over Nederland dat instellingen, waaronder accountants, te weinig *guidance* hebben bij het uitvoeren van cliëntenonderzoek en het melden van ongebruikelijke transacties. Inmiddels heeft het Bureau Financieel Toezicht (BFT) een specifieke leidraad voor accountants en belastingadviseurs gepubliceerd, waarbij diverse beroepsorganisaties zijn geconsulteerd. De Nederlandse Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) is gebaseerd op de derde Witwasrichtlijn en de standaarden die de FATF heeft opgesteld. In 2010 evalueerde het IMF de naleving van deze standaarden door Nederland. De organisatie adviseerde aan Nederland om de beroepsgroepen te voorzien van nadere leidraden WWFT.

**'VERUIT DE MEESTE VERDACHTE
TRANSACTIES KOMEN NAAR
VOREN BIJ DE KERNWERKZAAM-
HEDEN VAN DE ACCOUNTANT:
SAMENSTELLEN, BEOORDELEN
EN CONTROLEREN.'**



Ook vanuit de beroepsorganisaties was er een duidelijke roep om praktijkvoorbeelden. Het BFT heeft daarom voor accountants en belastingadviseurs, advocaten en notarissen drie specifieke leidraden WWFT gepubliceerd. In die publicaties is de subjectieve indicator voor ongebruikelijke transacties nader geconcretiseerd. Bij het opstellen van de leidraden is gebruikgemaakt van de analyses van de FIU-Nederland over de meldingen in het jaar 2009 (2010 was nog niet voorhanden). Op verzoek van het BFT is de FIU Nederland nagegaan welke patronen naar voren komen bij de ongebruikelijke transacties die verdacht zijn verklaard. Het BFT had verzocht om zo'n analyse, omdat die kennis bijdraagt aan de herkenning van soortgelijke situaties door een beroepsbeoefenaar.

TOP 10 KARAKTER ONGEBRUIKELIJKE TRANSACTIES

Gebruik van valse facturen	8x
Ongebruikelijke contante transactie	7x
Onjuiste administratie/aangifte	7x
Privégebruik gelden van onderneming	7x
Betaling zonder factuur	5x
Betaling zonder schriftelijke overeenkomst	3x
Corruptie/omkoping	3x
Gebruik privérekening in plaats van zakelijke rekening	3x
Onduidelijke herkomst geld	3x
Ongebruikelijke handelingen rondom een aandelentransactie	3x

TOP 10 REDENEN VAN VERDACHT-VERKLARING

Fiscale fraude	22x
Valsheid in geschrifte	14x
Fraude	9x
Witwassen	8x
Ambtelijke corruptie	6x
Eerdere doormelding (LOvj-verzoek)¹	5x
Faillissementsfraude	3x
HKS-antecedenten²	3x
Omkoping	3x
Oplichting	2x

¹ Betreft verzoeken van de Landelijk Officier van Justitie witwassen aan het hoofd van de FIU-Nederland om opsporingsinformatie uit een lopend onderzoek te matchen met ongebruikelijke transactie informatie.

² Betreft Herkennings Registratie Systeem, waarin informatie over subjecten (antecedenten) met strafbare feiten is vastgelegd.

VASTGOEDFRAUDE

De vastgoedfraude heeft veel kritiek losgemaakt. In veel publicaties is gesteld dat de betrokken accountants zouden falen in het herkennen van fraude met vastgoed. Wie het boek *De vastgoedfraude* van Vasco van der Boon en Gerben van der Marel leest, ziet dat onzakelijke transacties tussen derden een belangrijke indicator zijn voor fraude en witwassen. De winstverdeling die partijen afspreken is niet in overeenstemming met de door hen gelopen financiële risico's. Tevens wordt veelvuldig gebruikgemaakt van valse facturen met gefingeerde omschrijvingen.

Neem bijvoorbeeld het **Eurocenter-project**, waarbij Universum Vastgoed 25 procent van de winst krijgt zonder prestaties te verrichten. Bij het opstellen van facturen met omschrijvingen als winstrecht, bemiddeling, aanbreng- en verkoopcourtage of winstdeling wordt aan dubieuze betalingen een legale status gegeven. Ook wordt diverse malen de omschrijving 'bouwclaim' gebruikt. Een bouwclaim is vaak een toezegging van de gemeente dat een projectontwikkelaar werk mag verrichten voor een nieuwbouwplan. In deze casus zou Universum Vastgoed onder de noemer bouwclaim ruim twee miljoen euro overgemaakt hebben gekregen, terwijl deze vennootschap nooit (economisch) eigenaar was geweest.

'BIJ TWEEDERDE VAN DE VERDACHTE TRANSACTIES BESTAAT HET VERMOEDEN VAN FRAUDE.'

MELDINGEN ACCOUNTANTS

In 2009 meldden accountants 617 ongebruikelijke transacties. Dit is een forse stijging ten opzichte van vorige jaren en maakt accountants tot de grootste groep melders onder de vrijeberoepsbeoefenaren. Van de accountantsmeldingen heeft FIU-Nederland na eigen analyse 99 transacties aangemerkt als 'verdacht' en vervolgens beschikbaar gesteld aan de opsporingsdiensten. Met deze verdachte transacties is een bedrag gemoeid van ruim 273 miljoen euro.

KARAKTER TRANSACTIES

Om een beeld te krijgen van de (uiteindelijk) echt 'verdacht' bevonden transacties heeft de FIU-Nederland binnen die groep transacties de onderliggende meldingen door accountants individueel geanalyseerd. Hoewel de redenen heel divers zijn, komen - samengevat - vier situaties het meest voor:

- 1 Gebruik van valse facturen.
- 2 Contante transacties. Niet zozeer contanten betaald aan de accountant maar contant geldverkeer bij cliënten, bijvoorbeeld onverklaarbare hoge contante

stortingen of opnamen, of 'rondpompen' van contant geld.

- 3 Onjuiste administratie of belastingaangifte.
- 4 Oneigenlijke vermenging van zakelijk en privébelangen/middelen: bijvoorbeeld privégebruik van vennootschaps gelden of gebruik privérekening in plaats van zakelijke rekening.

Opvallend is dat veruit de meeste verdachte transacties naar voren kwamen bij de kernwerkzaamheden van de accountant: het samenstellen, beoordelen en controleren van de jaarrekening. Afgezien van zogenaamde 'inkeermeldingen' vinden slechts weinig meldingen plaats in het adviseringstraject.

BRONNEN PLUS PRAKTIJK-HANDREIKING NBA

Het **Financieel Expertise Centrum (FEC)** heeft eerder uitvoerig over vastgoedtransacties gepubliceerd en zogenaamde *red flags* opgesteld voor accountants en belastingadviseurs. Ook heeft de Financial Action Task Force (FATF) rapporten over witwassen en vastgoedfraude opgesteld en zijn publicaties van hoogleraar **Brigitte Unger** (Universiteit van Utrecht) beschikbaar. Informatie en aanbevelingen zijn er voldoende. In de NBA-debatbijeenkomst 'Accountant in de vastgoedsector' van 5 oktober 2010 is volop gediscussieerd over de rol van de accountant. De NBA is op dit moment bezig met het opstellen van een **praktijk-handreiking** voor de accountant hoe om te gaan met vastgoedfraude, waarin de beschikbare kennis wordt gebundeld.



REDEN VERDACHTVERKLARING

Als FIU-Nederland een transactie verdacht verklaart, dan wordt de reden hiervan vastgelegd. Bij twee van de drie verdachte transacties bestaat het vermoeden van fraude. Ook corruptie of omkoping komen relatief gezien veel voor.

De meest voorkomende redenen zijn fiscale fraude en valsheid in geschrifte (zie kader 'Top 10 redenen verdachtverklaring'). Bij veel accountantswerkzaamheden is fiscale fraude doorgaans betrekkelijk eenvoudig waar te nemen. Accountants zouden daarom alerter moeten zijn op transacties waarbij fiscale fraude niet het primaire 'motief' is: bijvoorbeeld een horeca-onderneming die gebruikmaakt van valse facturen en criminele omzet aangeeft maar verder voldoet aan zijn fiscale verplichtingen. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van het BFT. Zo dient een accountant bijvoorbeeld kritisch te kijken naar de geadministreerde omzet in verhouding tot de aanwezige bedrijfsmiddelen. Zijn er aanwijzingen dat criminele omzet wordt 'bijgemengd'?

De leidraad behandelt dergelijke aandachtspunten, die van belang zijn voor de naleving van de WWFT in de praktijk.

KWALITEIT MELDINGEN

In 2009 hebben accountants zoals gezegd relatief veel ongebruikelijke transacties gemeld. De kwaliteit van die meldingen is doorgaans goed. Het percentage doorgemelde transacties is echter relatief laag. Dit heeft twee hoofdoorzaken.

Ten eerste zijn niet alle inkeermeldingen in 2009 ook direct doorgemeld als verdacht.

Ten tweede doen accountants veelal (ten onrechte) automatisch een melding als er een inval is gedaan door politie, Belastingdienst of Fiscale inlichtingen- en op-

VASTGOED AANTREKKELIJK VOOR WITWASSERS

Waarom is vastgoed zo aantrekkelijk voor witwassers? Het antwoord is relatief eenvoudig. De waarde van vastgoed is in het algemeen niet transparant: er is sprake van een **imperfecte markt**. Daarom kan de werkelijke waarde afwijken van hetgeen in een notariële akte wordt overeengekomen. Het betalen van (contante) bedragen die buiten het zicht van de notaris blijven, vormt het verschil tussen de waarde in de akte en de feitelijk overeengekomen prijs bij de transactie.

Volgens recent onderzoek van hoogleraar Brigitte Unger en onderzoeker Joris Ferwerda zijn bij vastgoed vooral **drie factoren** van belang als indicatie voor mogelijk witwassen van geld: een grote prijsverandering, een buitenlandse eigenaar en een pas opgerichte onderneming.

'DE KWALITEIT VAN DE MELDINGEN DOOR ACCOUNTANTS IS DOORGAANS GOED, HET PERCENTAGE DOORGEMELDE TRANSACTIES ECHTER RELATIEF LAAG.'

sporingsdienst (FIOD). Het blote feit dat er een inval is geweest, wil echter op zichzelf nog niet zeggen dat er sprake is van een ongebruikelijke transactie. Wel moet dit voor de accountant een 'reflectiemoment' zijn om na te gaan of de cliënt tijdens zijn werkzaamheden wellicht een ongebruikelijke transactie heeft uitgevoerd die de accountant had moeten herkennen. Met de publicatie van de specifieke leidraad en de concretisering van de subjectieve indicator beoogt het BFT enerzijds een hulpmiddel te geven aan de praktijk om ongebruikelijke transacties eenvoudiger te herkennen. Anderzijds om bij te dragen aan een verdere verbetering van de kwaliteit van de meldingen door accountants. Want melden is geen doel op zichzelf! □

Noot

* Fred Knook en Dirk Kolkman zijn werkzaam als toezichthouder WWFT bij het Bureau Financieel Toezicht. Fred Knook is registeraccountant. Dirk Kolkman is fiscaal jurist.