

THEMATISCHE TYPOLOGISCHE ANALYSE VAN INVESTERINGEN IN ONROERENDE GOEDEREN

INLEIDING

Sinds de invoering van het preventieve stelsel in 1993 bestudeert de CFI de gebruikte witwastechnieken. De thematische typologische analyses zijn gebaseerd op alle dossiers die door de CFI sinds haar oprichting werden doorgemeld en zijn bedoeld om de gebruikte witwastechnieken toe te lichten.

Zo voerde de CFI een thematische ontleding uit van alle dossiers die sinds 1993 werden doorgemeld met betrekking tot investeringen in onroerende goederen. Onderstaande analyse illustreert de verschillende gebruikte technieken die hiermee verband houden. Deze beschrijving bevat ook voorbeelden van doorgemelde dossiers.

Ter herinnering, artikel 20 van de wet van 11 januari 1993 bepaalt dat de prijs van de verkoop van een onroerend goed, mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque. De verkoopovereenkomst en -akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen.

TYOLOGIEËN VAN DE DOORGEMELDE DOSSIERS WAARIN INVESTERINGEN IN ONROERENDE GOEDEREN VOORKOMEN

Geld van criminele oorsprong beleggen in de vastgoedsector is inderdaad een veelvoorkomende witwastechniek in het investeringsstadium. Ook volgens de FAG vormen deze beleggingen “een klassieke en beproefde methode om zwart geld wit te wassen”¹. De typologische analyse van de doorgemelde dossiers toont aan dat er verschillende technieken worden gebruikt waarbij er een beroep wordt gedaan op de vastgoedsector.

De gebruikte technieken variëren van de meest eenvoudige tot heel ingewikkelde, waarbij hoge bedragen gemoeid zijn. Hierna volgt een overzicht van deze technieken.

1. Gebruik van niet-financiële beroepen

Om de maatregelen ter bestrijding van het witwassen te omzeilen, bedenken misdadigers steeds meer ingewikkelde werkwijzen. Hierdoor doen misdadigers die illegaal geld willen witwassen steeds vaker een beroep op de deskundigheid van vakmensen. De trend doet zich voor op internationaal vlak² en komt ook steeds vaker voor bij het witwassen in België.

¹ FAG, *Report on money laundering and terrorist financing through the real estate sector*, 2007
http://www.ctif-cfi.be/website/images/EN/typo_fatf/40705101.pdf

² FAG, *Report on money laundering and terrorist financing through the real estate sector*, 2007. Het verslag van Europol over georganiseerde misdaad in de Europese Unie benadrukt bovendien ook: “De rol van

Advocaten, notarissen, vastgoedmakelaars, boekhouders en andere beoefenaar van niet-financiële beroepen oefenen een aantal belangrijke taken uit waar misdadigers naar op zoek zijn om zo van hun kennis gebruik te maken en werkwijzen op te zetten waardoor ze geld van illegale oorsprong kunnen witwassen. De typologische ontleding van de doorgemelde dossiers liet toe de diensten die het vaakst door witwassers worden gebruikt in kaart te brengen. Deze diensten worden hieronder uiteengezet in functie van de mate waarin de niet-financiële beroepen in het witwasproces verwickeld zijn, en dit kan variëren van weinig tot zeer betrokken.

Introductie bij financiële instellingen

Om verdenking rond hun criminele activiteiten af te wenden, gebruiken witwassers het statuut van niet-financiële beroepen om bij financiële instellingen te worden geïntroduceerd. Wanneer een persoon die een niet-financieel beroep uitoefent zijn cliënt toegang verleent tot een financiële instelling geeft dit de cliënt in de ogen van de contactpersoon een zekere geloofwaardigheid omwille van de ethische normen die normaal gezien met de uitoefening van dit beroep verbonden zijn.

Een bank meldde verdachte verrichtingen inzake een trust gevestigd in een offshorecentrum. Deze trust had een beroep gedaan op een vastgoedmakelaar om een onroerend goed in België te kopen ter waarde van meerdere miljoenen EUR. De vastgoedmakelaar deed een kredietaanvraag bij de meldende bank, maar die weigerde.

Onderzoek van de CFI toonde aan:

- Het maatschappelijke doel van de trust was islamitisch bankieren.
- Eén van de leden van de raad van bestuur was een islamitische bank waarvan de naam voorkwam op de circulaire “Commission de Surveillance du Secteur Financier” 01/35 van Luxemburg inzake het embargo tegen de Taliban.
- Deze bank werd er eveneens van verdacht banden te hebben met een terroristische organisatie.

Het gebruik van een trust en een niet-financieel beroep was duidelijk bedoeld om de identiteit van de uiteindelijke economische begunstigde te verhullen. Op basis van deze elementen meldde de CFI het dossier door in verband met de financiering van terrorisme.

Tussenkoms bij vastgoedverrichtingen

Verscheidene niet-financiële beroepen kregen met witwassen te maken omwille van de centrale rol die ze spelen bij vastgoedverrichtingen. Bij het uitoefenen van hun beroep zijn ze goed geplaatst om onregelmatigheden vast te stellen die tot vermoedens van witwassen kunnen leiden.

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

tussenpersonen en vakmensen wordt steeds belangrijker. Het gaat om personen met de nodige specifieke kennis om bepaalde ingewikkelde of moeilijke taken tot een goed einde te brengen in het kader van een crimineel plan. (...) Deze vakmensen verstrekken juridisch en financieel advies (...); blz. 7

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.

Uitvoeren van financiële verrichtingen

Beoefenaars van niet-financiële beroepen kunnen verscheidene financiële verrichtingen voor rekening van hun cliënt uitvoeren (met name stortingen of opnames in contanten, het uitschrijven of innen van cheques). Ze kunnen ook verrichtingen uitvoeren op rekeningen die op hun eigen naam werden geopend voor rekening van de witwassers. Witwassers gebruiken deze rekeningen om geld van illegale oorsprong te verplaatsen. Het gebruik van de rekening van een niet-financieel beroep als doorsluisrekening is bedoeld om de identiteit van de werkelijke economische begunstigen en het verband tussen de illegale oorsprong en de bestemming van het geld te verhullen.

Bij het verlijden van een verkoopakte van een onroerend goed ontving een notaris een cheque van de advocaat van de koper, Dhr. MUSO. De advocaat wees de notaris erop dat het geld afkomstig was van de verkoop van een onroerend goed dat eigendom was van familieleden van Dhr. MUSO. De cheque werd eerst geëndosseerd ten gunste van de familieleden van Dhr. MUSO, alvorens te worden geëndosseerd ten gunste van de notaris. De cheque werd niet uitgegeven in opdracht van de derdenrekening van de advocaat maar van zijn persoonlijke rekening.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- De ontleding van de bewegingen op de bankrekening van Dhr. MUSO wees erop dat nadat ze werd gecrediteerd door stortingen in contanten, ze voornamelijk werd gedebiteerd door de aflossing van een woonkrediet.

- Dhr. MUSO was bekend bij de politie voor georganiseerde misdaad en een gewapende overval waarvoor hij reeds was veroordeeld.
- Het beleggen van geld van criminele oorsprong in onroerende goederen is een gekende witwastechiek in het investeringsstadium.

Deze inlichtingen wezen erop dat het geld dat in contanten op de rekening van Dhr. MUSO werd gestort en bedoeld was voor de aflossing van een hypothecaire lening, vermoedelijk geheel of gedeeltelijk afkomstig was van zijn criminele activiteiten. Hierbij werd het witwassen vergemakkelijkt door de tussenkomst van de advocaat voor het uitschrijven van de cheque. Op basis van deze elementen meldde de CFI dit dossier door voor het witwassen van geld in verband met georganiseerde misdaad.

Oprichten van vennootschapsstructuren en opzetten van juridische en financiële constructies

Witwassers nemen ook hun toevlucht tot beoefenaars van niet-financiële beroepen om vennootschapsstructuren en juridische en financiële constructies op te zetten om hun witwasverrichtingen zo ondoorzichtig mogelijk te maken. Er worden ingewikkelde vennootschapsstructuren of juridische en financiële constructies gebruikt om de identiteit van de werkelijke economische begunstigen te verhullen.

Sommige dossiers, waarin de juridische of financiële constructies voorgesteld door beoefenaars van niet-financiële beroepen worden gebruikt, duiden op de actieve rol die de beoefenaars van deze beroepen in het witwasproces spelen.

Een buitenlander met verblijfplaats in België werd door een advocatenkantoor voorgesteld aan een bank zodat hij er een rekening kon openen. Deze rekening werd gecrediteerd door zeer aanzienlijke overschrijvingen uit het buitenland waarbij de identiteit van de opdrachtgever niet bekend was. Dit geld werd vervolgens gebruikt om onroerende goederen mee te kopen.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- Deze aankopen gebeurden door middel van bankcheques uitgegeven op vraag van de cliënt aan order van een notaris om zo geld in vastgoedprojecten in België te beleggen.
- In het kader van één van zijn beleggingen werd de betrokkene geholpen door andere buitenlandse beleggers om een bijzonder ingewikkelde constructie op te zetten.
- Na een verzoek om informatie van de CFI aan de notaris bleek uit de oprichtingsakten van de ondernemingen dat vier buitenlandse vennootschappen bij deze notaris in België twee holdings oprichtten.
- Deze twee vennootschappen richtten op hun beurt twee andere vennootschappen in België op, actief in de vastgoedsector.
- De vastgoedbelegging gebeurde met tussenkomst van deze twee vennootschappen.
- De personen die deze vennootschappen vertegenwoordigen, een advocaat en een diamantair, kwamen tussen als stromannen voor de betrokkene.
- Bovendien bleek dat de advocaat die de betrokkene aan de bank voorstelde in verschillende gerechtelijke dossiers voor feiten van dezelfde aard voorkomt.
- Het adres van de maatschappelijke zetel van de Belgische vennootschappen was bovendien hetzelfde als dat van het kantoor van deze advocaat.

Deze elementen tonen aan dat de advocaat een belangrijke rol speelde bij het opzetten van een financiële structuur en vennootschapsstructuur om het geld van onbekende buitenlandse opdrachtgevers in vastgoedprojecten in België te kunnen investeren. Op basis van deze elementen meldde de CFI dit dossier door voor het witwassen van geld in verband met georganiseerde misdaad.

2. Gebruik van vennootschapsstructuren

Het gebruik van schermvennootschappen is een vaak gebruikte witwastechiek die de oorsprong en de bestemming van het witgewassen geld verbergt en de anonimiteit van de vennoten en de begunstigden bevordert. Het gebruik van schermvennootschappen vraagt steeds de bijzondere aandacht van financiële instellingen en niet-financiële beroepen.

In een doorgemeld dossier kocht een vennootschap aandelen van vennootschappen en onroerende goederen via de derdenrekening van een notaris. Naast de cheques, die voor grote bedragen werden uitgeschreven of geïnd en op het eerste gezicht verband hielden met het beroep van de notaris, kwamen er ook veel overschrijvingen van die vennootschap voor.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- De enige aandeelhouder van die vennootschap was bij de politie bekend als drughandelaar.
- De financiële analyse toonde aan dat deze buitenlander zijn geld van criminele oorsprong in verschillende vennootschappen en onroerende goederen in België had geïnvesteerd.
- Deze investeringen gebeurden onrechtstreeks door de betrokkene. Het was met tussenkomst van een buitenlandse vennootschap, waarvan hij aandeelhouder was, dat hij de vennootschap in België leidde en gebouwen en aandelen van andere Belgische vennootschappen kocht.
- Hij probeerde het verband met die vennootschappen te verdoezelen om geen argwaan te wekken bij het gerecht.
- Door gebruik te maken van de bankrekening van de notaris kon hij geld van criminele oorsprong witwassen via investeringen in België en het verband tussen de tussenpersoon en de vennootschappen verbergen om zodoende geen argwaan op te wekken.

Naast de opgezette constructies waarbij offshorevennootschappen worden gebruikt wordt er soms een beroep gedaan op financiële en juridische beroepen, wat het geheel nog ingewikkelder en minder doorzichtig maakt. Dit geldt ook bij het gebruik van vennootschapsstructuren die in weinig doorzichtige financiële centra gevestigd zijn.

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.

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.

In bijna twee jaar tijd werd de rekening in België van een Nederlander die in Monaco woont gecrediteerd door stortingen in contanten voor een totaalbedrag van 320.000 EUR. Meer dan twee derde van dit bedrag werd in een periode van een maand in vier verrichtingen gestort.

De betrokkene was ook cliënt bij twee private banken in Monaco en Zwitserland, waarvan een deel uitmaakt van dezelfde groep als de Belgische bank. In het verleden zou er regelmatig geld gecrediteerd zijn op zijn rekening in België van zijn rekening in Zwitserland. Hij zou zeer gefortuneerd zijn maar zijn vermogen in België is beperkt.

De betrokkene schreef vervolgens geld over naar een rekening op zijn naam in Dubai om een vastgoedproject te financieren.

De betrokkene was in Nederland bekend voor het prepareren, verkopen en vervoeren van softdrugs.

Een Russisch echtpaar, met verblijf in België, bestuurde de vennootschap OIL gevestigd in Singapore actief in de olie- en gasector. Een vennootschap gevestigd op de Britse Maagdeneilanden was de enige aandeelhouder van de vennootschap OIL. Op hun rekeningen in België vonden aanzienlijke overschrijvingen plaats van de vennootschap OIL. Het geld werd vervolgens opnieuw overgeschreven naar rekeningen op hun naam in Singapore of opgenomen in contanten. Het gebruik van deze rekeningen als doorsluisrekeningen, het gebruik van belastingparadijzen en de tussenkomst van offshorevennootschappen trokken de aandacht van de banken.

Daarnaast voerde het echtpaar talrijke investeringen in onroerende goederen in België uit voor een totaalbedrag van meerdere miljoenen EUR. De notaris vond het verdacht dat het hier om zulke aanzienlijke investeringen ging en dat er betaald werd via overschrijvingen uit Singapore. Uit politionele bron bleek dat deze betrokkenen aan het hoofd van een Russische misdaadorganisatie stonden. Ze oefenden geen enkele gekende handelsactiviteit uit in België die de verrichtingen op hun rekeningen konden verantwoorden. Het Belgische financiële stelsel werd klaarblijkelijk enkel gebruikt om geld wit te wassen.

De Rus X stond samen met de Rus Y aan de leiding van de Angolese vennootschap A. X en Y waren tevens de economische begunstigen van vennootschap A. De onderneming A zou instaan voor het luchtvervoer van goederen (vliegtuigonderdelen, medicijnen en levensmiddelen) tussen Rusland en Angola.

X en Y hadden ook een andere vennootschap B, gevestigd op Cyprus, en trust C, gevestigd op het Eiland Man.

X, Y, A en B hadden verschillende bankrekeningen in België en hadden mettertijd een aanzienlijk vermogen opgebouwd, onder meer beleggingen.

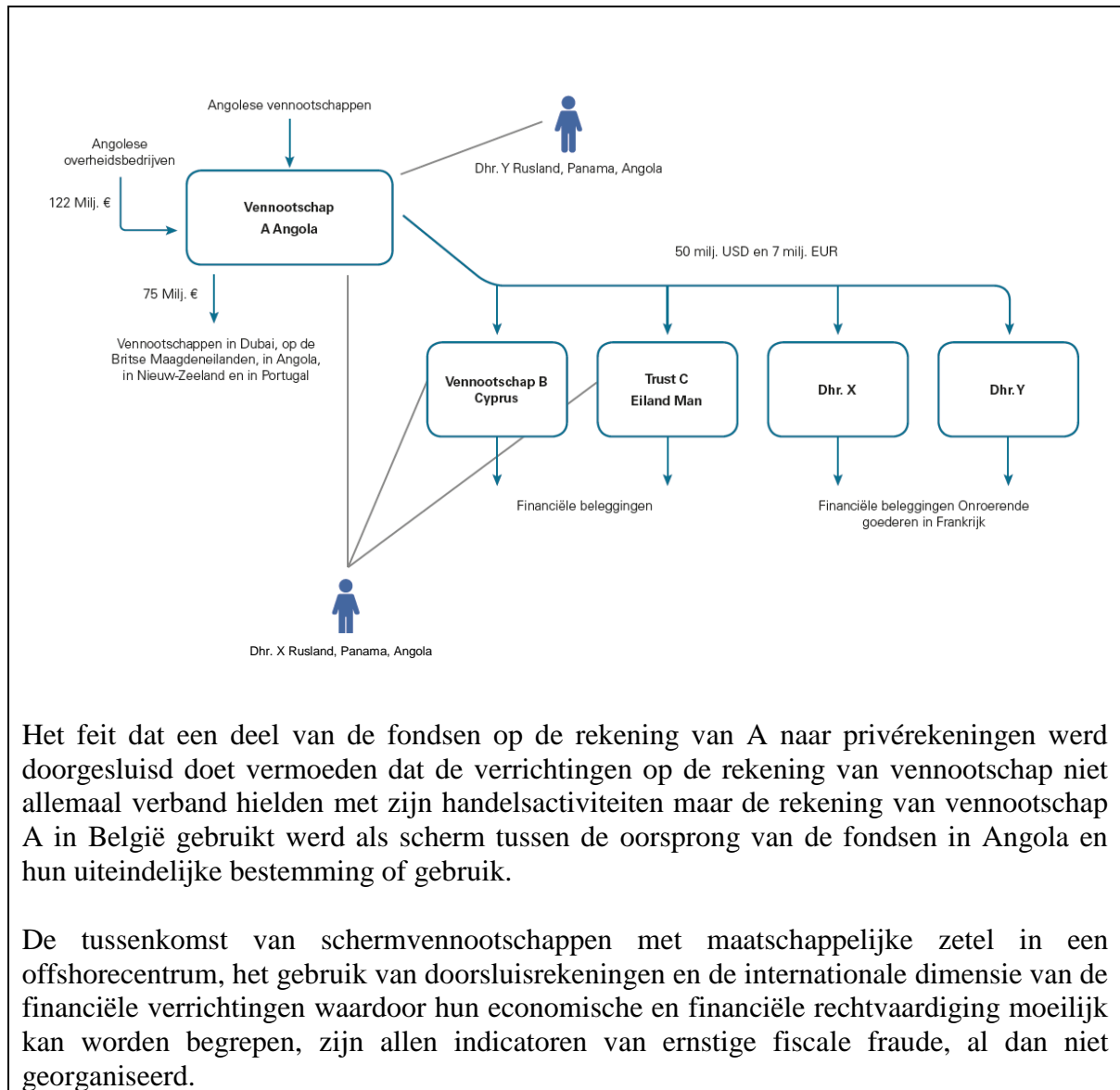
Er was geen duidelijke economische verantwoording om van rekeningen in België gebruik te maken. Op de rekening van vennootschap A in België werden enkel internationale overschrijvingen uitgevoerd.

De Belgische rekening van vennootschap A ontving tussen 2008 en 2014 hoofdzakelijk overschrijvingen van Angolese overheidsbedrijven en enkele Angolese privébedrijven voor een totaalbedrag van ongeveer 122 miljoen EUR. De fondsen werden vervolgens gebruikt voor internationale betalingen aan vennootschappen gevestigd in Dubai, de Britse Maagdeneilanden en Nieuw-Zeeland.

Er vond op de rekening van vennootschap A geen enkele financiële verrichting plaats die met mogelijke handelsactiviteiten verband hield. De zaakvoerders van A, X en Y hadden geen enkele band met België die het gebruik van Belgische bankrekeningen zou kunnen verantwoorden. Ze hadden adressen in Rusland, Panama en Angola, maar geen enkel adres in België.

Naast deze verrichtingen werden grote bedragen (meer dan 50 miljoen USD en ongeveer 7 miljoen EUR) overgeschreven van vennootschap A naar de Belgische privérekeningen van de twee zaakvoerders of naar privérekeningen van familieleden of naar rekeningen van vennootschap B of trust C. Het geld werd gebruikt om te beleggen of onroerende goederen in Frankrijk te kopen.

Nadat dit dossier aan de gerechtelijke overheden werd doorgemeld kon het parket van Brussel Belgische activa ter waarde van 35,8 miljoen EUR in beslag nemen.



Het feit dat een deel van de fondsen op de rekening van A naar privérekeningen werd doorgesluisd doet vermoeden dat de verrichtingen op de rekening van vennootschap niet allemaal verband hielden met zijn handelsactiviteiten maar de rekening van vennootschap A in België gebruikt werd als scherm tussen de oorsprong van de fondsen in Angola en hun uiteindelijke bestemming of gebruik.

De tussenkomst van schermvennootschappen met maatschappelijke zetel in een offshorecentrum, het gebruik van doorsluisrekeningen en de internationale dimensie van de financiële verrichtingen waardoor hun economische en financiële rechtvaardiging moeilijk kan worden begrepen, zijn allen indicatoren van ernstige fiscale fraude, al dan niet georganiseerd.

De handelsrekening van vennootschap A (werkzaam in België als bewerker van edelstenen) onder leiding van Dhr. X ontving verschillende internationale overschrijvingen voor een totaalbedrag van zowat 15 miljoen USD van vennootschap B gevestigd op een eiland in de Indische Oceaan. Ook vennootschap B werd door Dhr. X, de zaakvoerder van vennootschap A, beheerd. De mededelingen verwezen naar voorschotten aan Dhr. X.

Kort daarna ontving de rekening van vennootschap A een overschrijving van 20 miljoen USD van de Israëlische vennootschap C met een rekening in Zwitserland. C had ook banden met vennootschap A en Dhr. X.

Het eiland in de Indische Oceaan stond niet bekend als wereldhandelscentrum voor edelstenen. Wel hadden meerdere handelaars in edelstenen er dochterondernemingen gespecialiseerd in het slijpen van edelstenen opgericht. Na controle bleek dat vennootschap A geen geslepen of onbewerkte edelstenen naar het eiland uitvoerde.

Dhr. X was bekend wegens fiscale fraude, witwassen en criminele organisatie. Het betrof een onderzoek naar de handel in Afrikaanse embargodiamanten waarbij vennootschap A

een sleutelentiteit zou zijn in deze illegale ‘schaduwstructuur’. Mogelijk vonden de gelden die werden overgeboekt door vennootschap B en vennootschap C naar vennootschap A hun oorsprong in deze feiten.

3,5 miljoen USD werd overgeschreven naar de Verenigde Staten voor de aankoop van een onroerend goed door Dhr. X.

3. Aankoop van onroerende goederen van grote waarde

Door een onroerend goed van grote waarde te kopen kan veel geld van criminele oorsprong onder de vorm van bonafide waarden in de wettelijke economische stroom worden ingebracht. De aankoop van dit soort van goederen, in het bijzonder wanneer er geen duidelijke economische verantwoording voorhanden is, moet door de meldingsplichtige ondernemingen en personen nader worden bekeken. Een voor de betrokkene ongebruikelijke verrichting die niet in verhouding staat tot de normale uitoefening van zijn beroep of de activiteiten of zonder een geldige verantwoording is verdacht.

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 deels afkomstig van de verkoop van een huis in het buitenland, deels uit zijn bankkluis in België en van familieleden. De notaris oordeelde dat met deze uitleg de oorsprong van het geld niet voldoende gekend was, en ging 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 enkel uit sociale uitkeringen.
- Hij was houder van een rekening waarop hij, kort voor de aankoop van het onroerend goed, twee stortingen in contanten uitvoerde voor een totaalbedrag dat overeenkwam met de aankoopprijs. Dit geld werd gebruikt om het onroerend goed te financieren.
- De uitgevoerde stortingen in contanten stemden helemaal niet overeen met de economische situatie van de betrokkene.
- Uit politionele bron bleek dat hij bekendstond als leider van een beweging die banden had met een terroristische organisatie.

Het profiel van de betrokkene, de omvang van de stortingen in contanten in vergelijking met het gekende economische profiel en de weinige aanduidingen over de oorsprong vormden ernstige aanwijzingen van financiering van terrorisme.

Bij een faillissement waarbij A en B zich borg hadden gesteld, werd een beoefenaar van een niet-financieel beroep 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, vond X het opvallend 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.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- 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 gekend was bij de gerechtelijke overheden.

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 geld dat 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 het geld 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.

Ook aanzienlijke investeringen in onroerende goederen door personen van buitenlandse nationaliteit zonder enige band met België of met geld afkomstig van het buitenland waarvan de oorsprong niet bekend is kunnen verdacht zijn.

A, een niet-commerciële organisatie gevestigd in België, had een onroerend goed gekocht waarvan de prijs bijzonder hoog lag. De beoefenaar van een niet-financieel beroep werd van deze aankoop op de hoogte gebracht door de vertegenwoordiger van A, die in België verbleef. De melder had vermoedens van witwassen omdat het geld om het onroerend goed te betalen, een aanzienlijk bedrag, afkomstig was van het buitenland en geen enkele gekende oorsprong had.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- Uit informatie van de notaris die de akte had verleden bleek dat A, die een rekening aanhield bij een bank in België, een deel van het goed had betaald met bankcheques en het andere deel werd maandelijks door middel van overschrijvingen betaald.
- Het onderzoek van de historiek van de rekening toonde aan dat de provisie voor de cheques en de overschrijvingen werd gevormd door overschrijvingen uit het buitenland (land X), in opdracht van het moederbedrijf van A.
- Uit informatie van het meldpunt in het land waar het moederbedrijf van A gevestigd was, bleek dat deze laatste en de oprichter ervan bekend waren voor afpersing, oplichting en witwassen.
- A was bovendien bekend bij de politie en er werd een gerechtelijk onderzoek naar hem gevoerd.

Uit deze elementen blijkt dat de fondsen afkomstig van misdrijven waarvoor A en het moederbedrijf bekend waren mogelijk via land X werden overgeschreven vooraleer deze in

België in een onroerend goed werden geïnvesteerd. Het dossier werd doorgemeld in verband met oplichting.

Ook wanneer de betrokkene aandringt om de verkoopprijs van een onroerend goed in contanten te betalen, moet dit als verdacht worden beschouwd. Merk wel op dat witwasverrichtingen niet steeds op dure goederen betrekking hebben. De CFI heeft bijvoorbeeld al dossiers doorgemeld waarbij witwassers hun geld beleggen in oude huizen die ze daarna verhuren, voornamelijk aan illegalen.

4. 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 op naam van een vennootschap waarvan hij bestuurder was. Op deze rekening vonden overschrijvingen uit het buitenland plaats, namelijk met de vermelding “van één van onze cliënten”. Dit geld werd 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 som geld in het financiële stelsel pompen die overeenkomt met de oorspronkelijke verkoopprijs en een meerwaarde. Hiermee waste hij geld wit dat volgens politionele bron afkomstig was uit activiteiten die met georganiseerde misdaad verband hielden. Op de rekening van deze vennootschap vond er geen enkele andere verrichting plaats, waaruit kan worden afgeleid dat het om een schermvennootschap ging die enkel met het oog op deze verrichting werd opgericht.

5. Gebruik van stromannen bij de aankoop van onroerende goederen

In sommige dossiers gebeurt de aankoop van onroerende goederen door een persoon in naam van een derde zonder band met de betrokkene. Door een stroman te gebruiken die voor hun rekening werkt willen witwassers het verband tussen hen en de witwasverrichting verbergen.

De CFI meldde een dossier door over een Belg, die in een buurland verbleef, en die twee kredietaanvragen indiende bij een bank voor rekening van vennootschappen die hij vertegenwoordigde. Die kredietaanvragen, die opliepen tot in de miljoenen EUR, waren bestemd voor de aankoop van verschillende onroerende goederen in België. Eén van die vennootschappen moest nadien worden overgenomen door een persoon afkomstig van het Midden-Oosten. Deze vennootschap maakte deel uit van een groep vennootschappen en bleek de uiteindelijke koper van de onroerende goederen te zijn. De bank stond geen enkel krediet toe. Uit onderzoek van de CFI bleek dat de betrokkene als stroman optrad voor rekening van de betrokkene afkomstig uit het Midden-Oosten. Uit de informatie van de CFI bleek dat die laatste en zijn familie ervan verdacht werden banden te hebben met een

terroristische groep. Op basis van deze elementen meldde de CFI het dossier door in verband met de financiering van terrorisme.

6. Gebruik van doorsluisrekeningen

Het gebruik van doorsluisrekeningen is een witwastechiek die vaak voorkomt in de dossiers van de CFI. Meestal wordt geld gecrediteerd op rekeningen in België via stortingen, overschrijvingen, incasso van cheques of internationale overschrijvingen. Het geld blijft nooit lang op dezelfde rekening staan. Er bestaat geen enkele economische verantwoording om via een rekening in België te handelen. Uit analyse van de rekeningen blijkt dat ze dikwijls enkel werden geopend om dit soort verrichtingen uit te voeren. De opeenvolging van financiële verrichtingen was bedoeld om elk verband tussen het geld en de criminele oorsprong ervan te verbergen.

In een dossier in verband met georganiseerde misdaad was een Oost-Europese ingezetene, zonder band met België, volmachthouder van een bankrekening op naam van een in het buitenland gevestigde vennootschap waarvan hij bestuurder was. Deze rekening werd als doorsluisrekening gebruikt om geld over te maken afkomstig van verschillende in het buitenland gevestigde vennootschappen. Dit geld bleef nooit lang op de rekening staan. Een deel ervan werd overgemaakt naar het buitenland en een ander deel werd gebruikt om verschillende hypothecaire leningen af te lossen om zo onroerende goederen in het buitenland te kopen. Er bestond geen enkele economische rechtvaardiging om de verrichtingen via een rekening in België te laten verlopen. De vennootschap en de bestuurder oefenden geen handelsactiviteiten uit in België. Er vond trouwens geen enkele financiële verrichting plaats op de rekening van de vennootschap die verband hield met eventuele handelsactiviteiten in België.

De CFI ontving een melding van bank X inzake de rekening van één van haar cliënten. De cliënt, met verblijf in België, opende een rekening op zijn naam die onmiddellijk werd gecrediteerd door de inning van een cheque voor een aanzienlijk bedrag, getrokken op een buitenlandse bank.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- De cheque bleek afkomstig te zijn van de betaling van een voorschot voor een onroerend goed verkocht door de buitenlandse vennootschap B aan de buitenlandse vennootschap A.
- Uit bijkomende inlichtingen die de CFI inwon bij de notaris bleek dat de cliënt tussengekomen was bij de verkoop van dit onroerend goed als vertegenwoordiger van vennootschap B.
- Vermoed werd dat het geld van het voorschot van het onroerend goed onterecht werd geïnd op de persoonlijke rekening van de cliënt bij bank X, in plaats van op de rekening van vennootschap B.
- Bovendien werd het geld van de rekening van de cliënt in schijven overgeschreven naar de persoonlijke rekening bij een andere bank in België.
- Dit geld werd opnieuw overgeschreven naar verschillende andere rekeningen van de cliënt bij andere banken in België.
- Het onderzoek van de rekening bij bank X toonde bovendien aan dat naast de inning van de cheque en de gesplitste overschrijvingen er geen enkele andere verrichting

plaatsvond, zodat kon worden afgeleid dat de rekening enkel werd geopend om deze verrichtingen uit te voeren.

Op basis van deze elementen meldde de CFI het dossier door wegens witwassen van geld afkomstig van misbruik van vennootschapsgoederen.

X, een Aziatische onderdaan met verblijf in België, was houder van een spaarrekening. De bank vond het verdacht dat er een bankcheque werd uitgegeven aan order van een notaris op vraag van X voor de aankoop van verschillende onroerende goederen.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- De ontleding van de bewegingen op de rekening van X toonde aan dat de rekening werd gecrediteerd door verschillende overschrijvingen in opdracht van Aziatische onderdanen 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 werd uitgbaat door A en B.

Het onderzoek van de CFI toonde aan dat de rekening van X gebruikt werd als doorsluisrekening door A en B om onroerende goederen aan te kopen. A, B en D (voormalige bestuurder van het restaurant uitgbaat door A en B) waren bekend bij de politie in het kader van een onderzoek inzake een netwerk van Aziatische immigranten in België.

Vennootschap A, gevestigd in België, verkocht een onroerend goed aan Y en Z, onderdanen uit Oost-Europa. De aankoop werd betaald met een overschrijving naar een notarisrekening. Het geld, afkomstig van een bank in Oost-Europa, werd op de rekening van vennootschap A gecrediteerd na inning van een cheque.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- Uit bijkomende informatie bleek dat het verkochte onroerende goed voor 99% toebehoorde aan vennootschap A en voor 1% aan X, bestuurder van de vennootschap A.
- Nadat het geld werd gecrediteerd op de rekening van vennootschap A, werd het naar de persoonlijke rekening van X overgeschreven.
- Vervolgens werd het geld overgemaakt naar de persoonlijke rekening van X bij een bank voor privévermogensbeheer.
- Tenslotte werd het geïnvesteerd in effecten die op de effectenrekening van X bij deze bank voor privévermogensbeheer werden geplaatst.

In dit geval maakte X gebruik van zijn persoonlijke rekeningen om geld te verplaatsen dat eigenlijk voor het overgrote deel aan vennootschap A toebehoorde. Op basis van deze elementen meldde de CFI het dossier door in verband met misbruik van vennootschapsgoederen.

7. Onrechtmatig gebruik van hypothecaire leningen

Door een hypothecaire lening af te sluiten waarbij de aflossing gebeurt door stortingen in contanten kan regelmatig geld van criminele oorsprong in het financiële stelsel worden ingebracht om het zo wit te wassen.

Twee betrokkenen uit Oost-Europa, die in België verbleven, voerden verschillende verdachte verrichtingen uit op rekeningen die ze aanhielden bij Belgische banken. De betrokkenen hadden een woonkrediet afgesloten waarbij de maandelijkse aflossing enkel gebeurde door stortingen in contanten. Daarnaast voerde één van betrokkenen veel manuele wisselverrichtingen uit bij dezelfde bank. Deze verrichtingen gebeurden, op vraag van de betrokkene, niet via zijn eigen rekeningen bij deze bank.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- De CFI vroeg de bank een overzicht van de financiële bewegingen die op de rekeningen hadden plaatsgevonden om ze te kunnen ontleden.
- Het bleek dat de aflossing van het woonkrediet bij de bank telkens gebeurde door stortingen in contanten, net voor de betaling van de maandelijkse aflossing.
- De vermoedens van de CFI werden versterkt doordat de manuele wisselverrichtingen bewust niet via bankrekeningen van de betrokkene verliepen.
- De betrokkenen waren bekend bij de politie wegens hormonenhandel.

Op basis van deze elementen meldde de CFI het dossier door in verband met hormonenhandel.

In sommige dossiers worden hypothecaire leningen aangegaan die daarna vervroegd worden terugbetaald om zo een officiële verantwoording voor geld van illegale oorsprong te hebben.

In een dossier in verband met georganiseerde misdaad was een ingezetene uit Oost-Europa bestuurder van een in het buitenland gevestigde vennootschap. Hij opende op naam van deze vennootschap een rekening bij een financiële instelling in België. De bestuurder vroeg een hypothecaire lening aan om een onroerend goed te kunnen kopen in België in naam van de vennootschap. Nadat de lening was afgesloten, ging de bestuurder over tot de vervroegde aflossing ervan.

Onderzoek van de CFI toonde aan dat:

- Op de rekening van de vennootschap vonden aanzienlijke financiële stromen plaats, waardoor duidelijk werd dat de vennootschap over heel wat financiële middelen beschikte.
- Dit werd bevestigd door de vervroegde aflossing van de aangegane hypothecaire lening.
- Er bleek echter geen enkele economische rechtvaardiging te bestaan om een hypothecaire lening voor dit onroerend goed af te sluiten. Het lag voor de hand dat het uiteindelijke doel erin bestond een officiële verantwoording voor geld van illegale oorsprong te hebben.

* * *