

Witwassen via vastgoed vereenvoudigd?



Bestuurlijk Dossier naar aanleiding van Haags vastgoedonderzoek

Opdrachtgever: Proeftuin Vastgoed Haaglanden (Parket Den Haag & Politie Haaglanden)

Auteurs: [REDACTED]
financieel deskundigen bij Politie Haaglanden, Programma Financieel Economische Criminaliteit (FinEc)

Versie: 30 juni 2011

ACHTERGROND INFORMATIE

Opdrachtgever:

In 2010 is door Parket Den Haag en Politie Haaglanden een proeftuin gestart op het thema Vastgoed. Een proeftuin is een 'leeromgeving' waarbinnen criminaliteitsvormen met grote maatschappelijke impact op vernieuwende wijze worden aangepakt; de zogenaamde programmatische aanpak. De bedoeling is onder andere om gezamenlijk met partners, waaronder publieke en private partners, te zoeken naar effectieve manieren om de georganiseerde misdaad tegen te gaan. Dit kan bijvoorbeeld op strategisch niveau of op informatiegebied, maar uiteraard ook in een opsporingsonderzoek

Auteurs:

mr. [REDACTED] studeerde Notarieel en Fiscaal Recht in Leiden en is geruime tijd werkzaam geweest als fiscaal jurist in de belastingadviespraktijk bij één van de "Big Four" Accountants- en Belastingadvies kantoren in Nederland.

drs. [REDACTED] heeft financiële economie gestudeerd in Maastricht en een postdoctorale vastgoedopleiding afgerond. Voorafgaande aan haar aanstelling bij Politie Haaglanden heeft ze in diverse functies in de vastgoedwereld gewerkt.

SAMENVATTING VOOR HET MANAGEMENT

[REDACTED]

In het [REDACTED] is een aantal knelpunten en kwetsbaarheden naar voren gekomen dat misbruik van vastgoed bevordert in de fase na de aankoop van het vastgoed, de zogenaamde exploitatiefase. Omdat het hier niet een typisch Haags probleem betreft, dat slechts van belang is voor het Openbaar Ministerie en Politie Haaglanden is hier een bestuurlijk dossier van gemaakt. Organisaties die in aanraking komen met vastgoed worden op deze wijze geïnformeerd en gevraagd gezamenlijke verantwoordelijkheid te dragen voor de bestrijding van deze vorm van vastgoedfraude.

Het [REDACTED] laat zien dat illegale gelden, zoals verzwegen omzet voor de belastingdienst (zwart geld) maar ook crimineel inkomen uit bijvoorbeeld hennepcultuur, drugshandel en illegaal kamerverhuur gebruikt worden om de hypotheekschuld aan de bank af te lossen, verbouwingen te betalen etc. en daarmee dus geld wit te wassen. Dit witwassen in de fase na de aankoop van het onroerend goed is op zich niet uniek. Gebleken is echter dat onder andere de wijziging van de belastingwetgeving in 2001 het eenvoudiger heeft gemaakt geld op deze wijze wit te wassen. Door de belastingherziening is de administratieve verplichting voor vastgoedbeleggers in privé komen te vervallen, waardoor er geen controle vanuit de overheid meer wordt uitgevoerd op de exploitatieopbrengst van particulier beleggings onroerend goed. Hierdoor is er een klimaat ontstaan om grootschalig te frauderen met onroerende zaken. Het toezicht tijdens de exploitatiefase ontbreekt en malafide personen maken hier gebruik van.

In dit bestuurlijk dossier wordt een aantal voorbeelden beschreven van misbruik tijdens de exploitatiefase van het onroerend goed. De rol van een aantal partijen te weten de belastingdienst, gemeente en bankinstellingen wordt hierbij beschreven. [REDACTED]

[REDACTED] Witwassen door middel van vastgoed is echter maatschappelijk ongewenst en tast de integriteit van het financiële stelsel aan. De bestrijding hiervan dient daarom niet alleen strafrechtelijk maar op zoveel mogelijke fronten aangepakt te worden. Dit bestuurlijk dossier wil daartoe een eerste aanzet geven. [REDACTED]

[REDACTED]

De algemene doelen van een bestuurlijk dossier is tweeledig:

- Inzichtelijk maken wat de structurele knelpunten en kwetsbaarheden zijn in legale processen welke zich lenen voor een andere dan een strafrechtelijke aanpak.
- Voorstellen doen voor de adressering van probleemeigenaren.

2.2 Meer specifieke doelstelling

In het [REDACTED] is naar voren gekomen dat illegale gelden zoals verzwegen omzet voor de belastingdienst (zwart geld) maar ook crimineel inkomen uit bijvoorbeeld hennepsteelt, drugshandel en illegaal kamerverhuur worden gebruikt om de hypotheekschuld aan de bank af te lossen en daarmee geld wit te wassen. Dit witwassen tijdens de exploitatiefase is niet nieuw. Gebleken is echter dat na een belastingwijziging het controlesysteem van de belastingdienst op de exploitatie opbrengst is komen te vervallen, waardoor het eenvoudiger is geworden om te frauderen met vastgoed. Het toezicht ontbreekt op dit moment en criminelen maken hier gebruik van.

Witwassen via vastgoedbeleggingen in privé biedt malafide personen de mogelijkheid de illegale/criminele activiteiten voort te zetten, uit te breiden en in stand te houden. In het [REDACTED] is geconstateerd dat malafide personen door hun investeringen en bestedingen in vastgoed invloed hebben gekregen op personen in de legale sectoren. Zij hebben macht en aanzien gekregen in de legale sector. Dit is een maatschappelijk ongewenste situatie en tast de integriteit van het financiële en het economische verkeer aan.

Betrouwbare cijfers over de omvang van witwassen in de Nederlandse economie zijn niet voorhanden. Unger³ komt in het rapport *"The amounts and the effects of money laundering"* voor Nederland tot een schatting van 18,5 miljard euro dat jaarlijks in of via Nederland wordt witgewassen. Hierbij zou witwassen via vastgoed een belangrijke rol spelen. De markt van vastgoed is omvangrijk, zowel in aantallen transacties als in absolute bedragen, opereert internationaal en kent geen of beperkt toezicht en de prijsvorming is weinig transparant.

Witwassen door middel van hypotheek aflossingen bij vastgoed heeft maatschappelijk een grote impact en dient niet alleen strafrechtelijk, maar op zoveel mogelijk fronten aangepakt te worden. Met dit dossier worden organisaties geattendeerd op een aantal misbruik mogelijkheden en gevraagd bij te dragen aan een oplossing hiervan.

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

³ Utrecht school of economics, februari 2006

d [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opmerkelijk is dat de particulieren in privé op deze wijze een vrij groot risico nemen. Immers als er onvoldoende (huur) inkomsten uit het beleggingsobject komen, moeten de hypothecaire lasten betaald worden uit het looninkomen, die eigenlijk geheel gebruikt wordt voor de dagelijkse levensbehoefte. Langdurige leegstand van de beleggingspanden kan daarom al snel leiden tot financiële problemen in privé.

De vraag is gerezen waarom particuliere beleggers een dergelijk groot risico in privé nemen en waarom deze situatie zich in het onderzoek zoveel heeft voorgedaan?

Naar voren is gekomen dat de wijziging van de belastingwetgeving in 2001 ruimte heeft kunnen geven aan een vorm van misbruik, die bij de invoering van deze wetgeving waarschijnlijk niet is onderkend. In 2001 is de belastingwetgeving voor particulieren vereenvoudigd, waardoor de administratie verplichting voor vastgoedbeleggers in privé is komen te vervallen. Doordat er geen controle vanuit de overheid meer wordt uitgevoerd is er een klimaat ontstaan om grootschalig te frauderen met onroerende zaken. Rente- en aflossingsverplichtingen aan de bank kunnen, zonder veel problemen, voldaan worden uit illegale of criminele gelden, waardoor op den duur het pand vrij van hypotheek wordt en er dus succesvol legaal vermogen ontstaat.

4. ACHTERGROND BELASTINGHERZIENING 2001 EN WITWASSEN

In hoofdstuk 5 tot en met 7 wordt een aantal voorbeelden gegeven van misbruik met vastgoed tijdens de exploitatiefase en die zijn aangetroffen in het [REDACTED] De rol van de verschillende partijen en instanties wordt daarbij beschreven. [REDACTED]

4.1 Belastingherziening 2001

In 2001 heeft een omvangrijke wijziging van de inkomsten- en vermogensbelasting plaatsgevonden, bekend onder de naam Belastingherziening 2001. Door deze belastingherziening is het zogenaamde boxen-systeem ingevoerd en de vermogensrendementsheffing. Voor onroerend goed bezitters in Nederland veranderde er op dat moment veel.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vanaf 2001 wordt voor de belastingheffing niet meer gekeken naar de exploitatie van de beleggingspanden, maar wordt als uitgangspunt genomen de WOZ-waarde van het pand na aftrek van de bijbehorende (hypotheek)schuld. Over dit saldo (bezit minus schulden) vindt een vaste belastingheffing van 1,2 % plaats, de zogenaamde vermogensrendementsheffing in Box 3.

De [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Opgemerkt dient te worden dat de Belastingherziening 2001 geen verandering heeft gebracht in de situatie dat een beleggingspand wordt verkocht en hierbij een verkoopwinst is gemaakt. Deze verkoopwinst is voor een particuliere belegger onbelast, evenals vòòr de wetwijziging.

Ook is de Belastingherziening niet van invloed op particulieren met een eigen woning. Hun woonhuis valt in Box 1, waar de hypotheekrente gewoon aftrekbaar is.

Tevens wordt hier buiten beschouwing gelaten personen, die in privé een onderneming drijven met onroerend goed. Een dergelijke onderneming valt in Box 1 en kent een eigen boekhoudregels en fiscale verplichtingen.

In dit bestuurlijk dossier staat de particuliere belegger centraal. Deze belegger bezit een aantal beleggingspanden in privé, die in Box 3 aangegeven worden. Zijn aangifteplicht voor de inkomstenbelasting beperkt zich tot op het opgeven van de WOZ-waarde van zijn beleggingspand en de daarbij behorende (hypotheek) schuld per het begin en einde van het (fiscale) jaar.

4.2 Witwassen

Doel van het witwassen is het crimineel/illegaal geld te kunnen besteden zonder dat dit tot argwaan leidt. De malafide persoon zoekt naar wegen zodat er geen direct verband meer valt te leggen tussen het vermogen en de illegale herkomst.

Witwassen kent vele verschijningsvormen, constructies en fenomenen en is vaak beschreven ⁴. In het algemeen wordt het proces van witwassen onderverdeeld in vier fases:

1. Plaatsing, waarbij het contant geld in het financiële verkeer wordt gebracht.
2. Versluiering, waarbij een opeenvolging van soms complexe financiële transacties wordt uitgevoerd met als doel het verband met de criminele oorsprong van het vermogen te verhullen.
3. Rechtvaardiging, waarbij een verklaring wordt gegeven en documenten worden vervaardigd om een schijn van legale herkomst te geven aan het vermogen.
4. Besteding, waarbij het vermogen wordt geconsumeerd, belegd of geïnvesteerd.

⁴ FIOD/ECD/Haarlem – Coördinatiepunt Witwassen, 15 december 2009



- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted]



- 4 [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted]

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

[Redacted]

FIU meldpunt werkt niet/belastingdienst signaleert niet

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[REDACTED]

8. CONCLUSIE EN BARRIÈREMODEL VASTGOEDEXPLOITATIE

[REDACTED]

Grote strafrechtelijke onderzoeken zoals [REDACTED] zullen altijd ingesteld worden om grootschalige witwas praktijken aan te pakken. Gezocht moet echter worden naar een mogelijkheid om in de dagelijkse praktijk eerder misstanden te signaleren en aan te pakken. De diverse instanties, die te maken kunnen krijgen met het witwassen van geld via vastgoed, zoals de belastingdienst, bankinstellingen en gemeenten hebben in samenwerking met het Openbaar Ministerie en Politie nagedacht om een controle systeem op te zetten om misbruik van vastgoed fraude in de exploitatiefase tegen te gaan.

8.2 Barrièremodel tijdens exploitatiefase van onroerend goed

In de bijlage is een model ontworpen, waarin de diverse activiteiten van het exploiteren van onroerend goed, schematisch staan beschreven. Het model is bedoeld om interventie mogelijkheden in kaart te brengen.

Het vastgoedexploitatieproces is in de normale situatie gericht op het optimaliseren van rendement. Daarom zal diegene die het onroerend goed exploiteert zijn opbrengsten willen maximaliseren en zijn

kosten willen minimaliseren. De activiteiten die worden verricht in de exploitatiefase kunnen verdeeld worden in twee categorieën:

1. Maximalisatie van opbrengsten;
2. Minimaliseren van kosten.

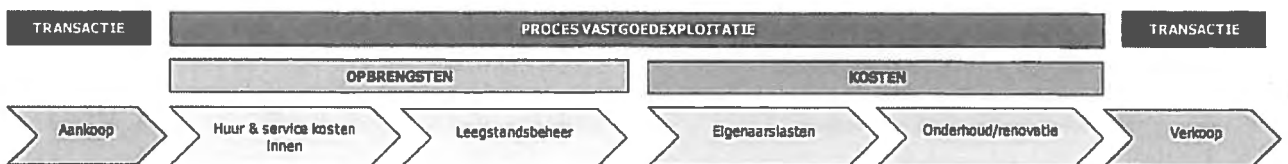
1. Maximalisatie van opbrengsten

- o Het innen van huur en servicekosten
In de exploitatiefase worden opbrengsten uit het onroerend goed verkregen door middel van huurinkomsten. Ook de servicekosten, de lasten van het pand die aan de gebruiker kunnen worden doorbelast (zoals belastingen voor gebruikers als WOZ en afvalstoffenheffing), zal de eigenaar innen bij de huurder.
- o Leegstand beheren
Om zoveel mogelijk huurinkomsten te verkrijgen, is het van belang om het pand in verhuurde staat te houden. In tijden van leegstand duren de kosten namelijk voort, terwijl er geen inkomsten tegenover staan. Daarom zal de eigenaar zich inspannen om leegstand te beperken (eventueel met behulp van een makelaar of beheerder)

2. Minimaliseren van kosten

- o Eigenaarslasten
Aan elk onroerend goed zijn kosten verbonden. Deze kosten bestaan uit belastingen, verzekeringen en gas/water/electra. De kosten die voor rekening van de gebruiker komen, worden via de servicekosten, doorbelast aan de huurder. De overige kosten zal de eigenaar zelf moeten betalen.
- o Onderhoud en renovatie
Om het onroerend in goede staat te houden, is op korte termijn onderhoud nodig en zal op langere termijn gerenoveerd moeten worden. Enerzijds bestaat dit onderhoud uit adhoc klussen naar aanleiding van een klacht van een huurder, anderzijds uit jaarlijks (regulier) onderhoud en na circa 10 jaar (planmatig) groot onderhoud. Dit is nodig om de kwaliteit van het pand te bewaren, hetgeen de leegstand tegen gaat en daarmee de huurinkomsten ‘verzekert’.

Deze vier hoofdactiviteiten vinden niet volgtijdelijk aan elkaar plaats, maar lopen parallel gedurende de exploitatiefase. In schematische vorm ziet het proces van vastgoedexploitatie er als volgt uit:



Hiernavolgend worden de hoofdactiviteiten nader uitgelicht (pag. 16 – 18)

In de tabellen worden eerst de reguliere activiteiten tijdens de exploitatie genoemd. Vervolgens worden signalen gegeven die kunnen duiden op malafide praktijken, de zogenaamde 'red flags'. Tenslotte wordt vermeld welke (keten)partners het beste deze signalen kunnen opvangen.

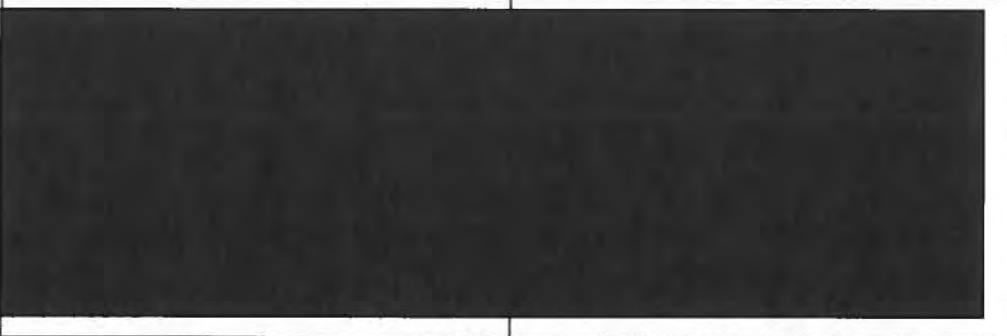
OPBRENGSTEN



ACTIVITEITEN EN DOCUMENTEN BIJ LEGALE VASTGOEEXPLOITATIE

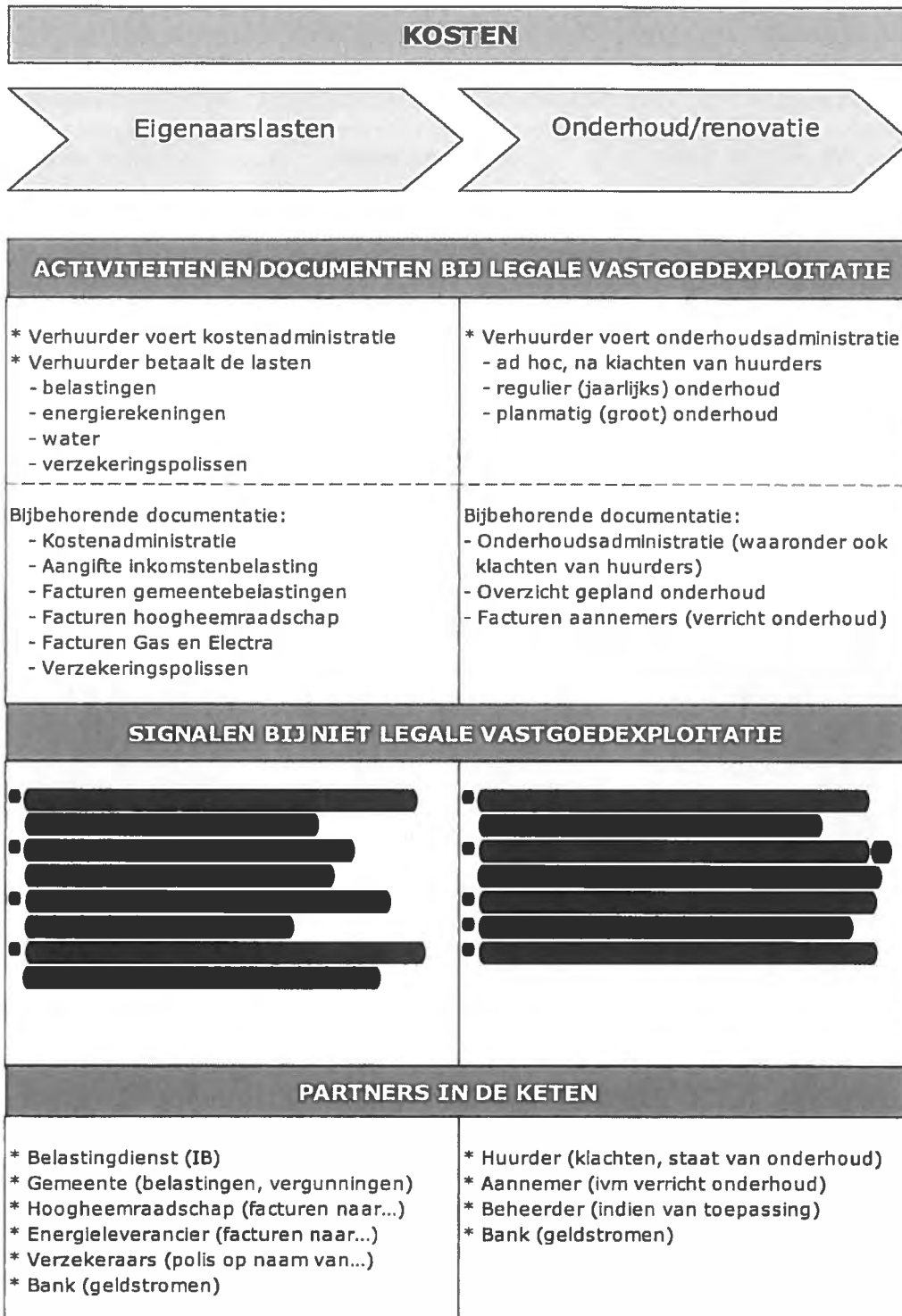
<ul style="list-style-type: none"> * Verhuurder voert huurdersadministratie * Huurder is ingeschreven in GBA * Een huur- en servicekostencontract is opgesteld 	<ul style="list-style-type: none"> * Verhuurder voert huurdersadministratie * Verhuurder c.q. beheerder stuurt actief op het voorkomen van leegstand * In geval van beheerder is een contract opgesteld en wordt vergoeding betaald
<p>Bijbehorende documentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurcontract - Servicekosten contract - Huurdersadministratie - Uittreksel GBA - Bankafschriften (huurstromen) 	<p>Bijbehorende documentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beheerscontract (i.g.g. beheerder) - Huurdersadministratie - Uittreksel GBA (geen gebruiker) - Bankafschriften (bv beheersvergoeding)

SIGNALEN BIJ NIET LEGALE VASTGOEEXPLOITATIE



PARTNERS IN DE KETEN

<ul style="list-style-type: none"> * Gemeente (GBA) * Bank (geldstromen) * Huurder (contract, geldstromen) * Beheerder (indien van toepassing) * Makelaar (indien van toepassing) 	<ul style="list-style-type: none"> * Gemeente (leegstand) * Bank (geldstromen) * Laatste huurder * Beheerder (indien van toepassing) * Makelaar (indien van toepassing)
--	--



Hiernavolgend is het model in zijn geheel opgenomen.

Met dit model kunnen in de dagelijkse praktijk misstanden worden gesignaleerd. Het geeft inzicht in welke puzzelstukjes samen de puzzel van malafide vastgoedactiviteiten vormen. Door te weten welke partner over welk puzzelstukje beschikt, kan de puzzel eerder en- wellicht zelfs voortijdig- worden gecompleteerd. Hiermee wordt een barrière gecreëerd voor wltwassen via de exploitatie van onroerend goed.

