

VODIČ
ZA TRGOVCE NEKRETNINAMA
O MJERAMA SPREČAVANJA PRANJA NOVCA I FINANSIRANJA
TERORISTIČKIH AKTIVNOSTI

Sarajevo, 2025.

Sadržaj

Uvod.....	3
Sažetak DNFBPs SPN/FT obaveza.....	4
Faktori rizika specifični za sektor nekretnina.....	5
Uloga agenta/brokera za nekretnine	5
Priroda i vrsta klijenta i/ili transakcije	6
Due Diligence korisnika (CDD) u sektoru nekretnina	7
Kontinuirano praćenje u sektoru nekretnina.....	8
Tipologije pranja novca i finansiranja terorizma i indikatori sumnjivih transakcija u sektoru nekretnina	9
Prikrivanje identiteta stvarnog vlasnika	10
Prikrivanje ilegalnog porijekla uključenih sredstava	11
Ostvarenje vrijednosti ili korisnosti u korist počinitelja pranja novca i finansiranja terorizma	13
Pokazatelji sumnjivih transakcija u sektoru nekretnina	14
Indikatori mogućeg skrivanja stvarnog vlasnika	14
Aranžman fizičkog ili pravnog lica/klijenta	16
Transakcija	16

Uvod

Zakon o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti¹ (u daljnjem tekstu: Zakon) uređuje mjere, radnje i postupke za sprečavanje i otkrivanje pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti u Bosni i Hercegovini. Zakon obavezuje subjekte iz finansijskog i nefinansijskog sektora da provode odgovarajuće mjere utemeljene na procjeni rizika. Usklađen je sa relevantnim direktivama i uredbama Evropske unije, s ciljem jačanja integriteta i sigurnosti finansijskog sistema. Posebna pažnja posvećena je obaveznom identifikovanju i praćenju klijenata, vođenju evidencija i prijavljivanju sumnjivih aktivnosti. Pored finansijskih institucija, zakon jasno definiše i obaveze notara, advokata i trgovaca nekretninama.

Ovaj zakon propisuje da su i notari, advokati i trgovci nekretninama obveznici provođenja mjera za sprečavanje pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti. Notari i advokati imaju obavezu primjenjivati mjere kada učestvuju u finansijskim transakcijama, prometu nekretninama, osnivanju pravnih lica ili upravljanju imovinom u ime klijenata. Trgovci nekretninama moraju provoditi mjere identifikacije i praćenja klijenata pri kupoprodaji, kao i pri iznajmljivanju nekretnina ako je mjesečna najamnina 20.000 KM ili više. Obveznici moraju izraditi vlastitu procjenu rizika koja uključuje faktore vezane za klijente, države, proizvode, usluge i kanale dostave. Također su dužni izraditi interne politike i procedure za sprečavanje i otkrivanje pranja novca i finansiranja terorizma. Pri sklapanju poslova, notari i advokati moraju utvrditi identitet klijenta i stvarnog vlasnika, te provjeriti svrhu i prirodu poslovnog odnosa. Ako nisu u mogućnosti utvrditi identitet ili imaju sumnje, dužni su odbiti pružanje usluga i prijaviti sumnjivu transakciju. Trgovci nekretninama također moraju provoditi stalno praćenje poslovnih odnosa i transakcija. Svi obveznici su dužni imenovati ovlašteno lice i njegovog zamjenika za AML/CFT obaveze. Obveznici moraju voditi evidencije i čuvati podatke najmanje pet godina. Također moraju vršiti redovnu edukaciju zaposlenih o obavezama iz Zakona. Prilikom transakcija iznad 30.000 KM, ili prenosa novca iznad 2.000 KM, mjere identifikacije su obavezne bez obzira na prirodu odnosa. Sumnjive transakcije moraju odmah biti prijavljene Finansijsko-obavještajnom odjelu. Postoje olakšice samo za situacije kada advokati i notari zastupaju klijente isključivo u postupcima pred sudovima ili administrativnim organima. Na kraju, obveznici moraju uskladiti svoje postupanje sa procjenom nacionalnih rizika koju izrađuje stalno koordinaciono tijelo.

Ograničenja i zabrane iz Zakona u vezi s kupoprodajom nekretnina korištenjem gotovine.

Očekuje se da primjena ovog zakona značajno unaprijedi sposobnost države da otkrije i spriječi pranje novca i finansiranje terorističkih aktivnosti. Povećat će se transparentnost finansijskih i nefinansijskih transakcija i smanjiti mogućnosti zloupotrebe profesionalnih usluga. Implementacija Zakona trebala bi poboljšati međunarodni rejting Bosne i Hercegovine u pogledu usklađenosti sa FATF standardima. Ojačat će se povjerenje domaćih i stranih investitora u pravni i finansijski sistem zemlje. Dugoročno, zakon će doprinijeti stabilnosti, sigurnosti i održivom ekonomskom razvoju Bosne i Hercegovine.

¹ („Službeni glasnik BiH“, broj 13/24)

Svrha vodiča je da jasno i praktično objasni kako notari, advokati i trgovci nekretninama mogu ispuniti svoje obaveze u skladu sa Zakonom o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti. Vodič pruža konkretne upute za identifikaciju i verifikaciju klijenata, procjenu rizika, praćenje transakcija i prijavljivanje sumnjivih aktivnosti. Cilj je povećati razumijevanje zakonskih zahtjeva i omogućiti obveznicima da ih dosljedno primjenjuju u svakodnevnom radu. Vodič također olakšava primjenu principa procjene rizika na način prilagođen veličini i prirodi poslovanja ovih profesija. Kroz praktične primjere i smjernice, vodič doprinosi jačanju prevencije zloupotrebe pravnih i nekretninskih usluga za potrebe pranja novca i finansiranja terorizma.

Transakcije koje se odnose na prodaju, kupovinu, lizing i finansiranje nekretnina odavno su uspostavljene kao tipologija za pranje novca i finansiranje terorizma, kako kao dio samog procesa pranja novca, tako i kao mehanizam za dalje omogućavanje kriminalnih operacija.

Neki od razloga koji se često pripisuju učestalosti nekretnina zasnovanih na pranju novca uključuju:

- Relativno niži nivo svijesti o tipologijama PN/FT i zahtjevima dubinske analize klijenata due diligence (CDD) od strane profesionalaca koji rade u sektoru nekretnina;
- Niži stepen transparentnosti (na primjer, u nekim zemljama brokeri i agenti za nekretnine često nemaju pristup detaljnim informacijama o finansijskim tokovima vezanim za transakcije nekretninama u koje su uključeni);
- Veličina tržišta nekretnina i relativna lakoća poslovanja s njima preko posrednika ili punomoćnika privlači pojedince i grupe uključene u nezakonite aktivnosti;
- Relativna stabilnost i profitabilnost tržišta nekretnina.

Zloupotreba sektora nekretnina od strane kriminalaca uključenih u PN/FT može imati široko rasprostranjene štetne efekte po nacionalnu ekonomiju. Kupovina ili prodaja nekretnina jedna je od najznačajnijih finansijskih transakcija koju porodica ili pojedinac može preduzeti, često igrajući važnu ulogu u zaduženju domaćinstva i neto vrijednosti. Štaviše, cijene nekretnina snažno utiču na zakupnine i kretanja u građevinskoj industriji. Stoga proizvoljne ili vještačke fluktuacije cijena nekretnina koje mogu biti uzrokovane transakcijama nekretninama koje se sklapaju u nedozvoljene svrhe mogu narušiti ekonomsku aktivnost, stabilnost cijena i raspodjelu prihoda.

Imajući u vidu gore navedeno, od ključne je važnosti da lica koja obavljaju profesionalne djelatnosti (DNFBP) koji se bave aktivnostima u sektoru nekretnina, bilo u državi ili izvan nje, dobro poznaju svoje obaveze u skladu sa zakonodavnim i regulatornim okvirom BiH za SPN/FT, kao i s različitim faktorima rizika i indikatorima koji im mogu pomoći da identifikuju i prijave sumnjive transakcije. Namjera ovog vodiča *za određena nefinansijska preduzeća i profesije* je da detaljnije pokriju navedene u pogledu sektora nekretnina.

Sažetak DNFBPs SPN/FT obaveza

Lica koja obavljaju profesionalne djelatnosti (DNFBP)

- Brokери i agenti za nekretnine kada zaključuju poslove u korist svojih klijenata u pogledu kupoprodaje nekretnina; i
- Advokati, notari i drugi nezavisni pravni profesionalci i nezavisne računovođe, kada pripremaju, provode ili izvršavaju finansijske transakcije za svoje klijente u vezi s kupoprodajom nekretnina.
- DNFBP, uključujući brokere i agente za nekretnine (kao i advokate, notare i druge nezavisne pravne stručnjake i nezavisne računovođe) koji se bave aktivnostima vezanim za prodaju i kupovinu nekretnina u ime klijenata, Zakonom o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti. To uključuje:
 - Identifikovanje i procjenu rizika od PN/FT;
 - Uspostavljanje, dokumentovanje i ažuriranje politika i procedura za ublažavanje identifikovanih rizika od PN/FT;
 - Održavanje adekvatne analize klijenata zasnovane na riziku (CDD) i tekućih procedura praćenja;
 - Identifikovanje i prijavljivanje sumnjivih transakcija;
 - Održavanje adekvatne evidencije koja se odnosi na sve gore navedeno i
 - Poštovanje direktiva nadležnih organa države u vezi s rezolucijama Vijeća sigurnosti Ujedinjenih nacija prema Poglavlju VII Povelje Ujedinjenih nacija.

Krajnja svrha ovih mjera je uspostavljanje pouzdanog papirnog traga poslovnih odnosa i transakcija te praćenje stvarnog vlasništva i kretanja imovine u vezi s prometom nekretnina, kako bi se spriječilo da uključeni u aktivnosti u sektoru nekretnina budu eksploatisani u svrhu pranja novca i/ili finansiranja terorizma, kao i da se sumnjivi autori države prijave iskorištavaju u svrhu pranja novca i/ili finansiranja terorizma.

Faktori rizika specifični za sektor nekretnina

Pored ovih generalizovanih faktora rizika, postoji niz dodatnih faktora rizika koji su specifični za sektor nekretnina, koji agenti za nekretnine i posrednici, kao i drugi DNFBP uključeni u aktivnosti vezane za prodaju i kupovinu nekretnina u ime njihovih klijenata (kao što su advokati, notari i drugi nezavisni pravni profesionalci i nezavisnih računovođa), treba da budu svjesni i trebaju uzeti u obzir u identifikovanje i procjeni rizika PN/FT kojima su izloženi. Neki od ovih faktora rizika zavise od specifične uloge agenata za nekretnine/brokera ili drugog DNFBP-a za poslovni odnos ili transakcije. Ostali faktori rizika odnose se na prirodu i vrstu kupca ili transakcije.

Uloga agenta/brokera za nekretnine

Dakle, ovisno o konkretnoj lokaciji, agent za nekretnine/broker ili drugi profesionalac uključeni u aktivnosti vezane za prodaju, kupovinu ili zakup nekretnina u ime kupca mogu biti ovlašteni da obavljaju različite uloge ili funkcije koje se odnose na transakcije. Ove uloge mogu uključivati, ali nisu ograničene na:

- Zastupanje jedne (ili, u nekim slučajevima, više od jedne) strane u transakciji i posredništvo između strana u smislu pregovora i izvršenja sporazuma ili ugovora;
- Djelovanje u fiducijarnom, povjereničkom ili sekretarskom svojstvu u vezi s prenosom, isporukom i/ili evidentiranjem različitih finansijskih instrumenata, vrijednosnih papira, obveznica, vlasničkih listova ili drugih dokumenata i informacija vezanih za transakcije nekretninama;
- Uređivanje, savjetovanje ili konsultacije o finansijskim resursima, uključujući dobijanje hipotekarnog finansiranja, za dovršetak transakcije nekretninama.
- Općenito govoreći, agent za nekretnine ili broker koji djeluje u bilo kojoj od gore navedenih uloga, bilo pojedinačno ili u kombinaciji, mora pažljivo razmotriti faktore kao što su rizik za klijenta, geografski rizik i rizik.

Posebno treba uzeti u obzir faktore kao što su:

- Vrsta klijenta, složenost i transparentnost (npr. da li je klijent fizičko lice, pravno lice ili pravni aranžman; a ako je pravno lice ili aranžman, da li je klijent dio veće, složenije grupe);
- Zemlja porijekla klijenta (da li je državljanin BiH ili strani klijent, a u slučaju posljednjeg, da li je klijent povezan sa zemljom visokog rizika);
- Kanal putem kojeg se klijent predstavlja (npr. preporuke naspram kupaca koji dolaze lično ili klijenti koji su pronađeni putem interneta ili drugih medija) i komunicira (npr. daljinski ili lični kontakt).
- Istovremeno, prilikom identifikovanja i procjene rizika od pranja novca i finansiranja terorizma, stručnjaci za nekretnine koji imaju informacije o finansijskim aranžmanima ili djeluju u svojstvu fiducijarnih agenata, povjerenika ili savjetnika u ime klijenata u vezi s njima moraju uzeti u obzir i druge faktore rizika kao što su, ali ne ograničavajući se na: vrstu, veličinu, složenost, transparentnost i geografsko porijeklo finansijskih instrumenata i/ili aranžmana povezanih s transakcijom;
- Novost ili neobična priroda finansijskih instrumenata ili aranžmani povezani s transakcijom, posebno u poređenju s onim što je uobičajena praksa na lokalnom tržištu.

Priroda i vrsta klijenta i/ili transakcije

Pored gore navedenih faktora, prilikom identifikacije i procjene rizika od pranja novca i finansiranja terorizma, agenti za nekretnine i posrednici trebaju uzeti u obzir i faktore kao što su:

- Status boravka klijenta (da li je državljanin BiH, strani državljanin ili offshore/nerezidentna osoba ili pravno lice);
- Vrsta transakcije nekretninama (na primjer, da li je stambena ili komercijalna; da li je za vlastitu upotrebu klijenta ili za preprodaju ili investicijske svrhe);
- Brzina i učestalost transakcija (npr. da li postoji zahtjev za ubrzanjem transakcije ili klijent obavlja više transakcija u relativno kratkom vremenskom razmaku).

Dakle, klijenti agenata za nekretnine i brokera koji posluju naprimjer s državljanima BiH sa srednjim primanjima za prodaju, kupovinu ili iznajmljivanje nekretnina za stambene ili komercijalne svrhe mogu imati vrlo drugačiji profil rizika od pranja novca/terorizma od onih agenata/brokera za nekretnine koji posluju sa stranim državljanima ili korporativnom klijentelom, koji se bave prodajom, kupovinom ili iznajmljivanjem stambenih ili poslovnih nekretnina za preprodaju ili investicijske svrhe. Vrste profila rizika koji su identifikovani i procijenjeni, te rezultirajuće ocjene rizika primijenjene na klijente, trebale bi se koristiti pri određivanju efikasne alokacije resursa za sprečavanje pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti, kao i odgovarajuće primjene razumnih i proporcionalnih mjera za ublažavanje rizika, uključujući mjere dubinske analize klijenata.

Prilikom procjene rizika od pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti i dodjeljivanja ocjena rizika svojim klijentima, agenti za nekretnine i brokeri mogu koristiti različite metode, ovisno o prirodi i veličini njihovog poslovanja. To može uključivati sofisticiranije modele, kao što je primjena pondera rizika na različite identifikovane faktore rizika i izračunavanje ukupnog rezultata rizika za svakog klijenta; ili jednostavnije metode kao što je razvoj indikativnih profila rizika klijenata od PN/FT na osnovu njihovih poslovnih modela, standardnih tržišnih praksi i ciljnih segmenata klijenata, na osnovu kojih se klijenti mogu filtrirati i ocjenjivati prema riziku. Koje god metode odabrali, agenti za nekretnine i brokeri trebaju ih jasno dokumentirati (uključujući i obrazloženje za njihovu upotrebu) i dosljedno ih primjenjivati u svim svojim poslovnim aktivnostima.

Due diligence korisnika (CDD) u sektoru nekretnina

Zajedno s tačnom identifikacijom i procjenom rizika od pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti, implementacija razumnih i proporcionalnih mjera dubinske analize klijenata i kontinuirano praćenje odnosa i transakcija s klijentima su dvije ključne komponente efikasnog programa za sprečavanje pranja novca i finansiranja terorizma zasnovanog na riziku. Međutim, zbog transakcijske prirode sektora nekretnina i ograničenih uloga koje njegovi akteri igraju u mnogim situacijama, agenti za nekretnine i brokeri ne mogu uvijek kontinuirano pratiti aktivnosti i transakcije svojih klijenata. Stoga je još važnije da lica koja obavljaju profesionalne djelatnosti (DNFBP) u takvim situacijama posebnu pažnju usmjere na efikasnost svojih mjera dubinske analize i praćenja klijenata (CDD).

Vodič za sprečavanje pranja novca i borbu protiv finansiranja terorizma za određena nefinansijska preduzeća i profesije, detaljno razmatraju dubinsku analizu klijenata (uključujući poboljšane i pojednostavljene mjere dubinske analize klijenata), a agenti za nekretnine i brokeri trebaju pažljivo proučiti povezane dijelove Vodiča. Prvo, agenti za nekretnine i brokeri trebaju osigurati da imaju uspostavljen proces za provjeru klijenata i potencijalnih klijenata u odnosu na Liste sankcija (Međunarodne finansijske sankcije) i za provođenje provjera prošlosti (kao što su pretrage interneta) kako bi identifikovali sve potencijalno negativne informacije (uključujući povezanost s finansijskim ili drugim kriminalom ili s politički eksponiranim osobama) o svojim klijentima ili potencijalnim klijentima. Drugo, karakteristična tehnika koja se koristi u pranju novca i finansiranju terorizma zasnovanom na nekretninama je pokušaj prikrivanja korisnog vlasništva korištenjem posrednika trećih strana, punomoćnika ili pravnih struktura ili aranžmana, što može pomoći u stvaranju distance između izvora ilegalnih sredstava

i transakcije nekretninama. Takvi posrednici trećih strana mogu uključivati članove porodice, prijatelje, poslovne saradnike, pravne zastupnike ili druge treće osobe.

U tom smislu, stručnjaci za nekretnine trebaju biti posebno pažljivi na utvrđivanje i provjeru identiteta korisnog vlasnika i, kad god je to moguće, potvrđivanje izvora sredstava putem pouzdanih nezavisnih izvora. Općenito govoreći, stručnjaci za nekretnine mogu zatražiti bankovne reference ili informacije o bankovnom računu kao dio ovog procesa potvrđivanja. U slučajevima kada je izvor sredstava za transakciju nekretnina prihod povezan s prethodnom transakcijom nekretnina (kao što je prodaja ili hipoteka uzeta na drugu nekretninu), takvi izvori mogu uključivati i korištenje zemljišnih knjiga (domaćih ili stranih, ovisno o slučaju), kao i reference drugih agenata ili brokera za nekretnine, regulatornih tijela za nekretnine ili industrijskih udruženja, ili finansijskih institucija, između ostalih.

Agenti za nekretnine i posrednici također bi trebali biti svjesni faktora dubinske analize klijenata kao što su:

- Kompatibilnost profila klijenta (uključujući njihove ekonomske ili finansijske resurse, i njihove lične ili profesionalne okolnosti) sa specifičnostima (uključujući prirodu, veličinu, lokaciju, učestalost) transakcije ili transakcija nekretninama;
- Korištenje složenih ili neprozirnih pravnih struktura ili aranžmana (kao što su trustovi, fondacije, lične investicijske kompanije, investicijski fondovi ili offshore kompanije), koji mogu prikriti identitet stvarnog vlasnika ili izvora sredstava;
- Moguća povezanost s politički eksponiranim osobama (PEP), posebno u vezi sa stranim klijentima;
- Moguća prethodna povezanost između strana u transakciji (kupac i prodavac).

Još jedna tehnika koja se često koristi u PN/FT zasnovanom na nekretninama je korištenje lažnih i/ili krivotvorenih dokumenata. U slučajevima u kojima agent za nekretnine, broker ili pravni stručnjak uključen u transakciju nekretninama djeluje u svojstvu fiducijara, povjerenika ili sekretara u vezi s prenosom, isporukom ili registracijom finansijskih instrumenata, vrijednosnih papira, obveznica, vlasničkih listova ili drugih dokumenata i informacija, takvi DNFBP-ovi trebaju obratiti posebnu pažnju na autentičnost takvih instrumenata ili dokumenata.

Kontinuirano praćenje u sektoru nekretnina

Zbog transakcijske prirode sektora nekretnina i ograničenog pristupa koji agenti i posrednici za nekretnine mogu imati finansijskim transakcijama klijenata u mnogim slučajevima, stručnjaci za nekretnine možda neće uvijek moći kontinuirano pratiti aktivnosti svojih klijenata. Ipak, u okolnostima u kojima su identifikovani klijenti visokog rizika, stručnjaci za nekretnine trebaju uložiti razumne napore da prate aktivnosti vezane za nekretnine u koje su bili uključeni.

Naprimjer ovo može biti u obliku periodične provjere zemljišnog registra za određenu nekretninu, kako bi se utvrdilo da li je došlo do promjena u informacijama, ili brzog niza transakcija u relativno kratkom vremenskom periodu, nakon početne transakcije u kojoj su bili uključeni. Nadalje, u slučajevima u kojima agent za nekretnine ili broker igra fiducijarnu, povjereničku ili sekretarsku ulogu u vezi s finansijskim instrumentima, vrijednosnim papirima, obveznicama ili drugim dokumentima ili informacijama koje se odnose na transakciju

nekretninama, oni bi trebali pratiti status tih instrumenata tokom cijelog životnog ciklusa transakcije kako bi otkrili sve neuobičajene promjene ili zamjene.

Tipologije pranja novca i finansiranja terorizma i indikatori sumnjivih transakcija u sektoru nekretnina

Metode koje koriste kriminalci za pranje novca, finansiranje terorizma i finansiranje ilegalnih organizacija se kontinuirano razvijaju i postaju sofisticiranije. Stoga je nemoguće pružiti iscrpnu listu tipologija pranja novca i finansiranja terorizma za sektor nekretnina, jer se nove tipologije i tehnike stalno razvijaju i pokušavaju.

Ipak, istraživanje na ovu temu i analiza studija slučaja iz cijelog svijeta identifikovala je niz nekih od najčešćih osnovnih metoda koje kriminalci koriste za pranje novca i/ili finansiranje terorističkih i ilegalnih organizacija putem sektora nekretnina. Ove metode se uglavnom poklapaju s klasičnim fazama procesa pranja novca i finansiranja terorizma i mogu se organizirati u tri glavne kategorije, prema njihovoj primarnoj namjeni. Konkretno:

- Prikrivanje ili maskiranje identiteta stvarnog vlasnika ili vlasnika;
- Prikrivanje ili maskiranje nezakonitog porijekla uključenih sredstava;
- Transfer ili izvlačenje vrijednosti ili korisnosti iz uključenih nekretnina u korist počinitelja krivičnih djela.

Agenti za nekretnine i posrednici trebaju prepoznati da se često više tipologija i tehnika PN/FT koristi u jednoj transakciji ili u nizu transakcija. Stoga bi trebali biti oprezni na pokazatelje potencijalno sumnjivih transakcija iz svih kategorija. Nadalje, trebali bi osigurati da uključe redovni pregled trendova i tipologija PN/FT u svoje programe obuke kao i u svoje postupke identifikacije i procjene rizika.

Slijede neke od najčešćih tipologija koje se koriste za PN/FT kroz sektor nekretnina, prema Radnoj grupi za finansijske akcije (FATF):

- Korištenje složenih zajmova ili kreditnog finansiranja;
- Korištenje nefinansijskih stručnjaka (kao što su stručnjaci za nekretnine i pravo);
- Korištenje korporativnih vozila;
- Manipulacija procjenom ili vrednovanjem imovine;
- Korištenje monetarnih instrumenata (uključujući prenosive instrumente na donosioca);
- Korištenje hipotekarnih shema (uključujući lažne hipotekarne sheme);
- Korištenje investicijskih shema i finansijskih institucija;
- Korištenje imovine za prikrivanje novca ostvarenog nezakonitim aktivnostima.

- Primjeri nekoliko ovih tipologija dati su u nastavku, organizovani prema primarnim svrhama o kojima se gore raspravljalo.

Prikrivanje identiteta stvarnog vlasnika

Kriminalci se često jako trude da se distanciraju od transakcija putem kojih pokušavaju prati novac ili finansirati terorističke aktivnosti. Neke od tehnika koje mogu koristiti uključuju, ali nisu ograničene na, sklapanje transakcija nekretninama ili pokušaj dobijanja finansiranja za takve transakcije korištenjem:

- Posrednici ili punomoćnici trećih strana, uključujući članove porodice, prijatelje, poslovne saradnike, pravne zastupnike ili plaćene treće osobe;
- Pravne strukture, uključujući korporativne subjekte ili grupe, komanditna društva, investicijske sredstva (kao što su kompanije ili fondovi za ulaganje u nekretnine) ili neprofitne organizacije;
- Pravni aranžmani, kao što su trustovi ili fondacije, klubovi ili slične organizacije pravnog karaktera.

U tom smislu, agenti za nekretnine i brokeri trebaju posvetiti posebnu pažnju identifikaciji stvarne strane u transakciji i stvarnog vlasnika uključenih sredstava.

To uključuje procjenu da li je priroda, vrsta i veličina transakcije u skladu s profilom klijenta. U situacijama u kojima stručnjaci za nekretnine rukuju finansijskim instrumentima i/ili dokumentima u ime klijenata, oni bi također trebali biti posebno oprezni na uključenost bilo kojih trećih strana u proces prenosa ili isporuke.

Agenti za nekretnine i posrednici također bi trebali biti oprezni prema pokušajima klijenata da ih koriste kao posrednike ili posrednike u vezi s dogovaranjem finansiranja transakcija, kao što ilustruje sljedeći primjer iz izvještaja FATF-a:

Primjer 1:

Zloupotreba agenta za nekretnine radi upoznavanja s finansijskom institucijom, moguća veza s finansiranjem terorizma. Povjerenik trusta osnovanog u offshore centru obratio se agentu za nekretnine radi kupovine nekretnine u Belgiji. Agent za nekretnine se raspitao u banci da li mu se može odobriti kredit. Banka je odbila zahtjev, jer se činilo da je korištenje trusta i nefinansijskog stručnjaka namjerno urađeno kako bi se prikrilo identitet stvarnog vlasnika. Banka je podnijela izvještaj o sumnjivoj transakciji. Nakon analize jedinice za finansijsku obavještajnu službu, utvrđeno je da je jedan od članova odbora trusta povezan s bankom za koju se sumnja da ima veze s terorističkom organizacijom.

Primjer 2:

Članovi porodice korišteni kao paravan za kupovinu imovine, Kanadski profesionalni kriminalac, s dosjeom koji uključuje trgovinu drogom, prevaru, krađu automobila i krađu telekomunikacijskih uređaja, uplatio je novac na bankovni račun na ime svojih roditelja. Optuženi je uz pomoć advokata kupio kuću, čije je vlasništvo bilo registrovano na njegove roditelje. Kuću je finansirao hipotekom, također registrovanom na njegove roditelje. Hipoteka od 320.000 kanadskih dolara otplaćena je za manje od šest mjeseci.

Primjer 3:

Iskorištavanje legitimne dobrotvorne organizacije Izvještaj o sumnjivoj transakciji (STR) podnesen je nakon pokušaja osobe A da uplati značajne količine gotovine na račun dobrotvorne organizacije – za koju je imao opunomoćenje – s uputom da se ona dalje prebaci notarar kao avans za kupovinu nekretnina. Istraga je otkrila da su uplate na račun sastojale od višestrukih depozita u gotovini (vjerovatno donacija), ali i uplata direktno s računa osobe A. Zauzvrat, lični račun osobe A otkrio je višestruke depozite u gotovini koji su odgovarali donacijama privatnih osoba. Debitne transakcije sastojale su se od transfera neprofitnoj organizaciji i međunarodnih transfera osobi B. Policijski izvori otkrili su da je A imao veze s osobama koje su bile poznate po terorističkim aktivnostima, uključujući B.

Primjer 4:

Korištenje kompanije za pranje novca putem kupovine i prodaje nekretnina jedan Istočnoevropljanin djelovao je pod lažnim imenom kao direktor kompanije za koju je otvorio račun u belgijskoj banci. Transferi su vršeni na ovaj račun iz inostranstva, uključujući i neke po uputama "jednog od naših klijenata". Sredstva su zatim korištena za izdavanje čeka notarar za kupovinu nekretnine. Notaru je skrenuta pažnja na činjenicu da je neko vrijeme nakon kupovine, kompanija otišla u dobrovoljnu likvidaciju, a dotična osoba je otkupila nekretninu od svoje kompanije za iznos znatno veći od prvobitne cijene. Na taj način, pojedinac je mogao ubaciti novac u finansijski sistem za iznos koji odgovara početnoj prodajnoj cijeni plus kapitalni dobitak. Tako je mogao koristiti poslovni račun, fiktivnog klijenta kompanije, kupovinu nekretnina, prekogranične transakcije i bankovne transfere za pranje novca koji je, prema policijskim izvorima, potekao od aktivnosti povezanih s organizovanim kriminalom. Izgledalo je da je kompanija djelovala kao paravan osnovan samo u svrhu izvršenja transakcije nekretninama.

Prikrivanje ilegalnog porijekla uključenih sredstava

Ključni cilj kriminalaca uključenih u operacije pranja novca i finansiranja terorizma jeste prikrivanje ilegalnog izvora sredstava koja pokušavaju oprati, kako bi ta sredstva mogli uvesti u finansijski sistem. Kao i kod prikrivanja identiteta stvarnih vlasnika, neke od tehnika koje se koriste u prikrivanju ilegalnog izvora sredstava uključuju, ali nisu ograničene na, korištenje posrednika trećih strana, pravnih struktura i pravnih aranžmana. Nadalje, često se koristi niz tehnika, uključujući, ali ne ograničavajući se na, korištenje finansijskih instrumenata na donosioca (kao što su gotovina, bankovne uplatnice, blagajnički čekovi itd.) za prikrivanje ilegalnog prihoda od sredstava korištenih u transakcijama nekretninama. Neki indikativni primjeri navedeni su u nastavku.

Primjer 5:

Zloupotreba klijentskog računa notara, kompanija je kupila nekretninu koristeći klijentski račun notara. Osim značajnog broja čekova koji su redovno unovčavani ili izdavani, a koji su na prvi pogled bili povezani sa profesionalnim aktivnostima notara, bilo je i raznih transfera iz kompanije na njegov račun. Korištenjem kompanije i klijentskog računa notara, novac je pran ulaganjem u nekretnine u Belgiji, a veze između pojedinca i kompanije su prikrivane kako bi se izbjegle sumnje. Policijski izvori otkrili su da je jedini dioničar ove kompanije bio poznati trgovac drogom.

Primjer 6:

Korištenje pojedinaca i kompanija za prikrivanje izvora ilegalnih sredstava

Kriminalna organizacija (koju je predvodio mađarski državljani) počinila je poreznu prevaru koristeći pojedince i kompanije koje se bave pružanjem usluga (radna snaga za sigurnosnu industriju). Prihod ostvaren poreznom prevaram transformiran je u opipljivu imovinu (npr. nekretnine, automobile itd.) druge kompanije (legitimne) kojom upravlja počinitelj, kako bi se prikrilo njegovo porijeklo. Tokom istrage utvrđeno je da kompanija nije imala aktivnosti koje generišu prihod niti registrovane zaposlene. Prilazi novac je vođa kriminalne organizacije osigurao u gotovini s uputstvima za kupovinu nekretnina. Kako bi se prikrilo porijeklo prihoda, novac je u manjim iznosima polagan na bankovne račune od strane fizičkih lica, a zatim prebacivan na račun kompanije. Nadalje, za transakcije nekretninama, zatražen je i dobijen povrat PDV-a iz državnog budžeta. Zahvaljujući tim povratima PDV-a, kompanija je ostvarila očigledno legitimne izvore prihoda.

Primjer 7:

Korištenje transporta gotovine, mjenjačnica i kupovine nekretnina za prikrivanje izvora ilegalnih sredstava

Članovi organizovane kriminalne grupe stvorili su sistem pranja novca koristeći druge ljude za razmjenu novca za njih, koristeći članove njihove porodice za kupovinu nekretnina u Hrvatskoj na njihovo ime i osnivajući preduzeća kako bi investirali i prikrili pravi izvor novca koji su stekli trgovinom drogom. Budući da je trgovina drogom uključivala veliki broj pojedinaca koji su djelovali u različitim zemljama (Nizozemska, Ujedinjeno Kraljevstvo, Švedska, Austrija, Italija i Hrvatska), jedna od ključnih karakteristika bila je izbjegavanje banaka i STR podnesenih FOO-u. U ovom slučaju, drogu su nabavili optuženi u Nizozemskoj i Ujedinjenom Kraljevstvu, gdje je pakirana i ilegalno otpremana kamionima ili hladnjačama i isporučivana nepoznatim osobama, koje su zatim bile zadužene za njihovu distribuciju krajnjim kupcima u Ujedinjenom Kraljevstvu, Švedskoj, Austriji i Italiji.

Dio dobijenog novca korišten je za kupovinu dodatnih količina droge i podmirenje troškova transporta i plaćene pomoći, a ostatak novca (profit) transportovan je u Hrvatsku. Novac su prevozila lica zaposlena u legitimnim transportnim kompanijama, koje su članovi organizovane kriminalne grupe angažovali da sakriju novac u svojim vozilima i pređu granicu bez prijavljivanja novca carini. Nakon toga, prevoznici su novac mijenjali koristeći banke i mjenjačnice i predavali ga gospodinu I, optuženom PN.

Kako bi prikrilo njegov pravi izvor, gospodin I je novac investirao u nekretnine i motorna vozila u Hrvatskoj, kupujući dio imovine na svoje ime ili na ime svoje supruge i sina. Tokom istrage utvrđeno je da je gospodin I kupio 5 stanova, jedan poslovni prostor i jednu parcelu na svoje ime. Također je kupio 7 stanova i jedno vozilo na ime svoje supruge i sina. Prema svjedočenjima prodavaca nekretnina, imovina je obično plaćana gotovinom, u eurima. U jednom slučaju, gospodin I je podnio zahtjev za kredit kod banke u Hrvatskoj kako bi kupio nekretninu, koji je kredit kasnije otplaćen novcem koji je stekao trgovinom drogom. Dio ilegalno stečenog novca korišten je i za ulaganje u izgradnju zgrada u Zagrebu. Gospodin I je koristio nekretninu za osnivanje kompanije, kao i za otvaranje nekoliko restorana u Hrvatskoj, koje će kasnije koristiti za pranje novca od buduće ilegalne dobiti.

Primjer 8:

Korištenje štrumpfinga, gotovine i blagajničkih čekova za prikrivanje ilegalnog izvora sredstava za kupovinu nekretnina

Američki advokat, gosp. P., osuđen je po federalnoj optužbi za pranje novca zbog rukovanja 177.500 američkih dolara u gotovini od bivšeg klijenta koji se sada suočava sa zatvorskom kaznom zbog krivičnih djela povezanih s drogom. Prije nego što su optužbe za pranje novca izašle na vidjelo, gosp. P. je radio kao advokat odbrane i imao je unosan dodatni posao kao agent profesionalnih hokejaša. G. J., klijent advokata, bio je meta federalne istrage 2012. godine nakon što su vlasti saznale za njegovu umiješanost u veliku operaciju krijumčarenja droge koja se protezala od Kalifornije do Mainea. Pranje novca je vršeno putem "smurfinga", a tokom istrage gosp. P je priznao da je, kada je primio više od 10.000 USD od gosp. J odjednom, podijelio depozite na iznose manje od 10.000 USD kako bi izbjegao zahtjeve za izvještavanje o valuti, što je bilo kršenje saveznog zakona. Novac je položen na escrow račun advokata, a naknadno su izdati blagajnički čekovi na osnovu tih depozita, koji su korišteni za djelimično pokrivanje cijene nekretnine koju su zajednički kupili gosp. J i gosp. P.

Iako su gosp. J i gosp. P zajednički kupili nekretninu, namjerno su uklonili J-ovo ime iz dokumentacije pred kraj transakcije. Da bi objasnio "smurfing", gosp. P je izjavio da ne želi podnijeti dokumentaciju u vezi s depozitima. Pored navedenog, gosp. J je kupio udio u sportskoj agenciji u vlasništvu gosp. P za 250.000 dolara, plaćeno u ratama od 50.000 dolara u gotovini, a sve je isporučeno u ruksacima.

Ostvarenje vrijednosti ili korisnosti u korist počinitelja pranja novca i finansiranja terorizma

Pored plasiranja i raslojavanja sredstava u svrhu pranja novca ili finansiranja terorizma, kriminalci moraju na kraju integrirati i prihod od kriminala u legitimnu ekonomiju. U tom smislu, transakcije nekretninama mogu se koristiti kao dio samog procesa pranja novca i finansiranja terorizma, a mogu se koristiti i za olakšavanje tekućih kriminalnih aktivnosti.

Primjer potonjeg je već dat, u kojem su članovi organizirane kriminalne grupe kupili imovinu kojom su osnovali kompaniju i restorane, koje su namjeravali koristiti za pranje budućeg nezakonitog prihoda. U nastavku su navedeni daljnji primjeri koji ilustruju tipologije povezane s ovim aktivnostima.

Primjer 9:

Korištenje uzastopnih transakcija u svrhe pranja novca

Advokat je istog dana osnovao nekoliko kompanija (s vlasništvom putem dionica na donosioca, čime je skriven identitet stvarnih vlasnika). Jedna od tih kompanija je stekla nekretninu koja je bila područje neizgrađenog zemljišta. Nekoliko sedmica kasnije, područje je reklasificirano od strane općine u kojoj se nalazi kako bi se moglo urbanizirati. Advokat je došao u Registar nekretnina i u uzastopnim operacijama prenio vlasništvo nad nekretninom putem prenosa hipotekarnih kredita konstituiranih u subjektima koji se nalaze u offshore jurisdikcijama. Sa svakim sljedećim prenosom nekretnine, cijena zemljišta se povećavala. Učesnici u pojedinačnim prenosima bile su fiktivne kompanije koje je kontrolirao advokat. Konačno, hipoteka je poništena čekom izdanim s korespondentnog računa. Ček je primila kompanija koja se razlikuje od one koja se pojavila kao sticalac na dokumentu (indosiranje čeka). Budući da je

kompanija koristila isključivo korespondentni račun, može se zaključiti da je ova kompanija bila fiktivna kompanija osnovana isključivo u svrhu obavljanja transakcija nekretninama. Nakon istrage, utvrđeno je da su kupac i prodavac ista osoba: vođa kriminalne organizacije. Novac korišten u transakciji bio je ilegalnog porijekla (trgovina drogom). Osim toga, u procesu reklasifikacije otkrivene su administrativne anomalije i mito.

Primjer 10:

Kupovina nekretnina nezakonitim sredstvima za osnivanje restorana

Državljanin Azije kupio je nekretninu kako bi otvorio restoran koji je finansirao hipotekom u Banci A. Ova hipoteka je otplaćena transferima s računa otvorenog u Banci B na ime njegovog supružnika. U roku od godinu dana, račun njegovog supružnika je kreditiran uplatama gotovine i zadužen podizanjem gotovine, kao i transferima u Banku A. Na dugovnoj strani računa, također su bili različiti transferi u Kini u korist fizičke osobe, kao i otplata hipoteke transferima s računa otvoreno kod druge banke na ime njegove supruge. Glavna umiješana osoba bila je poznata kao dio mreže koja je ilegalno krijumčarila strane radnike u Evropu.

Pokazatelji sumnjivih transakcija u sektoru nekretnina

Iz gore navedenih primjera može se vidjeti da su tehnike koje se koriste u iskorištavanju sektora nekretnina u svrhe pranja novca i finansiranja terorizma brojne, stalno se razvijaju i u mnogim slučajevima specifične su za specifičnosti datog tržišta nekretnina. Sljedeća lista pokazatelja potencijalno sumnjivih transakcija stoga nipošto nije iscrpna. Stručnjaci za nekretnine također se podsjećaju da prisustvo jednog ili više pokazatelja u nastavku ne znači nužno da transakcija uključuje pranje novca i finansiranje terorizma; međutim, to je pokazatelj da bi mogla biti potrebna pojačana dubinska analiza ili daljnja istraga, kako bi imenovani službenik za usklađenost DNFBP-a mogao donijeti odgovarajuću odluku o tome da li je transakcija sumnjiva ili ne.

Indikatori mogućeg skrivanja stvarnog vlasnika

Fizičko lice klijent:

- Nerado ili odbija dati lične podatke;
- Nerado, ne može ili odbija objasniti:
 - svoje poslovne aktivnosti i korporativnu historiju;
 - identitet stvarnog vlasnika;
 - izvor svog bogatstva/sredstava;
 - zašto obavlja svoje aktivnosti na određeni način;
 - s kim posluje;
 - prirodu svojih poslovnih odnosa s trećim stranama (posebno trećim stranama koje se nalaze u stranim jurisdikcijama);
 - Insistira na korištenju posrednika (profesionalnog ili neformalnog) u svim interakcijama, bez dovoljnog opravdanja;
 - Aktivno izbjegava lični kontakt bez dovoljnog opravdanja;
 - Strani je državljanin bez značajnih poslova u zemlji i bez jasnog ekonomskog ili drugog razloga za transakciju nekretninama u zemlji;

- Odbija sarađivati ili pružiti informacije, podatke i dokumente koji su obično potrebni za olakšavanje transakcije;
- Postavlja neuobičajene zahtjeve (uključujući i one koji se odnose na tajnost) agenciji za nekretnine, posredničkoj kući ili njenim zaposlenicima;
- Politički eksponirana osoba ili ima porodične ili profesionalne veze s osobom koja je politički eksponirana.
- Provođi transakciju koja se čini nekompatibilnom s njihovim socioekonomskim, obrazovnim ili profesionalnim profilom ili o kojoj, čini se, nema dobrog razumijevanja;
- Potpisnik računa kompanije (posebno više kompanija) bez dovoljnog objašnjenja;
- Zainteresovan je za osnivanje strane kompanije, posebno u jurisdikcijama poznatim po niskim porezima ili podsticajima za tajnost, bez dovoljnog komercijalnog objašnjenja;
- Pokazuje neuobičajen interes za pomaganje ili olakšavanje poslovnih aranžmana druge strane u transakciji.

Pravno lice ili klijent pravnog aranžmana:

- Ne može dokazati historiju ili pružiti dokaze o stvarnoj aktivnosti;
- Ne može se pronaći na internetu ili platformama društvenih poslovnih mreža (kao što je LinkedIn ili druge);
- Registrovan je pod imenom koje ne ukazuje na aktivnost kompanije ili koje ukazuje na aktivnosti koje se razlikuju od onih koje tvrdi da obavlja;
- Registrovana je pod imenom koje izgleda kao da imitira ime drugih kompanija, posebno visokoprofiliranih multinacionalnih korporacija;
- Koristi email adresu s javnom ili neprofesionalnom domenom (kao što su Hotmail, Gmail, Yahoo, itd.);
- Registrovana je na adresi koja se ne podudara s profilom kompanije ili koja se ne može locirati na internet servisima za mapiranje (kao što su Google Maps);
- Registrovana je na adresi koja je također navedena uz brojne druge kompanije ili pravne aranžmane, što ukazuje na korištenje usluge poštanskog sandučića;
- Ima direktore ili kontrolne dioničare koji se ne mogu locirati ili kontaktirati, ili koji izgleda da nemaju aktivnu ulogu u kompaniji, ili gdje nema dokaza da su odobrili transakciju;
- Ima direktore ili kontrolne dioničare i/ili stvarne vlasnike za koje se također utvrdi da su predstavnici drugih pravnih lica ili aranžmana, što ukazuje na moguću upotrebu profesionalnih kandidata;
- Ima neuobičajeno veliki broj korisnika i drugih kontrolnih interesa ili je ovlastio brojne potpisnike za transakciju bez dovoljnog objašnjenja ili poslovnog opravdanja;
- Osnovan je ili osnovan u jurisdikciji za koju se smatra da predstavlja visok rizik od pranja novca ili finansiranja terorizma;
- Osnovan je/osnovan je u jurisdikciji koja ne zahtijeva od kompanija da prijavljuju korisne vlasnike centralnom registru;
- Ima složenu korporativnu strukturu koja se ne čini potrebnom ili koja nema komercijalnog smisla.

Aranžman fizičkog ili pravnog lica/klijenta:

- Obavlja neuobičajen broj ili učestalost transakcija u relativno kratkom vremenskom periodu;
- Traži prečice ili pretjerano brze transakcije, čak i kada to predstavlja nepotreban poslovni rizik ili trošak;
- Zahtijeva upoznavanje s finansijskim institucijama radi osiguranja bankarskih usluga;
- Vršiti depozite ili druga plaćanja s više računa ili izvora;
- Čini se da angažuje više profesionalaca u istoj zemlji kako bi olakšali iste (ili usko povezane) aspekte transakcije bez jasnog razloga za to;
- Pruža falsifikovane evidencije ili krivotvorenu dokumentaciju;
- Predstavlja određene osobe ili grupe (tj. nalazi se na listi sankcija).

Transakcija:

- Uključuje korištenje velike sume novca, bez adekvatnog objašnjenja o njenom izvoru ili svrsi
- Čini se da je između strana sa sumnjivom vezom ili stvara sumnje koje klijent ne može dovoljno objasniti
- Čini se da je između dvije ili više strana koje su povezane bez očiglednog poslovnog ili trgovinskog obrazloženja
- Predstavlja poslovnu transakciju koja uključuje članove porodice jedne ili više strana bez legitimnog poslovnog obrazloženja
- Uključuje ponovljenu transakciju (uključujući ponovljene finansijske aranžmane) između strana tokom ugovorenog vremenskog perioda
- Finansira je treća strana koja nije finansijska institucija, bilo da se radi o fizičkom ili pravnom licu, bez logičnog objašnjenja ili komercijalnog opravdanja
- Krediti se primaju od privatnih trećih strana bez ikakvih pratećih ugovora o zajmu, kolaterala ili redovnih otplata kamata
- Uključuje sredstva primljena od pravnog lica koje naknadno ide u likvidaciju ili stečaj, ili se briše iz registra (dobrovoljno ili prinudno)
- Izvršava se sa poslovnog računa, ali izgleda da uključuje lične kupovine ili prodaje
- Uključuje komplikovano rutiranje transakcija bez dovoljnog objašnjenja ili trgovinskih evidencija
- Uključuje prenos nekretnina s fizičkog na pravno lice u vantržišnoj prodaji
- Uključuje korištenje više velikih gotovinskih plaćanja za otplatu kredita ili hipoteke
- Uključuje prijevremenu otplatu kredita ili hipoteke (posebno kada su uključene kazne ili gubici)
- Uključuje ugovorne sporazume s uvjetima koji su neobični ili koji nemaju poslovnog smisla za uključene strane

- Uključuje sredstva koja se šalju u ili primaju iz strane zemlje kada ne postoji očigledna veza između zemlje i klijenta, i/ili koja se šalju u ili primaju iz offshore jurisdikcije s niskim porezima ili one koja se smatra visokorizičnom od pranja novca/terorizma
- Uključuje imovinu kupljenu gotovinom, koja se zatim koristi kao kolateral za kredit u kratkom vremenskom periodu
- Uključuje neobjašnjivo korištenje punomoći ili drugih procesa delegiranja (naprimjer korištenje predstavničkih ureda)
- Uključuje osobe koje borave u poreznim oazama ili zemljama visokog rizika, kada karakteristike transakcija odgovaraju bilo kojoj od onih uključenih u listu indikatora
- Izvršava se u ime maloljetnika, osoba bez poslovne sposobnosti ili drugih kategorija osoba koje izgleda nemaju mentalnu ili ekonomsku sposobnost za donošenje takvih odluka
- Uključuje osobe kojima se sudi ili su osuđene za zločine ili za koje je javno poznato da su povezane s kriminalnim aktivnostima, ili koje su povezane s takvim osobama
- Uključuje nekoliko transakcija koje izgledaju povezane ili koje uključuju iste stranke ili one osobe koje mogu imati veze jedna s drugom (naprimjer porodične veze, poslovne veze, osobe iste nacionalnosti, osobe koje dijele adresu ili imaju iste predstavnike ili advokate, itd.)
- Uključuje nedavno osnovana pravna lica ili aranžmane, kada je iznos velik u poređenju s imovinom tih pravnih lica
- Uključuje fondacije, kulturna ili udruženja za slobodno vrijeme ili neprofitne subjekte općenito kada karakteristike transakcije ne odgovaraju ciljevima subjekta
- Uključuje pravna lica koja su, iako su osnovana u zemlji, uglavnom u vlasništvu stranih državljana, koji mogu, ali i ne moraju biti rezidenti u porezne svrhe
- Uključuje doprinos nekretnina temeljnom kapitalu kompanije koja nema registrovanu adresu ili stalni poslovni prostor u zemlji
- Pokazuje znakove, ili je sigurno, da stranke ne djeluju u svoje ime i pokušavaju sakriti identitet stvarnog klijenta
- Uključuje neobjašnjive promjene u zadnji čas koje uključuju identitet stranaka (naprimjer započeto je u ime jedne osobe, a konačno završeno u ime druge osobe bez logičnog objašnjenja za promjenu imena, kao što je prodaja ili promjena vlasništva nad kupovinom ili opcija kupovine nekretnine koja još nije predata vlasniku, ili rezervacija nekretnina u izgradnji s naknadnim prenosom prava na treću stranu, itd.) i/ili detalje transakcije (kao što su iznos ili procjena vrijednosti nekretnine) i/ili detalje finansiranja (naprimjer hipoteka je uređena, ali se gotovina koristi kao konačni način plaćanja).

Uključuje okolnosti u kojima stranke:

- Ne pokazuju poseban interes za karakteristike nekretnine (npr. kvalitet gradnje, lokacija, datum predaje itd.);

- Ne čine se posebno zainteresiranima za postizanje bolje cijene za transakciju ili za poboljšanje uslova plaćanja;
- Pokazuju snažan interes za brzo okončanje transakcije, bez opravdanog razloga;
- Pokazuju značajan interes za transakcije koje se odnose na zgrade u određenim područjima, bez brige o cijeni koju moraju platiti.

Uključuje stranke koje su strane ili nisu rezidenti u poreske svrhe i:

- Njihova jedina svrha je kapitalna investicija (tj. ne pokazuju nikakav interes za život u nekretnini koju kupuju ili iznajmljuju, čak ni privremeno, itd.);
- Zainteresovani su za operacije velikih razmjera (naprimjer kupovina velikih parcela na kojima će graditi kuće, kupovina kompletnih zgrada ili osnivanje preduzeća vezanih za aktivnosti u slobodno vrijeme, itd.);
- Obavlja se putem posrednika, kada djeluju u ime grupa potencijalno povezanih pojedinaca (naprimjer putem porodičnih ili poslovnih veza, zajedničkog državljanstva, osoba koje žive na istoj adresi, osoba sa sličnim prezimenima, itd.);
- Obavlja se putem posrednika koji djeluju u ime grupa potencijalno povezanih pravnih lica (naprimjer putem porodičnih veza između njihovih vlasnika ili predstavnika, poslovnih veza, činjenice da je pravni subjekt ili njegovi vlasnici ili predstavnici iste nacionalnosti, da pravni subjekti ili njihovi vlasnici ili predstavnici koriste istu adresu, da subjekti imaju zajedničkog vlasnika, predstavnika ili punomoćnika, ili u slučaju subjekata sa sličnim nazivima, itd.);
- Odvija se preko posrednika koji su strani državljani ili pojedinci koji nisu rezidenti u porezne svrhe.

Sredstva plaćanja:

- Uključuje gotovinu ili prenosive instrumente koji ne navode pravog platitelja (naprimjer bankovne mjenice, blagajnički čekovi ili indosament čeka treće strane), posebno tamo gdje je iznos takvih instrumenata značajan u odnosu na ukupnu vrijednost transakcije;
- Podijeljen je na manje dijelove s kratkim razmakom između njih;
- Uključuje sumnje u valjanost dokumenata podnesenih uz zahtjeve za kredit;
- Uključuje odobreni kredit ili pokušaj dobijanja kredita korištenjem gotovinskog kolaterala, posebno kada je taj kolateral deponovan u inostranstvu.

Ostalo:

- Transakcija uključuje privatni ugovor, gdje ne postoji namjera da se ugovor ovjeri ili registruje, ili ako se, kada se ta namjera izrazi, ona konačno ne ostvari;
- Dolazi do raskida ugovora, posebno u slučaju nepoštivanja klauzule kojom se kupac kažnjava gubitkom kapare ako se prodaja ne ostvari ili kada je raskid dogovoren u posebnom dokumentu, ostavljajući stranke u posjedu prvobitnog ugovora;
- Postoje naknadne dodatne transakcije koje se odnose na istu imovinu ili prava koje slijede u brzom slijedu (naprimjer kupovina i neposredna prodaja imovine) i koji podrazumijevaju značajno povećanje ili smanjenje cijene u poređenju s prvobitnom kupovnom cijenom;

- Dogovorena vrijednost se značajno razlikuje (mnogo veća ili mnogo niža) od stvarne vrijednosti nekretnine ili se značajno razlikuje od tržišnih vrijednosti;
- Transakcija uključuje razvoj nekretnine u području koje se smatra visokorizičnim iz ekonomskih, ekoloških ili drugih razloga;
- Kupac zahtijeva evidentiranje prodaje građevinske parcele, nakon čega slijedi evidentiranje proglašenja potpuno završene nove zgrade na lokaciji u intervalu manjem od minimalnog vremena potrebnog za završetak gradnje u datim okolnostima.