



Καταχρηστική εκμετάλλευση του προγράμματος Άδειας Διαμονής Επενδυτή:

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ – ΕΝΔΕΙΚΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ – ΤΡΩΤΟΤΗΤΕΣ

**Α΄ Μονάδα της Αρχής Καταπολέμησης της
Νομιμοποίησης Εσοδών από Εγκληματικές
Δραστηριότητες (Hellenic FIU)**

Απρίλιος 2023



Περιεχόμενα

Εισαγωγή	2
Μεθοδολογίες καταχρηστικής εκμετάλλευσης των προγραμμάτων ΑΔΕ.....	3
Ξέπλυμα βρώμικου χρήματος μέσω της καταχρηστικής εκμετάλλευσης των προγραμμάτων ΑΔΕ.....	7
Ενδείκτες Κινδύνου (red flags)	8
Εντοπισθείσες τρωτότητες – αδυναμίες του Συστήματος.....	9

Εισαγωγή

Η Α' Μονάδα της Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες διεξήγαγε σημαντικό αριθμό ερευνών για νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ως απόρροια πιθανής τέλεσης διαφόρων οικονομικής και μη φύσεως εγκλημάτων μέσω της καταχρηστικής εκμετάλλευσης του προγράμματος Άδειας Διαμονής Επενδυτή (εφεξής ΑΔΕ).

Οι έρευνες οδήγησαν στον εντοπισμό συγκεκριμένων μεθοδολογιών καταχρηστικής εκμετάλλευσης των προγραμμάτων ΑΔΕ. Επιπρόσθετα, εντοπίστηκαν ύποπτες χρηματοροές, ενδείξεις και τυπολογίες που παραπέμπουν σε νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.

Σημαντικό κομμάτι της εν λόγω έρευνας είναι η καταγραφή, για πρώτη φορά από την εφαρμογή των προγραμμάτων ΑΔΕ, των ενδεικτών κινδύνου που μπορούν να υποβοηθήσουν στον εντοπισμό ανάλογων υποθέσεων από τις εμπλεκόμενες Αρχές & τα υπόχρεα πρόσωπα του Ν. 4557/2018.

Τέλος, εντοπίζονται και καταγράφονται ορισμένες αδυναμίες του συστήματος, που μπορούν να αποτελέσουν ένα εφαλτήριο για την περαιτέρω θωράκιση της ισχύουσας νομοθεσίας με τη συμπερίληψη επιπλέον προδιαγραφών και ασφαλιστικών δικλείδων για την απόκτηση ΑΔΕ, καθώς επίσης και τον αποτελεσματικότερο συντονισμό των συναρμόδιων φορέων για την αποτροπή και την πρόληψη περιπτώσεων καταχρηστικής εκμετάλλευσης του εν λόγω προγράμματος.

Μεθοδολογίες καταχρηστικής εκμετάλλευσης των προγραμμάτων ΑΔΕ

Οι μεθοδολογίες που εξήχθησαν από την διερεύνηση υποθέσεων σχετικών με την καταχρηστική εκμετάλλευση των προγραμμάτων ΑΔΕ ήταν κάθε φορά συναρτώμενες με τον δράστη, αν αυτός ήταν φυσικό πρόσωπο ή εταιρία real estate, και με τις σχετικές προβλέψεις της νομοθεσίας για τα προγράμματα ΑΔΕ. Δηλαδή κάθε φορά που επέρχονταν αλλαγές στη σχετική νομοθεσία παρατηρούνταν και διαφοροποιήσεις ως προς τη μεθοδολογία.

Συγκεκριμένα, συγκεφαλαιώνοντας τους ρόλους των εμπλεκόμενων οντοτήτων, στη πρώτη περίπτωση περιλαμβάνονται φυσικά πρόσωπα τα οποία είτε μεμονωμένα είτε ως ομάδα εκμεταλλεύτηκαν τις τρωτότητες του συστήματος και παρουσιάζοντας ψευδή γεγονότα ως αληθινά απέκτησαν δολίως ή επιχείρησαν να αποκτήσουν ΑΔΕ.

Στη δεύτερη περίπτωση οι δράστες μέσω του ρόλου τους, συνήθως ως εκπρόσωποι εταιριών real estate, αναλάμβαναν όλες τις απαραίτητες διαδικασίες με απώτερο σκοπό την απόκτηση ΑΔΕ από πολίτες τρίτων χωρών. Ειδικότερα, τα βασικά στάδια που αναγνωρίζονται στις παραπάνω διαδικασίες περιλαμβάνουν: την αγορά ακινήτων από τις εταιρείες, την εύρεση και εκπροσώπηση των υποψήφιων αγοραστών (επενδυτών), τη σύνταξη των συμβολαίων αγοραπωλησίας και την μεταπώληση των ακινήτων στους υποψήφιους επενδυτές.

Με σκοπό τον πλήρη έλεγχο εξαρχής ολόκληρης της σχετικής διαδικασίας, οι εν λόγω εταιρίες με τη συνέργεια συγκεκριμένων δικηγόρων και συμβολαιογράφων, σχεδόν σε κάθε υπόθεση, είχαν δημιουργήσει ένα «σύστημα» άμεσης εξυπηρέτησης των αλλοδαπών επενδυτών για την απόκτηση της προβλεπόμενης ΑΔΕ.

Σε αρκετά στάδια της διαδικασίας από την αγορά των ακινήτων, μέχρι την τελική μεταπώληση στον επενδυτή και την έκδοση της ΑΔΕ διαπιστώθηκαν παραβάσεις και αδικήματα που συνδέονται κυρίως με την παρασιώπηση αληθινών γεγονότων ή την παρουσίαση ψευδών και παραπλανητικών γεγονότων ως αληθινών, με σκοπό να βεβαιωθεί σε δημόσιο έγγραφο αναληθώς περιστατικό που μπορεί να έχει έννομες συνέπειες, ή να χρησιμοποιήσουν τέτοια ψευδή βεβαίωση για να εξαπατήσουν άλλον σχετικά με το περιστατικό αυτό.

Σε όλες τις μεθοδολογίες κοινό χαρακτηριστικό γνώρισμα είναι η χρήση του χρηματοπιστωτικού τομέα για τη μεταφορά των κεφαλαίων, δεδομένου ότι και οι σχετικές προβλέψεις της νομοθεσίας υποδεικνύουν ως αναγκαίο όρο, κατά τη διαδικασία κτήσης της ακίνητης περιουσίας, χρηματοπιστωτικές μεθόδους πληρωμών (έμβασμα, τραπεζική επιταγή, αγορά μέσω POS κλπ.).

Μεθοδολογία 1

Σε κάθε συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου από αλλοδαπό επενδυτή για την απόκτηση άδειας διαμονής, σύμφωνα με τις διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας, θα πρέπει να αναφέρεται το τίμημα πληρωμής, ο τρόπος πληρωμής, καθώς και τα κεφάλαια που χρησιμοποιούνται για την αγορά να προέρχονται από τον ίδιο τον αγοραστή ή από λογαριασμό της συζύγου ή από συγγενείς εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι β' βαθμού αυτού.

Παρόλα αυτά, παρατηρήθηκε σε πληθώρα περιπτώσεων, στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας να αναγράφεται ως τρόπος πληρωμής (μέρος ή ολόκληρης) της αξίας του ακινήτου η χρήση επιταγής η οποία:

- α. είτε είχε εκδοθεί από την πωλήτρια εταιρία, η οποία ήταν εταιρεία real estate με δραστηριότητα την αγοραπωλησία ακινήτων και εν γένει την υποβοήθηση ατόμων που επιθυμούν την απόκτηση άδειας διαμονής επενδυτή,
- β. είτε είχε εκδοθεί από έτερη εταιρία real estate η οποία έχει το ίδιο ως άνω αντικείμενο και ελέγχεται από την πωλήτρια εταιρία.

Σε κάθε περίπτωση η πληρωμή της επιταγής και η κατάθεση των χρηματικών ποσών πραγματοποιούνταν σε λογαριασμούς της ενδιάμεσης και πωλήτριας εταιρίας real estate.

Ως εκ τούτου, η χρήση αυτού του τρόπου πληρωμής για την αγορά του ακινήτου καθιστά δύσκολη την εξακρίβωση/επιβεβαίωση του εάν ο αγοραστής διέθετε όλα τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά του ακινήτου και το πιο σημαντικό, τη σαφή προέλευση των κεφαλαίων. Επομένως, δημιουργούνται υπόνοιες ότι η πώληση του ακινήτου δεν ανταποκρίνεται σε πραγματικές συνθήκες αλλά γίνεται με εν πολλοίς παραπλανητικά στοιχεία ώστε να εκπληρωθούν οι προϋποθέσεις για να λάβει κάποιος άδεια διαμονής.

Μεθοδολογία 2

Ελληνική εταιρεία -real estate- είχε εγκαταστήσει και λειτουργήσει τερματικά Point of Sales (POS) στα γραφεία της σε έτερη χώρα, μέσω των οποίων λάμβανε την πληρωμή για ακίνητα που πωλούνταν σε αλλοδαπούς που ενδιαφέρονταν να λάβουν άδεια διαμονής. Η εθνική νομοθεσία κατά την τότε χρονική περίοδο δεν περιλάμβανε την αγορά ακινήτου μέσω POS ως τρόπο πληρωμής.

Ομοίως, όπως στην προηγούμενη περίπτωση, η χρήση POS για την πληρωμή αγοράς ακινήτου καθιστά αδύνατη την εξακρίβωση/επιβεβαίωση της πραγματικής προέλευσης των χρησιμοποιηθέντων κεφαλαίων.

Επίσης στις συγκεκριμένες περιπτώσεις παρατηρήθηκε ότι, κατόπιν της αγοραπωλησίας, τα ακίνητα εκμισθώθηκαν από τους νέους ιδιοκτήτες στις πωλήτριες εταιρείες, τα οποία εκμισθώθηκαν εκ νέου σε άλλες εταιρείες που είχαν τους ίδιους πραγματικούς δικαιούχους με τις πωλήτριες εταιρείες.

Μεθοδολογία 3

Από σχετικές έρευνες διαπιστώθηκε ότι, μεγάλος αριθμός ακινήτων αγοράστηκε αρχικά από Ελληνικές κτηματομεσιτικές εταιρίες σε χαμηλές τιμές (κάτω από 100.000 ευρώ) και στη συνέχεια τα ακίνητα αυτά μεταπωλήθηκαν αποκλειστικά σε ξένους αγοραστές, οι οποίοι ήθελαν να λάβουν άδεια διαμονής, συνήθως στην τιμή των 250.000 ευρώ, που είναι το ελάχιστο όριο κεφαλαίων για επένδυση για την απόκτηση άδειας διαμονής.

Σχεδόν αμέσως μετά την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας, τα ακίνητα μισθώνονταν από την πωλήτρια εταιρεία με πολυετή μίσθωση σε τιμές (ενοίκια) πολύ υψηλότερες από τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς ενοικίασης, ακόμη και σε περιοχές όπου οι τιμές των ενοικίων ήταν υψηλές. Εκ των ανωτέρω, δημιουργούνται ισχυρές υπόνοιες ότι η κτηματομεσιτική εταιρεία με αυτήν την πρακτική επέστρεφε στον ξένο αγοραστή μέρος της πληρωμής για το ακίνητο.

Μεθοδολογία 4

Όπως και στην προηγούμενη μεθοδολογία, ξένοι επενδυτές αγόρασαν ακίνητα σε τιμή ίση ή υψηλότερη με το ελάχιστο ύψος κεφαλαίων που απαιτείται προκειμένου να λάβουν άδεια διαμονής επενδυτή. Σε κάθε περίπτωση όμως, η τιμή αγοράς ήταν πολύ υψηλότερη από την εμπορική αξία του ακινήτου. Η μόνη διαφορά με την προηγούμενη μεθοδολογία είναι ότι οι αγορές, σε οποιαδήποτε από αυτές τις περιπτώσεις, πραγματοποιήθηκαν με την έκδοση τραπεζικών επιταγών από τον λογαριασμό του αγοραστή/επενδυτή.

Μετά την ολοκλήρωση της πώλησης και την κατάρτιση των συμβολαίων, μέρος των επιταγών οπισθογραφήθηκε από τους πωλητές και εκ νέου από τους αγοραστές των ακινήτων και κατατέθηκε ξανά στον λογαριασμό των αγοραστών. Με τον τρόπο αυτό δηλώθηκε ότι ένα ακίνητο αγοράστηκε στην τιμή που απαιτεί η νομοθεσία για την άδεια διαμονής, αν και αγοράστηκε σε χαμηλότερη τιμή.

Μεθοδολογία 5

Σε αρκετές περιπτώσεις, οι επενδυτές χρησιμοποίησαν κεφάλαια για αγορές ακινήτων, τα οποία προήλθαν από εισερχόμενα εμβάσματα εξωτερικού από αποστολείς τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν είχαν εμφανή σχέση με τον αγοραστή. Εξαιτίας αυτού ήταν εξαιρετικά δύσκολο να προσδιοριστεί η πραγματική τους προέλευση.

Παράλληλα παρατηρήθηκε ότι, σε ορισμένες από αυτές τις περιπτώσεις, μια συγκεκριμένη off-shore εταιρεία έστειλε εμβάσματα σε επενδυτές αιτούντες σχετικές άδειες διαμονής, οι οποίοι δεν φάνηκε να έχουν κάποια σχέση μεταξύ τους. Επιπλέον, σε αυτές τις περιπτώσεις όλες οι αγορές ακινήτων έγιναν μέσω της ίδιας εταιρίας -real estate-.

Μεθοδολογία 6

Σε ορισμένες περιπτώσεις διαπιστώθηκε ότι, μετά την απόκτηση ενός ακινήτου και τη συνεπακόλουθη απόκτηση της άδειας διαμονής, τα ακίνητα μεταπωλήθηκαν σε σύντομο χρονικό διάστημα σε άλλα άτομα/επενδυτές που είχαν επίσης υποβάλει αίτηση για άδεια διαμονής επενδυτή. Αυτή η τακτική είναι ευθέως αντίθετη με τις διατάξεις του σχετικού νόμου όπου ορίζεται ότι ο επενδυτής που απέκτησε άδεια διαμονής μπορεί να μεταπωλήσει το ακίνητο σε άλλο δυνητικό επενδυτή για σκοπούς άδειας διαμονής πριν από τη λήξη της άδειας διαμονής του, χάνοντας όμως κατά αυτόν τον τρόπο τη δική του άδεια διαμονής.

Ένα άλλο στοιχείο που προέκυψε από τις έρευνές μας σε αυτές τις περιπτώσεις είναι ότι ως εκπρόσωπος των επενδυτών εμφανιζόταν το ίδιο φυσικό πρόσωπο, γεγονός το οποίο από μόνο του εγείρει περαιτέρω υποψίες, ότι υπάρχουν οργανωμένες ομάδες που καταχρώνται τις υφιστάμενες διαδικασίες για την διευκόλυνση απόκτησης άδειας διαμονής επενδυτή από πολίτες τρίτων χωρών και τον παράλληλο προσπορισμό παρανόμου περιουσιακού οφέλους.

Ξέπλυμα βρώμικου χρήματος μέσω της καταχρηστικής εκμετάλλευσης των προγραμμάτων ΑΔΕ

Από την έρευνα και ανάλυση των υποθέσεων που δημιουργούσαν υπόνοιες καταχρηστικής εκμετάλλευσης προγραμμάτων ΑΔΕ διαπιστώθηκε ότι, σε αρκετές περιπτώσεις τα κεφάλαια που επενδύονταν για την απόκτηση ακινήτων ήταν αγνώστου και πιθανόν υπόπτου προελεύσεως. Ειδικότερα, οι υπόνοιες ότι τα ποσά με τα οποία αγοράζονταν τα ακίνητα προέρχονται από παράνομες δραστηριότητες ισχυροποιήθηκαν από:

- το γεγονός ότι οι επενδυτές χρησιμοποιούσαν μεθόδους πληρωμής που δυσχεραίνουν τον έλεγχο/εξακρίβωση της προέλευσης των κεφαλαίων,
- το γεγονός ότι οι επενδυτές χρησιμοποιούσαν κεφάλαια για την επένδυση τα οποία πιστώνονταν στους ελληνικούς τραπεζικούς τους λογαριασμούς και προέρχονταν από τρίτα νομικά ή/και φυσικά πρόσωπα για τα οποία όμως δεν προκύπτει ούτε φαίνεται να σχετίζονται μεταξύ τους,
- το γεγονός ότι οι επενδυτές έχουν χρησιμοποιήσει άλλον τρόπο πληρωμής από αυτόν που αναγράφεται στο συμβόλαιο υποδηλώνει ότι η πραγματική συναλλαγή έλαβε χώρα με άλλο τρόπο και υπό διαφορετικές περιστάσεις.

Περαιτέρω, διαπιστώθηκε ότι εταιρίες -real estate- που εξυπηρέτησαν αυτούς τους επενδυτές και χρησιμοποίησαν αυτές τις μεθόδους για την πληρωμή σε αυτούς των ποσών για την επένδυση, εν γνώσει τους ευνόησαν την κατάχρηση των προγραμμάτων ΑΔΕ για τον προσπορισμό ιδίου περιουσιακού οφέλους, ενώ παράλληλα διευκόλυναν τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες.

Ενδείκτες Κινδύνου (red flags)

Οι ενδείκτες κινδύνου που προέκυψαν από την διερεύνηση και ανάλυση των σχετικών υποθέσεων και εντοπίζονται στις παραπάνω μεθοδολογίες, θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν από τους αρμόδιους φορείς & τα υπόχρεα πρόσωπα του Ν.4557/2018, για τον εντοπισμό περιπτώσεων καταχρηστικής εκμετάλλευσης προγραμμάτων ΑΔΕ, καθώς και πιθανής τέλεσης συναφών αδικημάτων και νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες. Ειδικότερα, τα υπόχρεα πρόσωπα για τα οποία είναι κυρίως χρήσιμοι οι εν λόγω ενδείκτες κατά την εφαρμογή κανόνων/μέτρων δέουσας επιμέλειας, είναι πρωτίστως τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, οι συμβολαιογράφοι, οι δικηγόροι και οι μεσίτες ακινήτων .

Συμπερασματικά, οι εν λόγω ενδείκτες κινδύνου είναι οι κάτωθι:

- ✓ Η αδυναμία ταυτοποίησης/εξακρίβωσης της προέλευσης των κεφαλαίων που προορίζονται για την επένδυση (προερχόμενα από τον ίδιο τον επενδυτή ή/και συγγενών αυτού).
- ✓ Η μεγάλη διαφορά μεταξύ αντικειμενικής ή συνήθους εμπορικής αξίας (σύμφωνα με τις ισχύουσες συνθήκες στην αγορά) ενός ακινήτου σε σύγκριση με αυτή της πώλησης σε αλλοδαπό επενδυτή.
- ✓ Η ενοικίαση του προσφάτως αποκτηθέντος ακινήτου από τον αλλοδαπό αγοραστή/επενδυτή στην πωλήτρια εταιρία -real estate- και δη στην περίπτωση που καταβάλλονται δυσανάλογα υψηλά ενοίκια από αυτά που επικρατούν στην αγορά.
- ✓ Η πώληση του προσφάτως αποκτηθέντος ακινήτου από τον αλλοδαπό αγοραστή/επενδυτή και σε κάθε περίπτωση πριν το πέρας της πενταετίας από την απόδοση σε αυτόν της ΑΔΕ. Ο κίνδυνος αυξάνεται ιδιαίτερα όταν η πώληση γίνεται εν συνεχεία σε έτερο υποψήφιο επενδυτή.
- ✓ Όταν κατά τη δήλωση στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας του τρόπου πληρωμής της αξίας του ακινήτου, η προέλευση των ποσών της πληρωμής δε σχετίζεται ευθέως, και ούτε προκύπτει σχέση με άλλον τρόπο, με τον αγοραστή/επενδυτή ή/και τους συγγενείς αυτού.
- ✓ Η μεταβολή/διόρθωση στο συμβόλαιο του τρόπου καταβολής του τιμήματος πληρωμής.
- ✓ Ο εντοπισμός επιστροφής μέρους του τιμήματος που έχει καταβληθεί για το ακίνητο από τον πωλητή πίσω στον αγοραστή.
- ✓ Η έκδοση και ακύρωση επιταγών από κτηματομεσιτική εταιρεία που είναι περίπου το ποσό που απαιτείται για την αγορά ακινήτου από επενδυτή.

Εντοπισθείσες τρωτότητες – αδυναμίες του Συστήματος

Παράλληλα διαπιστώθηκαν οι παρακάτω τρωτότητες οι οποίες διευκόλυναν την καταχρηστική εκμετάλλευση των προγραμμάτων ΑΔΕ:

- ✓ Σε περίπτωση που το ακίνητο αγοράστηκε μέσω επιταγής ή μέσω τραπεζικής κάρτας, θεωρείται τρωτότητα η μη καταγραφή στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας, του λογαριασμού χρέωσης της επιταγής/τραπεζικής κάρτας και του πραγματικού δικαιούχου αυτού καθώς και του λογαριασμού πίστωσης και του πραγματικού δικαιούχου αυτού.
- ✓ Δεν παρακολουθείται και δεν ελέγχεται επαρκώς η κατάσταση ιδιοκτησίας ενός ακινήτου. Κυρίως για τις περιπτώσεις που αυτό μεταπωλείται σε νέο υποψήφιο, πριν τη λήξη της ΑΔΕ για την οποία αποκτήθηκε, ώστε να ενημερώνεται η αρμόδια υπηρεσία και να προβαίνει στις κατάλληλες ενέργειες (π.χ. ανάκληση ΑΔΕ).
- ✓ Η δυνατότητα χρήσης ενός ακινήτου, από υποψήφιο επενδυτή για την απόκτηση ΑΔΕ, για το οποίο καταγράφεται στο συμβόλαιο αγοραπωλησίας μεγάλη διαφορά μεταξύ αντικειμενικής και κυρίως εμπορικής αξίας με την δηλωθείσα αξία πώλησης του ακινήτου.
- ✓ Το δικαίωμα αλλαγής και διόρθωσης/τροποποίησης του τρόπου πληρωμής που περιγράφεται στα συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων.
- ✓ Η δυνατότητα αγοράς ακινήτου με τρόπο που δεν είναι ξεκάθαρη, ή δε διασφαλίζεται σαφώς η εξακρίβωση/επιβεβαίωση της προέλευσης των κεφαλαίων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν στην επένδυση.



