



# Rahapesu Andmebüroo tagasiside kauplejatele, kinnisvaravahendajatele ning väärismetallide ja vääriskividega kauplejatele

Tagasisidearuandes antakse ülevaade **väärismetalli ja -kivide kokkuostu ja hulgimüügi tegevuslooga kohustatud isikute, kinnisvaravahendajate** kui kohustatud isikute ning ka lävendipõhise teatamiskohustustega **kauplejate** (määratud RahaPTS §2 lg 1 p 5 alusel<sup>1</sup>) teatamiskohustuse täitmise kohta.

## Sektori riskikeskkond 2024

### Kinnisvarasektori riskid

Rahapesu Andmebüroo (edaspidi RAB) kaardistuse kohaselt oli aasta 2024 suve seisuga Eesti kinnisvaraturul ligi 500 aktiivselt tegevat kinnisvaravahendajat. Aastal 2024. laekus aga RABile vaid kaks teadet kinnisvaravahendajatelt, mis peegeldab madalat riskiteadlikust. Paralleelselt on RABi analüüsitavates kaasustes kriminaaltulu integreerimine kinnisvarasse igati aktuaalne.

**Kalli kinnisvaraga kauplemine Eestis, eriti pealinnas, viitab rahapesuohule kinnisvarasektoris.** Europoli raport<sup>2</sup> (apr 2024) tõi välja, et ohtlikumad kuritegelikud võrgustikud integreerivad keskmiselt 41% kinnisvarasse. Musta raha tungimine turule tingib kinnisvarahindade pideva tõusu: kahtlane raha kergitab hindasid ja kõrged hinnad meelitavad omakorda kahtlast raha. Viimasel kümnendil on Eesti olnud kinnisvara hinnatõusuga Euroopas esikohal<sup>3</sup>. Üksnes paari viimase aasta majanduslik madalseis on pidurdanud kinnisvara hinna kiiret kasvu. Eestis arendatakse ka kõrge turusegmendi kinnisvara (nn *Premium*-kinnisvara) lääne elustandardi mõistes<sup>4</sup>. Teateid kahtlaste kinnisvaratehingute kohta saab RAB märksa rohkem kui teateid kinnisvaravahendajatelt. Teadetes on enim viiteid Tallinna kesklinnas paiknevale kinnisvarale, järgnevad objektid Viimsis ja Haabersti-Tiskre-Kakumäe piirkonnas.

**Ohumärk kinnisvarasektori ärakasutatavusest kriminaaltulu integreerimiseks on asjaolu, et Eestis tehakse oluline osa kinnisvaratehingutest juriidiliste isikute nimel.** Maa-ameti avaldatud 2024. aasta andmetel oli juriidiliste isikute osakaal kinnisvaratehingute tegijate seas 39%. 2023. aastal oli juriidilisi isikuid kinnisvara omandajate seas 35% ja müüjate seas 32%. Juriidilistele isikutele omandatud kinnisvara puhul on laialt levinud tegelike kasusaajate varjamine<sup>5</sup>. Rahvusvaheliste ekspertide hinnangul seostub tegelike kasusaajate varjamine kinnisvaratehingute puhul viimasel ajal üha sagedamini sanktsioonidest hoidumisega.

<sup>1</sup> Kauplejad, kui neile tasutakse või nad tasuvad sularahas vähemalt 10 000 eurot või sellega võrdväärse summa muus vääringus, sõltumata sellest, kas rahaline kohustus täidetakse tehingus ühe maksena või mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

<sup>2</sup> Decoding the EU's most threatening criminal networks. Europol. <https://www.europol.europa.eu/publication-events/main-reports/decoding-eus-most-threatening-criminal-networks#downloads>

<sup>3</sup> Ärileht. <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120288352/grafikud-euroopas-esikohal-eestis-on-kinnisvarahinnad-kumne-aastaga-tousnud-ule-200-protsendi>

<sup>4</sup> Maa-ameti statistika järgi tehakse Eestis aastas u paarsada tehingut nn *premium*-kinnisvaraga.

<sup>5</sup> Transparency Internationali uuringus „Behind A Wall“ leiti, et 61% juriidilistest isikutest kinnisvaraomanikest on jäänud anonüümseks, mis osutab olulisele kuritegevusriskile. <https://www.transparency.org/en/publications/behind-a-wall-company-real-estate-ownership-in-france>

**Kinnisvarasektoris väärib tähelepanu ka välismaalastega seotud kinnisvaratehingute märkimisväärne osakaal.** 2023. aastal oli Eesti kinnisvara müüjate seas 9% välismaalasi ja ostjate seas 8%. Enim müügitehinguid tegid 2023. aastal välismaalastest kinnisvaraomanike seas Soome, Venemaa ja Rootsi residendid, ostutehinguid Soome, Ukraina ja Saksamaa residendid.

Kui nii majanduslanguse kui ka umbusu tõttu Eesti investeerimiskeskonna suhtes oli 2023. aasta madalseis Eesti kinnisvaraturul<sup>6</sup>, siis 2024. aastal kasvas tehingute koguväärtus 11% võrra 5,5 miljardi euroni. Võrdluseks, siinse kinnisvaraturu kõrgeaasta oli 2021, mil tehti ligi 6 miljardi euro väärtuses tehinguid. Samas ostujõud on tolles vahemikus vähenenud ligi kolmandiku võrra, mistõttu võib integreerimisoht kinnisvarasse olla ajutiselt mõnevõrra vähenenud. Näiteks võib see peegelduda notarite saadetud sularahateadete languses 2024. aastal, üldisemalt aga **kinnisvaraga seotud teadete üldises vähenemises** RABi teabes.

RABi analüüsitoimikud näitavad, et rahapesu **integratsioonifaasis** investeeritakse rahapesukahtlast raha kinnisvarasse. Kaasustes nähtub, et organiseeritud kuritegevusega seotud isikud integreerivad nii kinnisvarasse, sõidukitesse kui luksuskaupadesse. Mitmetes juhtumites liikus kinnisvarasse investeeritud raha eelnevalt fiktiivsete laenutehingute kaudu. Samuti on esinenud kaasuseid, kus kinnisvaraobjekte arendatakse narkootikumide müügist teenitud raha eest.

## **Kuld ja kõrge väärtusega kaubad**

Kui eelnevalt viidatud Europoli raport „Euroopa Liidu kõige ohtlikumate kuritegelike võrgustike dekodeerimine“<sup>2</sup> leidis, et kuritegelikud võrgustikud kasutavad kõige rohkem kinnisvarasektorit kriminaaltulu pesemisel, siis teisele kohale asetus investeerimine kõrgema turusegmendi kaupadesse nagu kuld ja luksuseseid. Rootsi Politseiameti finantsluureüksus on uurinud professionaalseid rahapesijaid. Eelmisel aastal avaldatud raportis<sup>7</sup> on toodud välja, et äri luksuskelladega rahapesu eesmärgil on üha levinum Rootsis ning on viimase kümnendi jooksul hoogustunud.

**Kuritegelikud võrgustikud muundavad ebaseadusliku sularaha sageli kullaks.** Kuld pakub anonüümsust, säilitab väärtuse, seda on transporditav ja seda on võimalik kõikjal maailmas realiseerida. Kullaga seotud rahapesule võib viidata nt see, kui kulla päritoluriikidesse tehtud ülekanded võetakse kiiresti sularahas välja<sup>8</sup>.

Kulla hind lõi 2024. aastal rekordeid. Kulla hind on ajalooliselt olnud negatiivses korrelatsioonis majanduskasvuga, praegu on hinnaralli põhjuseks ka lääne poolt kehtestatud sanktsioonid ja n-ö globaalse lõuna eesmärk kujuneda eraldi tugevaks majandusruumiks. **Alates 2022. aastast, mil Venemaa alustas täiemahulist kallaletungi Ukrainasse, hakkas kasvama investeerimiskulla sissevedu kolmandatest riikidest Eestisse.** Eestisse siseneval suunal deklareeritud varade seas on püsivalt kõrgel tasemel olnud pangatähed ja mündid, kuid alates 2022. aastast hakkas kasvama väärismetallist kangide (investeerimiskuld) sissevedu Šveitsist, USA-st ja Ühendkuningriigist. Peamisteks deklareeritava vara omanikeks on olnud kogu perioodi vältel juriidilised isikud. **Oluline osa Eestisse jõudnud kullast toodi Šveitsist, kuid on oht, et see võib pärineda Venemaalt.** Avaliku meedia andmetel<sup>9</sup> on Venemaa päritoluga kulla import Šveitsi kasvanud pärast Venemaa täiemahulise agressiooni algust Ukraina suhtes. Tegemist on kullaga, mille Venemaa oli paigutanud Londoni kullahoidlatesse enne täiemahulise sõja algust ning millele sanktsioonid ei kehtinud. Artiklis toodud info kohaselt jõuab Venemaa päritolu kuld Šveitsist edasi Hong Kongi ja Araabia

<sup>6</sup> 2023. aastal oli Eesti kinnisvara müügi- ja ostutehingute maht kokku ligikaudu 5 miljardit eurot.

<sup>7</sup> Professional Money Launderers. Rootsi rahapesu andmebüroo.

<https://polisen.se/siteassets/dokument/finanspolisen/rapporter/professional-money-launderers-pmls-swe-fiu-report.pdf>

<sup>8</sup> European Financial and Economic Crime Threat Assessment 2023. Europol. <https://www.europol.europa.eu/publications-events/publications/other-side-of-coin-analysis-of-financial-and-economic-crime>

<sup>9</sup> Explainer: Why Switzerland remains a 'big buyer' of Russian gold. <https://www.swissinfo.ch/eng/multinational-companies/russian-gold/87450551>

Ühendemiraatidesse. Mõttekoja RAND andmetel on kullast saanud Venemaa jaoks strateegilise väärtusega ressurss, mille nii kaevandamise kui kokkuostmise mahtusid soovitakse suurendada<sup>10</sup>.

**Kaubanduspõhiseks ja teenusepõhiseks rahapesuks loovad kurjategijad kaubandusettevõtteid paljudesse erinevatesse sektoritesse ja jurisdiktsioonidesse.** Kaubanduspõhise rahapesu raames enim kaubeldavad kaubad on kasutatud sõidukid, metallid, tekstiil, ehitusseadmed, meditsiiniseadmed, kalatooted, kinnisvara, erinevad kõrge väärtusega kaubad, käekellad, kuld, kunst (sh antiikesemed ja NFT-d) ja isegi hobused. Kaubanduspõhine rahapesu on sularahamahukas, kaubeldavat kaupa soetatakse sageli sularahas<sup>7</sup>.

**Eesti kõrge väärtusega kaupadega kauplejatest väärivad tähelepanu suure müügikäibega sõidukite müüjad. RABi aktuaalses teabes esinevad nad praegu peamiselt arvatavate sanktsioonirikkumiste tõttu.** Venemaale kehtestatud kaubandussanktsioonide alaliik on autode ekspordikeeld, mis võib olla lekkinud Venemaa suhtes sõbralike riikide kaudu. Eesti ekspordi (sh re-eksport) maht Valgevenesse sõiduautode grupis tõusis 2021. aasta mahult 2 miljonit eurot 2023. aastal 18 miljonile eurole<sup>11</sup>.

2024. aasta lõpus oli äriregistrisse kantud tegevusvaldkonnas „Hulgi- ja jaekaubandus; mootorsõidukite ja mootorrataste remont“ 43 517 juriidilist isikut. „Kaupleja“ (kellest lõviosa moodustavad automüüjad) ja „Muud eraõiguslikud ettevõtjad“ põhitegevusala valinud teatajatelt on saanud vaadeldaval aastal 112 teadet (kokku 35 esitajalt). RABi väljastatud tegevusluba omab 2025. aasta jaanuari seisuga 87 väärismetalliga ja vääriskivide kokkuostu ning hulgimüügiga tegelevat ettevõtet ja 100 pandimaja. Alates 2020. aastast on esitanud teateid stabiilselt vaid kaks väärismetallide ja -kividega kauplejat aastas. Pandimajadelt laekus 2023 ja 2024 üks teade. Kokkuvõtvalt on teatamisaktiivsus **туруosaliste rohkust arvestades äärmiselt madal**.

## Ülevaade 2024. aasta teadetest

Vaatamata kauplejate, kinnisvaravahendajate ning väärismetallide ja -kividega tegelevate arvukusele on sektor teatamisaktiivsuse poolest kohustatud isikute seas viimasel kohal. **Muude eraõiguslike ettevõtjate sektori** (koondnimetus sektorile) esitatud teated moodustasid 2024. aastal ühe protsendi kõigist teadetest (vt tabel 1).

**Tabel 1. Aastal 2024 RABile saadetud teadete jagunemine teatajagruppide kaupa.**

Teatajagrupp	Kokku	Kokku (%)	RP	RP (%)	TFR	TFR (%)	ISR	ISR (%)	CTR	CTR (%)
Krediitiasutused	5351	39%	4878	47%	57	33%	416	70%		
Virtuaalvääringu teenus	4158	30%	4006	39%	59	34%	93	16%		
Finantseerimisasutused	1965	14%	981	9%	44	25%	24	4%	916	36%
Hasartmängukorraldajad	1358	10%	96	1%	1	1%			1261	50%
Professionaal (õigus, audit, jne)	390	3%	166	2%	12	7%	18	3%	194	8%
<b>Muud eraõiguslikud ettevõtjad</b>	<b>199</b>	<b>1%</b>	<b>83</b>	<b>1%</b>			<b>9</b>	<b>2%</b>	<b>107</b>	<b>4%</b>
Riigiasutused	119	1%	67	1%	1	1%	24	4%	27	1%
Ei ole kohustatud subjekt	70	1%	61	1%			4	1%	5	0%
Teise riigi asutused ja isikud	33	0%	28	0%			5	1%		
<b>KOKKU</b>	<b>13643</b>	<b>100%</b>	<b>10366</b>	<b>100%</b>	<b>174</b>	<b>100%</b>	<b>593</b>	<b>100%</b>	<b>2510</b>	<b>100%</b>

Selgitus: RP – rahapesuteade (STR, UTR ja UAR), TFR – terrorismi rahastamise teade; ISR – rahvusvahelise sanktsiooni kahtluse teade; CTR – sularaha teade.

<sup>10</sup> Gold Rush: How Russia is using gold in wartime. RAND. [https://www.rand.org/pubs/research\\_reports/RRA3230-1.html](https://www.rand.org/pubs/research_reports/RRA3230-1.html)

<sup>11</sup> Statistikaameti andmed seisuga 10.10.2024.



### Indikaatorite loend:

UTR 2.1 – Ebaharilik tehing sularahaga

CTR 1 – Sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses ühe maksena

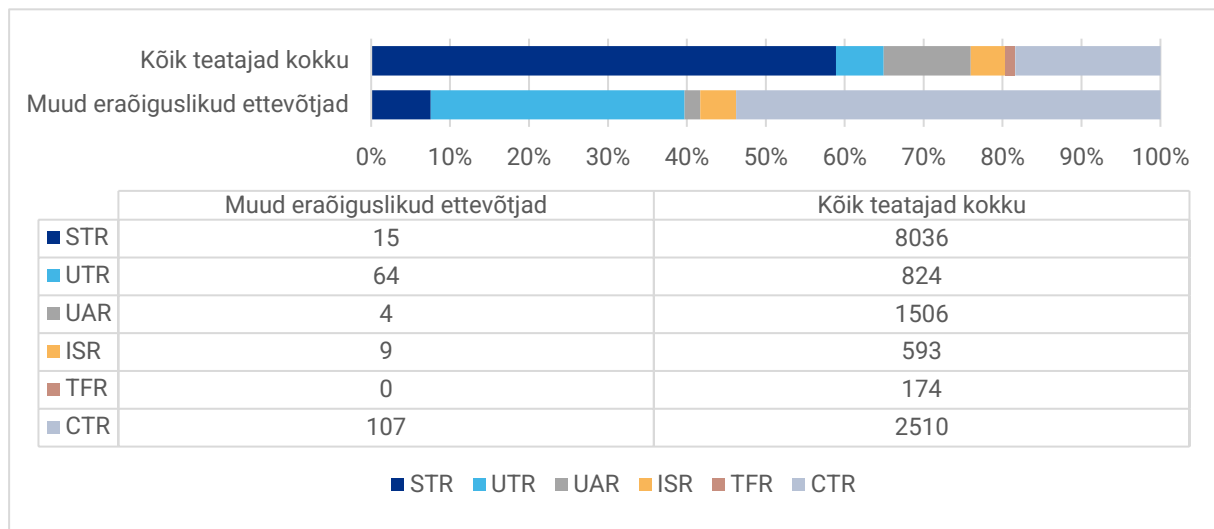
CTR 2 – Sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul

ISR 6 – Rahvusvahelisest sanktsioonist kõrvalehoidmine

STR 2.2. Isiku suhtes on varasemalt teadaolev või hoolsusmeetmete rakendamise käigus tekkinud rahapesukahtlus

**Kuus teadet** on saadetud märkega „kiire“, mille puhul oli tegemist eelkõige sanktsioonikahtluse (**ISR**) teadetega.

Muude eraõiguslike ettevõtjate sektori teated erinevad profiililt kõikide sektorite teadetest kokku koondatuna. Kui **kõikide RABile saadetud teadete** puhul on enamus teadetest kahtlase tehingu (**STR**) teated (**60%**), siis **fookuses oleva sektori** puhul piirsummat ületava sularahatehingu (**CTR**) teated (**54%**). Samuti on tunduvalt rohkem esindatud nimetatud sektoris ebahariliku sularahatehingu (**UTR**) teated võrreldes teadete üldkogumiga (vt joonis 3).



### Joonis 3. Kauplejate (sh väärismetallide ja –kividega kauplejate), kinnisvaravahendajate ning kõikidelt teatajatelt RABile 2024. a saadetud teadete jagunemine teate liigi kaupa.

Turuosaliste saadetud teated on väärtuslik infoallikas võimalike **kuritegude avastamisel ja tõkestamisel**. 2024. aastal laekunud muude eraõiguslike ettevõtjate sektori teateid on **suunatud süvaanalüüsi ning edastatud Eesti uurimisasutustele**.

Lisaks kasutatakse teadete infot taktikalise ja strateegilise analüüsi toodetes. 2024. aastal valmis uuring finantssanktsiooni rakendamise teemal, milles on analüüsitud mh sanktsioonikahtluse (**ISR**) teateid.

## Teadete kvaliteet ja edasised soovitus

Teateid esitades palume järgida RABi poolt välja antud juhiseid. Juhendi kahtlase tehingute tunnuste kohta leiab RABi [kodulehelt](#). Teate esitamisel abistab videojuhend: <https://vimeo.com/1047765460>

Teadete arv ning nende esitajate arv on endiselt väga madal ning pole vastavuses riskitasemega. RABi ootused teatamiskohustuse täitmisele on oluliselt suuremad **kahtlusepõhiste teadete osas**, seda eriti kinnisvaravahendajate, luksuskaupade ning väärismetallidega kauplejate puhul.

Osaliselt laekub teavet kahtlase **kinnisvaratehingute** kohta notaritelt, kuid kinnisvaramaakleritel on parem positsioon klienti tunda, mistõttu on maaklerite panus

rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisel äärmiselt vajalik. Rahapesu viimase ehk integratsioonifaasi üheks levinumaks tegevuseks on ebaseaduslikust allikast pärineva raha investeerimine kinnisvara ostmisse ja arendamisse. Kinnisvarasektori üldiste tüpoloogiate ja skeemidega võib näiteks tutvuda Läti Rahapesu Andmebüroo välja antud dokumendis<sup>12</sup>.

**Luksusesemetega kauplejatelt** pole RAB aastaid ühtegi teadet saanud, mis viitab, et rahapesu tõkestamisele ei pöörata piisaval tasemel tähelepanu.

Mitmel juhul jäi kahtlusepõhise teate esitamisel selgusetuks teate esitamise põhjus. RABi teavitamisel rahapesukahtlasest või ebaharilikust tehingust tuleb selgelt välja tuua, **milles seisneb kahtlus või ebaharilikkus**.

Samas esineb jätkuvalt probleeme ka lävendipõhiste teadete esitamisel. RAB pöörab tähelepanu, et lähtuvalt RahaPTS §19 lg 2 on **kauplejad kohustatud kohaldama hoolsusmeetmeid** vähemalt iga kord, kui talle tasutakse või ta tasub sularahas **vähemalt 10 000 eurot või sellega võrdväärse summa muus vääringus**, sõltumata sellest, kas rahaline kohustus täidetakse ühe maksena või mitme seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul. Üldreeglina nõuab seadus, et kohustatud isikud (va krediidasutused) teataksid RABile kõigist neile teatavaks saanud **sularahatehingutest, mille summa ületab 32 000 eurot** hiljemalt kaks päeva pärast tehingu tegemist (RahaPTS §49). On esinenud juhtumeid, kus tehakse kahtlusepõhine teade (ilma kahtlaste asjaolude selgitamiseta), kui tasutakse 10 000 euro väärtuses sularahas, kuid sellisel juhul tuleb alustada hoolsusmeetmete kohaldamisega. RAB soovib sellises olukorras kohaldada hoolsusmeetmeid ning juhul, kui tuvastatakse kahtlased asjaolud, esitada kahtluspõhine teade koos asjaolude selgitusega.

Teadete tehniline kvaliteet on aastast aastasse muutunud aina paremaks. Sellegipoolest oleks oluline pöörata alati tähelepanu sellele, et teates oleksid kõik osapooled märgitud ja dokumendid lisatud ning isikutega seotud.

Kogu kõne all olev sektor ei esitanud ühtegi **terrorismi rahastamisele viitavat teadet**. Tõenäoliselt on see märk jätkuvalt madalast teadlikkusest terrorismi rahastamise teemadel.

---

<sup>12</sup> Money Laundering Indicators in the Real Estate Transactions. Läti rahapesu andmebüroo.  
<https://fid.gov.lv/uploads/files/2023/Money%20Laundering%20Indicators%20in%20the%20Real%20Estate%20Transactions.pdf>