

---

## Χρυσή Βίζα: Σειρήνα ή Δούρειος Ίππος;

---

---

Η Διεθνής Διαφάνεια-Ελλάς (ΔΔ-Ε) ιδρύθηκε το 1996, με κύριους σκοπούς της δράσης της να ενημερώσει και να ευαισθητοποιήσει τους πολίτες για τους κινδύνους της διαφθοράς στην Ελλάδα και ταυτόχρονα, να προωθήσει ουσιαστικές συστημικές αλλαγές που θα οδηγήσουν στη λειτουργία της κοινωνίας με περισσότερη διαφάνεια.

---

Συντάκτης: Κώστας Κετσειτζής, Δημοσιογράφος – Ερευνητής

© ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ ΕΛΛΑΣ

## **Διερεύνηση των Ανεπαρκειών της Κείμενης Νομοθεσίας για την Ελληνική «Χρυσή Βίζα» και Εντοπισμός των Κινδύνων που Ενέχει η Πλημμελής Εφαρμογή του Υφιστάμενου Νομικού Πλαισίου**

### **■ Εισαγωγή**

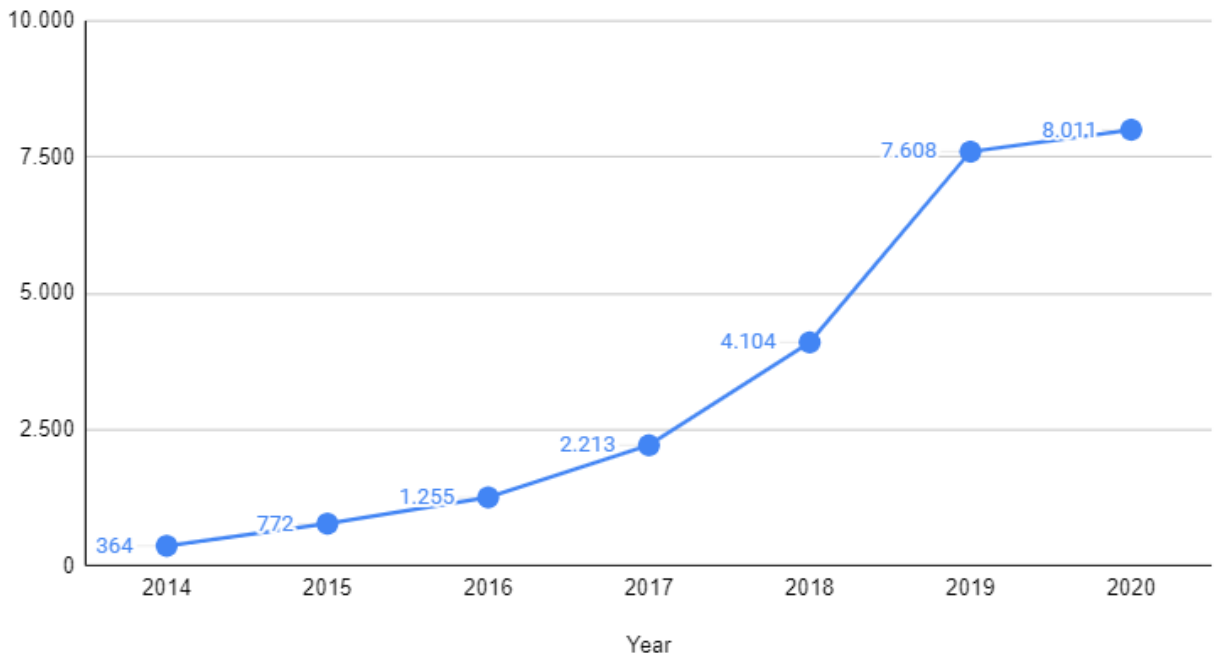
Το ελληνικό πρόγραμμα έκδοσης Χρυσής Βίζας (εφεξής και ως “Golden Visa”) θεωρείται ένας από τους ελκυστικότερους τρόπους απόκτησης άδειας παραμονής στην Ευρωπαϊκή Ένωση, μέσω της πραγματοποίησης επενδύσεων στην αγορά ακινήτων. Αυτό είναι το αποτέλεσμα ενός συνδυασμού παραγόντων, πρωταρχικά του χαμηλού ύψους της επένδυσης που προσφέρει η ελληνική Golden Visa (ελάχιστο κόστος € 250.000), καθώς και των προσιτών τιμών της ελληνικής αγοράς ακινήτων, λόγω της δεκαετούς οικονομικής ύφεσης και της ελκυστικότητας της Ελλάδας ως τουριστικού προορισμού.

Μεταξύ του 2014, οπότε και τέθηκε σε εφαρμογή το ελληνικό πρόγραμμα Golden Visa, και του Ιουλίου του 2020, το Υπουργείο Εξωτερικών εξέδωσε 8.011 άδειες διαμονής για τους ίδιους τους επενδυτές ακινήτων και πάνω από 23.758 για τα μέλη των οικογενειών τους<sup>1</sup>. Κατά την χρονική περίοδο 2017-2020, το πρόγραμμα σημείωσε ραγδαία άνοδο, με ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης κατά μέσο όρο 90%.

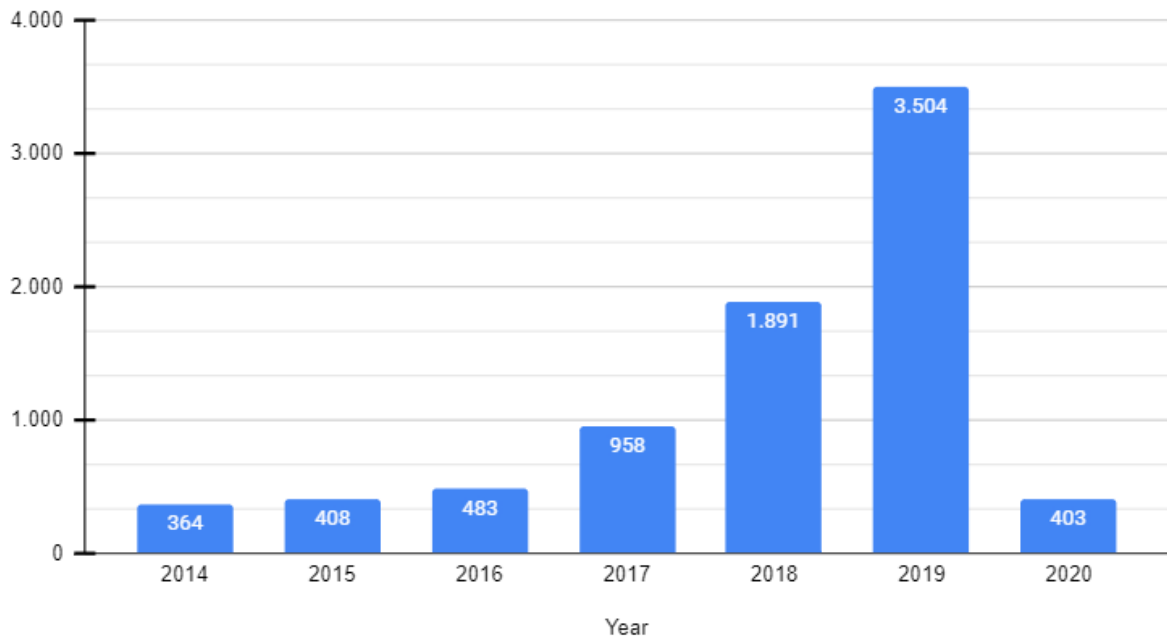
---

<sup>1</sup> <https://www.enterprisegreece.gov.gr/h-ellada-shmera/zoi-stin-ellada/adeies-diamonhs> (στοιχεία από 05.01.2021). Τα παρεχόμενα στατιστικά στοιχεία αποτυπώνουν τις εν ισχύ άδειες διαμονής κατά την συγκεκριμένη χρονική στιγμή, που αντλήθηκαν από τη βάση δεδομένων του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου.

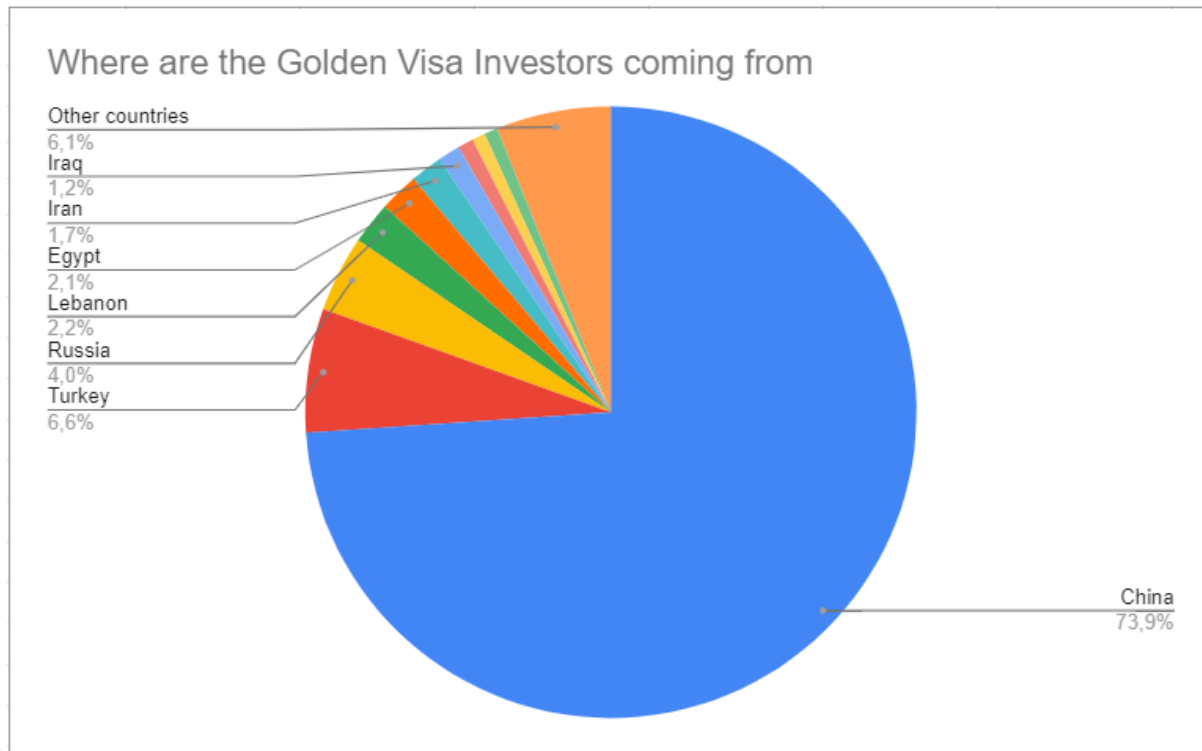
Golden Visa Investors 2014-2020



Golden Visa Investors Per Year 2014-2019



Σχεδόν 3 στους 4 επενδυτές (73,9%) προήλθαν από την Κίνα. Δεύτερη σε σειρά υπήρξε η Τουρκία (6,6%), με ακόλουθες την Ρωσία (4,0%), τον Λίβανο (2,2%), και την Αίγυπτο (2,1%). Το Ιράκ και το Ιράν είναι οι μόνες χώρες με μερίδιο πάνω από 1%.



Το 2020 αναμενόταν να είναι άλλη μια χρονιά επιτυχίας για το ελληνικό πρόγραμμα Golden Visa, αλλά ο συνολικός αριθμός των αδειών που εκδόθηκαν σημείωσε ραγδαία πτώση<sup>2</sup>, εξαιτίας της πανδημίας του κορωνοϊού Covid-19, που μαστίζει τον πλανήτη. Κατά τη διάρκεια του 2020, μόνο 403 άδειες εκδόθηκαν, με την πλειοψηφία αυτών να εκκρεμούν από το 2019 και από προηγούμενα έτη.

#### ■ Τροποποιήσεις του νομικού πλαισίου

Ο νόμος 4251/2014, που εισήγαγε το πρόγραμμα Golden Visas στην Ελλάδα, θέσπισε μια διαδικασία έκδοσης αδειών παραμονής στην χώρα για πολίτες προερχόμενους από τρίτες χώρες

<sup>2</sup> <https://www.kathimerini.gr/economy/561246703/perimenontas-toys-xenoys-ependytes-akiniton/>

(ήτοι, εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης) ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα κόστους από € 250.000 και άνω. Σύμφωνα, με τον νόμο, η άδεια μπορεί να ανανεώνεται κάθε πέντε χρόνια.

Αρχικές τροποποιήσεις στον ανωτέρω νόμο έγιναν τον Ιούλιο του 2015, δυνάμει του νόμου 4332/2015, και προβλέπουν ότι, εκτός από τον επενδυτή, η σύζυγος, τα παιδιά και οι γονείς των επενδυτών δύνανται να λάβουν άδεια πενταετούς παραμονής στην χώρα.

Σε αντίθεση με προγράμματα έκδοσης Golden Visa άλλων χωρών (π.χ. Κύπρου και Μάλτας), το ελληνικό πρόγραμμα Golden Visa δεν προσφέρει στους επενδυτές τη δυνατότητα απόκτησης υπηκοότητας. Παρόλα αυτά, σύμφωνα με τις τροποποιήσεις του 2015, οι επενδυτές αποκτούν το δικαίωμα να υποβάλλουν αίτηση για την απόκτηση της ελληνικής υπηκοότητας, υπό τους ίδιους όρους με τους υπόλοιπους αλλοδαπούς οι οποίοι είναι κάτοχοι διαφορετικού τύπου άδειας παραμονής.

Οι επενδυτές της Golden Visa, οι σύζυγοι τους και οι γονείς τους δύνανται να υποβάλλουν αίτηση για απόκτηση της ελληνικής υπηκοότητας μετά από το ελάχιστο χρονικό διάστημα των επτά ετών παραμονής στην Ελλάδα, για τουλάχιστον έξι μήνες ετησίως. Τα τέκνα τους δύνανται να υποβάλλουν αίτηση έπειτα από το ελάχιστο όριο φοίτησης των εννέα ετών σε ελληνικό σχολείο. Εναλλακτικά, δύνανται να υποβάλλουν αίτηση έπειτα από την φοίτηση τους στην δευτεροβάθμια εκπαίδευση ή σε ελληνικό πανεπιστήμιο για έξι χρόνια και άνω.

Τον Νοέμβριο του 2019, ο νόμος 4605/2019 τέθηκε σε ισχύ, ο οποίος επιτρέπει την έκδοση αδειών παραμονής στην χώρα για πολίτες τρίτων χωρών (και για τις οικογένειες τους) που επενδύουν το ελάχιστο ποσό των € 400.000 σε χρηματοπιστωτικά μέσα και εταιρείες στην Ελλάδα. Με τον τρόπο αυτό το πρόγραμμα γίνεται πιο ελκυστικό για υποψήφιους επενδυτές που δεν θα ήθελαν να αγοράσουν ή ήδη διαθέτουν κάποιο ακίνητο στη χώρα μας. Ένας ακόμη στόχος είναι να υπάρξουν κίνητρα και για άλλες μορφές επενδύσεων στη χώρα μας, πέρα από τα ακίνητα.

Εναλλακτικά, μια προθεσμιακή κατάθεση σε οποιαδήποτε ελληνική τράπεζα για τουλάχιστον 12 μήνες με πάγια εντολή ανανέωσης ή μια επένδυση του ίδιου ποσού σε μια εταιρεία επενδύσεων ακινήτων αρκεί για την έκδοση μιας Golden Visa. Τα νέα κριτήρια περιλαμβάνουν επίσης την

επένδυση τουλάχιστον € 400.000 σε κρατικά ομόλογα διάρκειας τουλάχιστον τριών ετών, μέσω τράπεζας με έδρα την Ελλάδα ή την επένδυση τουλάχιστον € 400.000 σε αμοιβαίο κεφάλαιο που έχει συσταθεί στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, επενδύοντας αποκλειστικά σε μετοχές και συναλλαγές ομολόγων στην Ελλάδα και με συνολικά περιουσιακά στοιχεία τουλάχιστον € 3.000.000. Αλλοδαποί δύνανται επίσης να αποκτήσουν άδεια παραμονής με μια επένδυση των € 800.000 σε μετοχές ή εταιρικά ομόλογα στις ελληνικές κεφαλαιαγορές. Η πρώτη Golden Visa για μακροπρόθεσμη κατάθεση εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2020.

Μια άλλη τροποποίηση του νόμου, που θεσπίστηκε δυνάμει του νόμου 4635/2019, επέτρεψε αναδρομικά πληρωμές που πραγματοποιήθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2017 μέσω πιστωτικών ή χρεωστικών καρτών που σχετίζονται με το πρόγραμμα Golden Visa για τη χορήγηση αδειών διαμονής. Η τροποποίηση που έγινε με αναδρομική ισχύ στην πραγματικότητα «νομιμοποίησε» πληρωμές οι οποίες είχαν αποτελέσει αντικείμενο αντιπαράθεσης το 2018, μετά την αποκάλυψη ενός συστήματος που ενέπλεκε τρεις συστημικές τράπεζες της Ελλάδος και ένα ελληνικό μεσιτικό γραφείο στην υπόθεση συναλλαγών ακινήτων με Κινέζους μέσω POS στην Κίνα, η οποία εκτελείτο κατά παράβαση των κεφαλαιουχικών ελέγχων στην Κίνα, θέτοντας και κινδύνους νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες<sup>3</sup>.

#### ■ Οι επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 στο ελληνικό πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας

Ο πρόσφατος νόμος 4764/2020:

- Δίνει την επιλογή στους αιτούντες Golden Visa να υποβάλουν την αίτησή τους εξ αποστάσεως, εφόσον έχουν ήδη ολοκληρώσει την επένδυσή τους.
- Παρέχει τη δυνατότητα να παρέχονται τα βιομετρικά δεδομένα των αιτούντων Golden Visa σε μεταγενέστερη ημερομηνία, όταν το ταξίδι στην Ελλάδα θα είναι πιο βολικό και θα έχουν αρθεί οι περιορισμοί πτήσεων.
- Δεν απαιτεί από τους επενδυτές της Golden Visa να παρέχουν τα πρωτότυπα διαβατήρια, προκειμένου να παραλάβουν τις άδειες διαμονής τους, αλλά μόνο ένα επικυρωμένο αντίγραφο του διαβατηρίου. Επιπλέον, είναι δυνατή η αποστολή των ήδη εκδοθέντων

---

<sup>3</sup> Βλ. περισσότερες πληροφορίες για την υπόθεση παρακάτω.

Golden Visa μέσω ταχυδρομείου στους διορισμένους δικηγόρους των επενδυτών, χωρίς προσωπική επίσκεψη. Η ίδια διαδικασία μπορεί να ακολουθηθεί από τους δικηγόρους για την υποβολή πρόσθετων δικαιολογητικών για εκκρεμείς αιτήσεις Golden Visa.

### ■ Υποθέσεις Δημοσίου Ενδιαφέροντος

Το πρόγραμμα Golden Visa βρίσκεται τα τελευταία χρόνια στην επικαιρότητα, επειδή όπως αναφέρουν οι επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων, αλλά και σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, ήταν αυτό που οδήγησε στην ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων<sup>4</sup>, μετά από μια περίοδο κρίσης και ραγδαίας πτώσης των τιμών. Ειδικά από το 2015 και έπειτα, στον ελληνικό οικονομικό και γενικό τύπο το θέμα των Golden Visas καλύπτεται εκτενώς. Τα θέματα που απασχολούν κατά καιρούς την επικαιρότητα είναι η πορεία έκδοσης των αδειών παραμονής, η επέκταση του προγράμματος και σε άλλες επενδύσεις, καθώς και τα γραφειοκρατικά προβλήματα που προκύπτουν.

Γενικά, σε αντίθεση με άλλες χώρες της ΕΕ, ζητήματα διαφάνειας και εν γένει προβλημάτων που προκλήθηκαν από το πρόγραμμα Golden Visa απουσιάζουν σε μεγάλο βαθμό από τον δημόσιο διάλογο.

#### Η υπόθεση με τα POS στην Κίνα

Ενδεχομένως η πιο πολύκροτη υπόθεση που απασχόλησε την ελληνική κοινή γνώμη και τα ΜΜΕ ήταν αυτή με τις πληρωμές από την Κίνα με πιστωτικές/χρεωστικές κάρτες μέσω μέσω POS ελληνικών τραπεζών, για την αγορά διαμερισμάτων στην Ελλάδα, προκειμένου να αποκτήσουν Κινέζοι πολίτες Golden Visa. Η υπόθεση ήρθε στο φως τον Οκτώβριο του 2018, όταν έγινε γνωστό ότι οι κινεζικές αρχές είχαν ζητήσει τη συνδρομή των ελληνικών και ευρωπαϊκών αρχών για τη διερεύνηση πιθανών παραβιάσεων των capital controls στην Κίνα.

Όπως έγινε γνωστό, εταιρεία με έδρα την Ελλάδα είχε μεταφέρει εντός κινεζικής επικράτειας POS τριών ελληνικών συστημικών τραπεζών. Όπως έγινε γνωστό στη συνέχεια, οι συνεργάτες

---

<sup>4</sup> Βλ. ενδεικτικά: <https://www.kathimerini.gr/economy/561317116/sto-rantar-ton-xenon-ta-akinita-ekrivi-zitisis-vlepei-i-agera/>



της εταιρείας δέχονταν πληρωμές από χρεωστικές κάρτες μέσω των POS, με την αιτιολογία της παροχής υπηρεσιών, και στη συνέχεια, όταν ολοκληρωνόταν η μεταβίβαση, τα υπόλοιπα χρήματα μεταφέρονταν με έμβασμα<sup>5</sup>.

Όπως αναφέρουν δημοσιεύματα της εποχής, η παράβαση αφορούσε στο κομμάτι της συναλλαγής από τη χρέωση στα POS στην Κίνα έως την πίστωση των ποσών στο λογαριασμό της ελληνικής τράπεζας. Αυτό ισχύει, αφενός, επειδή τότε δεν γινόταν δεκτή η αγορά ακινήτων με χρήση πιστωτικής/χρεωστικής κάρτας (το οποίο, όπως προαναφέρθηκε, άλλαξε το 2019) και, αφετέρου, επειδή οι συγκεκριμένες συναλλαγές συνιστούσαν εξαγωγή συναλλάγματος από την Κίνα, κατά παράβαση των κεφαλαιακών περιορισμών που ισχύουν στην χώρα.

Όπως προαναφέρθηκε, η υπόθεση συγκέντρωσε τα φώτα της δημοσιότητας όσο καμία άλλη. Βέβαια αυτό οφειλόταν σε μεγάλο βαθμό και στο ότι η εταιρεία ανήκε σε επιχειρηματία που συνδεόταν με μια από τις μεγαλύτερες σε κεφαλαιοποίηση εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρείες. Μετά από σχετικά δημοσιεύματα<sup>6</sup>, ξεκίνησε έρευνα από την Οικονομική Εισαγγελία, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν συντελέστηκαν τα αδικήματα της απάτης, της πλαστογραφίας και του ξεπλύματος βρώμικου χρήματος. Έρευνες ξεκίνησαν και από την Τράπεζα της Ελλάδας αλλά και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα<sup>7</sup>. Παράλληλα, διευθυντικό στέλεχος συστημικής τράπεζας οδηγήθηκε σε παραίτηση.

Η υπόθεση προκάλεσε, για πρώτη φορά, μια δημόσια συζήτηση περί των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στην αγορά της Golden Visa και των πρακτικών τους, αλλά και για τις ευθύνες που έχουν τα ελληνικά τραπεζικά ιδρύματα στον έλεγχο των συναλλαγών, προκειμένου να διαπιστώνονται φαινόμενα νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες ενέργειες.

---

<sup>5</sup> Βλ. ενδεικτικά: [https://www.ethnos.gr/ellada/2231\\_papaeyaggeloy-sto-ethnos-oi-synallages-poy-eginan-einai-oles-nomimes](https://www.ethnos.gr/ellada/2231_papaeyaggeloy-sto-ethnos-oi-synallages-poy-eginan-einai-oles-nomimes)

<sup>6</sup> Βλ. ενδεικτικά: <https://www.cnn.gr/oikonomia/story/152934/gia-poia-adikimata-elegxetai-to-kykloma-agoras-akiniton-kai-golden-visa-meso-pos>

<sup>7</sup> Βλ. ενδεικτικά: <https://www.ekathimerini.com/news/234289/former-jumbo-executive-says-pos-property-sales-were-legal/>

«Το ερώτημα είναι γιατί οι τράπεζες δεν διερεύνησαν νωρίτερα το ενδεχόμενο παραβίασης των κινεζικών *capital controls* και περίμεναν να φτάσει ο... κόμπος στο χτένι. Οι εν λόγω συναλλαγές χτυπούσαν τριπλό καμπανάκι: ποσά εκατοντάδων χιλιάδων ευρώ, από χώρα εκτός της ΕΕ και μέσω του συστήματος καρτών... Το νέο δεδομένο που προκύπτει από την υπόθεση [...]αναφέρουν πηγές του κλάδου, είναι ότι ενώ στη διαδικασία χορήγησης της Χρυσής Βίζας οι κρατικές υπηρεσίες θεωρούνταν ο «αδύναμος κρίκος», πλέον τίθενται σε έντονη αμφισβήτηση και οι τράπεζες που θεωρούνταν πυλώνες αξιοπιστίας και «εγγυητές» της διαδικασίας ενάντια στο ξέπλυμα μαύρου χρήματος και άλλες παράνομες δραστηριότητες από τους αιτούντες τη βίζα», αναφέρει χαρακτηριστικό δημοσίευμα της εποχής<sup>8</sup>.

Εν μέσω όλων αυτών, η αγορά της Golden Visa βρέθηκε και στο στόχαστρο του Τύπου, με αποτέλεσμα να αρχίσουν να εμφανίζονται δημοσιεύματα για υποθέσεις εξαπάτησης μεγάλου αριθμού Κινέζων από Έλληνες πωλητές και εταιρείες οι οποίες εισέπρατταν προκαταβολές, χωρίς να έχουν ποτέ ολοκληρώσει τις αντίστοιχες συναλλαγές πώλησης ακινήτων<sup>9</sup>.

Σε νομοθετικό επίπεδο, η υπόθεση με τα POS οδήγησε σε τροπολογία των Υπουργείων Οικονομίας, Επικρατείας και Μετανάστευσης και Ασύλου, που κατατέθηκε τον Ιανουάριο του 2019 (ν. 4589/2019). Με τη συγκεκριμένη ρύθμιση καθορίστηκε ακόμη πιο ρητά ότι το τίμημα για την αγορά ακινήτου ή την μίσθωση τουριστικών κατοικιών αξίας τουλάχιστον € 250.000 καταβάλλεται ολοσχερώς κατά την υπογραφή του αντίστοιχου συμβολαίου, διατηρώντας την πρόβλεψη για τη καταβολή μέσω δίγραμμης επιταγής ή εμβάσματος.

Στην αιτιολογική έκθεση που συνόδευε την τροπολογία, υποστηριζόταν ότι «σκοπός της προτεινόμενης ρύθμισης είναι να ενισχυθεί περαιτέρω ο έλεγχος της προέλευσης των

---

<sup>8</sup> <https://www.insider.gr/epiheiriseis/trapezes/98905/poios-einai-o-rolos-ton-trapezon-stin-kompina-me-ta-pos>

<sup>9</sup> Βλ. ενδεικτικά: <https://www.capital.gr/agora-akiniton/3324872/istories-gia-agrious-me-ti-xrusi-biza>

χρηματικών ποσών μέσω των πιστωτικών ιδρυμάτων, των λοιπών παρόχων υπηρεσιών πληρωμών που λειτουργούν στην Ελλάδα και της Τράπεζας της Ελλάδος, στο πλαίσιο των υποχρεώσεων και αρμοδιοτήτων τους για την πρόληψη και καταστολή του “ξεπλύματος βρώμικου χρήματος”, μέσω της διασφάλισης καταβολής του τιμήματος σε λογαριασμό πληρωμών του δικαιούχου της πίστωσης και της εν γένει παρακολούθησης της κίνησης της πληρωμής από τον πληρωτή στον δικαιούχο».

Η τροπολογία έλαβε δημοσιότητα ως μέτρο κατά του ξεπλύματος μαύρου χρήματος. «Στοπ στο ξέπλυμα χρήματος μέσω golden visa -Με τροπολογία που κατέθεσε η κυβέρνηση», «Αλλαγές στη χορήγηση Χρυσής Βίζας, κλείνουν παράθυρα για ξέπλυμα» είναι μερικοί από τους τίτλους στα ΜΜΕ, την περίοδο εκείνη.

Εντέλει, όμως, το ζήτημα ξεχάστηκε. Μάλιστα με το νόμο 4635/2019 «Επενδύω στην Ελλάδα και άλλες διατάξεις», που ψηφίστηκε μερικούς μήνες αργότερα, προστέθηκε και η δυνατότητα πληρωμής μέσω POS από πάροχο υπηρεσιών πληρωμών ο οποίος λειτουργεί στην Ελλάδα, με χρέωση τραπεζικής πιστωτικής/χρεωστικής κάρτας του αγοραστή, ενώ μέχρι τότε απαιτούνταν είτε δίγραμμη επιταγή, είτε απευθείας τραπεζικό έμβασμα. Η ρύθμιση μάλιστα έχει αναδρομική ισχύ ξεκινώντας από την 1/1/2017. Με αυτό τον τρόπο νομιμοποιήθηκαν εκ των υστέρων οι συναλλαγές με τα POS<sup>10</sup>.

Στις 2 Νοεμβρίου 2020, ήτοι δύο χρόνια αφότου ήρθε στη δημοσιότητα η υπόθεση με τα POS, έγινε γνωστό ότι η Δικαιοσύνη έθεσε στο αρχείο την υπόθεση, με τον Τύπο να μεταφέρει ότι η έρευνα της Εισαγγελίας Οικονομικού Εγκλήματος, αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων στα φυσικά πρόσωπα της οικογένειας στην οποία άνηκε η εταιρεία και σε συνδεδεμένες εταιρείες δεν εντόπισε στοιχεία,

---

<sup>10</sup> Βλ. ενδεικτικά: <https://www.in.gr/2019/10/23/economy/oikonomikes-eidiseis/xrysi-viza-agora-akiniton-kai-meso-pos/>

προκειμένου να ασκηθεί δίωξη για φοροδιαφυγή και νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματική δραστηριότητα<sup>11</sup>.

### Φαινόμενα υπερτιμολογήσεων

Στο πλαίσιο της παρούσας έρευνας πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις με επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται είτε στην αγορά της Golden Visa είτε ευρύτερα στην αγορά ακινήτων (μεσίτες, δικηγόρους, συμβολαιογράφους και λογιστές)<sup>12</sup>. Αν και όλοι τόνισαν τη σημασία του προγράμματος για την αγορά ακινήτων και την ελληνική οικονομία γενικότερα, όλα τα μέρη αναγνώρισαν αδυναμίες και προβλήματα που έχουν να κάνουν με φαινόμενα φοροδιαφυγής, απάτης και διαφθοράς. Ομαδοποιώντας τις υποθέσεις που ανέφεραν οι επαγγελματίες της αγοράς αλλά και σχετικά δημοσιεύματα, μπορούμε να αναφέρουμε ότι οι βασικότεροι κίνδυνοι συνοψίζονται ως εξής:

Το πιο συχνό φαινόμενο είναι αυτό της υπερτιμολόγησης των ακινήτων που πωλούνται για την Χρυσή Βίζα. Ειδικότερα, εταιρείες αλλά και δικηγορικά γραφεία που λειτουργούν σε συνεργασία με γραφεία κυρίως στην Κίνα (Immigration Offices), λόγω του έντονου ενδιαφέροντος των Κινέζων, υπερτιμολογούν τα ακίνητα που προορίζονται για ξένους, προκειμένου να καλύψουν το όριο των € 250.000.

Όπως εξηγεί μεσίτης που δραστηριοποιείται στην Αθήνα, το σύστημα δουλεύει ως εξής: εταιρείες προσεγγίζουν ιδιοκτήτες διαμερισμάτων στο κέντρο και ειδικά σε πιο υποβαθμισμένες περιοχές και προσφέρουν χρήματα πολλαπλάσια από την τιμή με την οποία θα μπορούσε να πουλήσει υπό κανονικές συνθήκες της αγοράς το ακίνητο του. «Έχουμε ακούσει

---

<sup>11</sup> Βλ. ενδεικτικά: (<https://www.capital.gr/epixeiriseis/3492024/sto-arxeio-i-upothesi-papaeuaggelou-gia-tis-poliseis-akiniton-meso-pos>)

<sup>12</sup> Πραγματοποιήθηκαν έξι συνεντεύξεις κατά τη διάρκεια του 2020 με 3 μεσίτες, 2 δικηγόρους και 1 λογιστή με ειδίκευση στις συναλλαγές ακινήτων, που ζήτησαν να παραμείνουν ανώνυμοι.

*εταιρείες να προσφέρουν έως και τριπλάσια χρήματα από την εκτίμηση που είχαμε κάνει εμείς για την εμπορική αξία ενός διαμερίσματος», αναφέρει σχετική πηγή.*

Η προσφορά όμως έρχεται με δεσμεύσεις: αφενός ότι το ακίνητο θα πωληθεί στο συμβόλαιο με ακόμη μεγαλύτερη τιμή και αφετέρου η διαφορά μεταξύ της τιμής που αποτυπώνεται στα συμβόλαια και της πραγματικής θα επιστρέψει από τους πωλητές στους ίδιους.

Για να γίνει πιο κατανοητή η πρακτική, ο συνομιλητής μας έδωσε το εξής παράδειγμα: διαμέρισμα στον Κολωνό 80 τ.μ. πωλείται προς € 80.000. Η εταιρεία που δραστηριοποιείται στις Golden Visas προσφέρει € 160.000, με τον όρο ότι η τιμή του συμβολαίου θα είναι € 250.000, τα € 90.000 εκ των οποίων θα επιστρέψουν σε αυτή. Στις περιπτώσεις αυτές όλα συμφωνούνται με ιδιωτικά συμφωνητικά.

Η πρακτική της υπερτιμολόγησης άρχισε να εμφανίζεται το 2016 όταν η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα ήταν ακόμη σε καθίζηση, λόγω της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης, και συνεχίζεται σύμφωνα με τους επαγγελματίες της αγοράς έως και σήμερα, αν και σε μικρότερο βαθμό.

Το μέγεθος του προβλήματος αποκαλύπτει έρευνα του VICE Greece σε αγοραπωλησίες που έγιναν στο πλαίσιο της Χρυσής Βίζας. Ειδικότερα, οι δημοσιογράφοι του VICE απέκτησαν πρόσβαση και ανέλυσαν περίπου 300 συμβόλαια Golden Visa στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

*«Από την επεξεργασία των φακέλων προκύπτει ένα αποκαλυπτικό μοτίβο. Ακίνητα με αντικειμενική αξία 50.000-60.000 ευρώ μεταπωλούνται σε Κινέζους για τουλάχιστον 250.000 ευρώ -συχνά πολύ ακριβότερα- κόντρα στους κανόνες της αγοράς και τη λογική. Ενδιαφέρον παρουσιάζει, επίσης, η σταθερή επανάληψη ονομάτων στα συμβόλαια, είτε πρόκειται για συμβολαιογράφους είτε για πληρεξούσιους δικηγόρους», αναφέρει το σχετικό δημοσίευμα<sup>13</sup>.*

---

<sup>13</sup> [https://www.vice.com/el/article/pky4x7/oi-kinezoi-me-golden-visa-sthn-a8hna-kanoy-nomadikes-mhnyseis?utm\\_source=vicefbgrad&fbclid=IwAR17jhCNolzfLnjcvR\\_L3IRzPa11\\_kU\\_DRUfucm6s3Aq\\_umb2lu1LiQSF2I](https://www.vice.com/el/article/pky4x7/oi-kinezoi-me-golden-visa-sthn-a8hna-kanoy-nomadikes-mhnyseis?utm_source=vicefbgrad&fbclid=IwAR17jhCNolzfLnjcvR_L3IRzPa11_kU_DRUfucm6s3Aq_umb2lu1LiQSF2I)

Όπως είναι φυσικό, οι υπερτιμολογήσεις δημιουργούν διαδρομές χρήματος που είναι δύσκολο να διερευνηθούν, γεγονός που αυξάνει την πιθανότητα διακίνησης μαύρου χρήματος, τόσο στη χώρα υποδοχής, όσο και στην χώρα προέλευσης των αγοραστών.

### Το «καρουζέλ» (“carousel”)

Ένας άλλος τρόπος με τον οποίο διάφοροι εκμεταλλεύονται τα κενά της νομοθεσίας αλλά και τις αδυναμίες της ελληνικής δημόσιας διοίκησης για ελέγχους είναι το λεγόμενο «καρουζέλ (carousel)». Το συγκεκριμένο σύστημα δίνει τη δυνατότητα σε μια ομάδα ατόμων να λάβει Golden Visa με μόλις μια αγορά ακινήτου αξίας € 250.000.

Σύμφωνα με συγκεκριμένη υπόθεση που έχει απασχολήσει τις διωκτικές αρχές, το modus operandi έχει ως εξής: ομάδα ατόμων συγκεντρώνει χρήματα και μέλος της ομάδας αγοράζει το ακίνητο που απαιτείται για τη Χρυσή Βίζα. Ένα τρίμηνο αργότερα, το ακίνητο πωλείται σε άλλο μέλος της ομάδας για το απαραίτητο ποσό, ένα τρίμηνο αργότερα σε ένα άλλο μέλος της ομάδας κ.ο.κ.. Καθένα από τα εν λόγω μέλη της ομάδας αποκτά άδεια διαμονής. Σύμφωνα με τους επαγγελματίες της αγοράς, όσοι χρησιμοποιούν αυτή την πρακτική εκμεταλλεύονται το γεγονός ότι ο νόμος προβλέπει πως η άδεια διαμονής που αποκτιέται μέσω Golden Visa διαρκεί για πέντε χρόνια και έως την ανανέωση της δεν υπάρχει καμία όχληση και κανένας επανέλεγχος από τις αρχές.

### Εξαπάτηση με προκαταβολές

Παρατηρείται επίσης το φαινόμενο επιτήδειοι να παίρνουν προκαταβολές και μετά να εξαφανίζονται ή να προχωρούν σε μεταβιβάσεις ακινήτων που δεν έχουν καμία σχέση με αυτό που διαφημίστηκε. Σύμφωνα με το δημοσίευμα του VICE<sup>14</sup>, έχουν ήδη κατατεθεί μηνύσεις από

---

<sup>14</sup> [https://www.vice.com/el/article/pky4x7/oi-kinezoi-me-golden-visa-sthn-a8hna-kanoy-nomadikes-mhnyseis?utm\\_source=vicefbgrad&fbclid=IwAR17jhCNolzfLnjcVr\\_L3IRzPa11\\_kU\\_DRUfucm6s3Aq\\_umb2lu1LiQSF2I](https://www.vice.com/el/article/pky4x7/oi-kinezoi-me-golden-visa-sthn-a8hna-kanoy-nomadikes-mhnyseis?utm_source=vicefbgrad&fbclid=IwAR17jhCNolzfLnjcVr_L3IRzPa11_kU_DRUfucm6s3Aq_umb2lu1LiQSF2I)

Κινέζους αγοραστές που τελικά δεν αγόρασαν τίποτα ή που αυτό που νόμιζαν ότι αγόρασαν ήταν πολύ διαφορετικό από αυτό που τελικά απέκτησαν.

*«Μία ακόμη συχνή περίπτωση παραπλάνησης Κινέζων αγοραστών σχετίζεται με το ποιος υπογράφει για την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Στην Κίνα, όπως εξηγούν γνώστες με βαθιά γνώση της εκεί αγοράς, η απόκτηση ενός σπιτιού ολοκληρώνεται μόνο με την υπογραφή του μεσίτη. Ωστόσο, οι αγοραστές από την αχανή ασιατική χώρα, αγνοώντας ότι στην Ελλάδα μία αγοραπωλησία επικυρώνεται από συμβολαιογράφο και δικηγόρο, θεωρούν ότι το σπίτι στην χώρα με τις 300 ημέρες ηλιοφάνειας έχει γίνει δικό τους, επειδή υπέγραψε ο Έλληνας μεσίτης που συνεργάζεται με κάποιο από τα πολυάριθμα γραφεία μετανάστευσης του Πεκίνου. Ως εκ τούτου, δεν σπανίζουν οι περιπτώσεις όπου οι επιτήδειοι έχουν εισπράξει είτε προκαταβολή είτε ακόμη και το σύνολο του τιμήματος, χωρίς να έχουν πραγματοποιήσει πραγματική πώληση», αναφέρει σχετικό δημοσίευμα<sup>15</sup>.*

## ■ Τα μελλοντικά βήματα

Μόλις το επιτρέψει η κατάσταση της δημόσιας υγείας, αναμένεται ότι οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων θα στραφούν και πάλι στο εξωτερικό και ειδικά σε όσους αναζητούν προορισμό για Χρυσή Βίζα. Στο πλαίσιο αυτό της επανεκκίνησης της αγοράς, η κυβέρνηση ετοιμάζει μια σειρά από ρυθμίσεις που σύμφωνα με κυβερνητικούς αξιωματούχους θα καλύψουν κενά που υπάρχουν στη νομοθεσία.

Βασικός στόχος, σύμφωνα με κορυφαίο αξιωματούχο του Υπουργείου Ανάπτυξης, είναι η παρακολούθηση της προέλευσης των χρημάτων, προκειμένου, μεταξύ άλλων, να αποφεύγονται τα φαινόμενα εικονικών συμβολαίων και υπερτιμολογήσεων. Σημαντικό ρόλο σε αυτό αναμένεται να παίξει και το νέο σύστημα αντικειμενικών αξιών που σχεδιάζεται (θα έπρεπε ήδη

---

<sup>15</sup> <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3325643/to-megalo-kolpo-me-tous-kinezous-kai-ta-akinita-kai-pos-stithike>

να λειτουργεί, αλλά αναβάλλεται συνεχώς λόγω της πανδημίας) και το οποίο θα φέρει πιο κοντά τις αντικειμενικές αξίες (δηλαδή τις φορολογητέες αξίες των ακινήτων) με τις πραγματικές/εμπορικές τους αξίες.

Επιπροσθέτως, εξετάζονται και επιπλέον «δικλείδες ασφαλείας» για τα ακίνητα που μεταβιβάζονται, όπως το να υπάρχει εκτίμηση από ορκωτό εκτιμητή. Στόχος είναι να μπορούν οι ελεγκτικοί μηχανισμοί να διαπιστώνουν ύποπτες συναλλαγές.

Ακόμη εξετάζονται και άλλες διορθωτικές κινήσεις, όπως η δημιουργία ενός ειδικού μητρώου των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων για τη χορήγηση άδειας διαμονής, αλλά και ενός μηχανισμού που θα βεβαιώνει κάθε χρόνο ότι το ακίνητο που αγοράστηκε παραμένει στην κατοχή του επενδυτή, προκειμένου να αποφεύγονται και τα φαινόμενα «καρουζέλ».

Σύμφωνα με κυβερνητικούς αξιωματούχους, όλες οι παραπάνω κινήσεις γίνονται σε μια προσπάθεια να λειτουργήσει το πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας με απόλυτη διαφάνεια, προκειμένου να διασφαλιστεί η συνέχιση του προγράμματος σε μια εποχή που η Ελλάδα προωθεί συνεχώς νέες ρυθμίσεις για την προσέλκυση κεφαλαίων και επενδυτών (φοροαπαλλαγές, σχήματα non-dom κλπ).

Από τα παραπάνω, γίνεται κατανοητό πως μεγάλο τμήμα των παρατυπιών που παρατηρούνται στο σύστημα της Golden Visa οφείλονται στις εν γένει αδυναμίες του ελληνικού συστήματος ελέγχου και διασταύρωσης συναλλαγών. Το ηλεκτρονικό κτηματολόγιο, η διασύνδεση πραγματικών εμπορικών αξιών των ακινήτων με τις φορολογητέες τους αξίες, η αυτόματη δήλωση συναλλαγών πάνω στην ακίνητη περιουσία με απευθείας σύνδεση με την ελληνική φορολογική Αρχή (ΑΑΔΕ), καθώς και η διατήρηση της αρχής της παρακολούθησης της διαδρομής του χρήματος, που πρέπει να ξεκινά από την χώρα προέλευσης και να μην σταματά με την αγοραπωλησία, είναι μερικά βασικά μέτρα που θα μειώσουν τους κινδύνους διαφθοράς και διακίνησης μαύρου χρήματος που ενίοτε συνοδεύει τα προγράμματα Golden Visa.





Κάνιγγος 19,

106 82 Αθήνα

[www.transarency.gr](http://www.transarency.gr)

[tihellas@otenet.gr](mailto:tihellas@otenet.gr)

---