

# Uw huis. Uw bezit. Uw trots.



MINISTERIE VAN  
**FINANCIËN**  
INSPECTIE DER BELASTINGEN CURAÇAO

## DE ONROERENDEZAAKBELASTING IS EEN FEIT – WAT BETEKENT DIT VOOR U?

Per 1 januari 2014 is de grondbelasting op Curaçao vervangen door de onroerendezaakbelasting (OZB). De wetgeving hiervoor werd in mei 2013 door de Staten goedgekeurd. In deze folder worden de belangrijkste zaken uit deze landsverordening toegelicht.

### WAT IS ER VERANDERD TEN OPZICHTE VAN DE GRONDBELASTING?

Eigenlijk niet zo heel veel. De taal en begrippen in de landsverordening zijn gemoderniseerd, de op taxatie gebaseerde waarde is nu het duidelijke begrip 'de waarde in het economische verkeer', er is een schijventarief ingevoerd en de belasting is verhoogd. Verder is nieuw dat bij een opstal op huurgrond welke eigendom is van het Land Curaçao de huurder van de grond belastingplichtig is voor de waarde van de opstal. Het aantal vrijstellingen voor de OZB is vooral aangevuld met natuurterreinen die opengesteld zijn voor het publiek na goedkeuring door de Minister en sportterreinen en sport faciliteiten van de overheid of stichtingen die geen winst

beogen en ook niet maken. Een definitieve OZB-aanslag moet binnen 2 maanden na dagtekening zijn betaald. Ontheffing van de belasting (bijvoorbeeld door langdurige leegstand) is niet meer mogelijk.

### BELASTINGPLICHTIGE VOOR DE OZB (MOET IK OZB BETALEN?)

De OZB wordt geheven van degene die bij het begin van het kalenderjaar het genot heeft van een onroerende zaak door eigendom, bezit of beperkt recht. Dit 'genot' heeft u als u bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de kadastrale registratie staat vermeld. De belasting over de waarde van een opstal op huurgrond die eigendom is van Curaçao wordt geheven van de huurder van de grond. Als bij het begin van het kalenderjaar meer dan één

belastingplichtige het genot heeft van een onroerende zaak, dan wordt de belasting geheven van alle belastingplichtigen gezamenlijk.

### EEN ONROERENDE ZAAK: WAT IS DAT PRECIËS?

- Een gebouwd eigendom (woonhuis, winkel, kantoor etc.).
- Een ongebouwd eigendom (grond).  
Verder zijn er nog regels voor combinaties hiervan die samengevoegd als één onroerende zaak worden aangemerkt. In afwijking van het voorgaande worden huurgrond die eigendom is van Curaçao en een daarop aanwezige opstal van de huurder als twee onroerende zaken aangemerkt zodat de huurder van de grond kan worden belast voor de waarde van de opstal.

### WAT IS VRIJGESTELD VAN OZB:

- onroerende zaken die eigendom zijn van Curaçao;
- onroerende zaken die eigendom zijn van de Staat der Nederlanden en uitsluitend gebruikt worden voor de openbare dienst;
- gebouwen die in hoofdzaak bestemd zijn voor de openbare eredienst met bijbehoren;
- begraafplaatsen en crematoria met bijbehorende gebouwen;

- e) gebouwen, uitsluitend dienende tot het verzorgen van niet-commercieel onderwijs;
- f) gebouwen, uitsluitend dienende tot genezing of verpleging van zieken of gebrekkigen;
- g) ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, voor zover die niet de ondergrond vormt van gebouwen;
- h) bepaalde bedrijfspanden en onroerende zaken die eigendom zijn van ondernemingen die vallen binnen specifieke regelingen die door investeringen de economische ontwikkeling bevorderen.  
Wij verwijzen naar de wettekst voor de exacte formulering;
- i) natuurterreinen die opengesteld zijn voor het publiek na goedkeuring door de Minister;
- j) sportterreinen en sportfaciliteiten.  
Bij c tot en met f en j geldt de vrijstelling indien van Curaçao of een stichting en zonder winst oogmerk of winst gemaakt wordt.

#### WELKE WAARDE GELDT VOOR DE OZB?

De heffingsmaatstaf voor de OZB is de waarde in het economische verkeer: de waarde die een willekeurige derde bereid is te betalen om uw onroerende zaak van u te kopen en direct en volledig in gebruik kan nemen (dus niet de waarde in verhuurde staat). De waarde van een opstal op huurgrond die eigendom is van Curaçao wordt bepaald zonder rekening te houden met de waarde van de ondergrond. Bij erfpacht geldt de waarde van grond en gebouw(en) samen. In sommige uitzonderingsgevallen geldt een andere grondslag voor de waardering. Wij verwijzen daarvoor naar de tekst van de landsverordening ([www.ozb.belastingdienst.cw](http://www.ozb.belastingdienst.cw)). De peildatum voor het vaststellen van de waarde ligt aan het begin van het vijfjarige tijdvak waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Het eerste tijdvak voor de OZB is van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2018. Het gaat hierbij dus om de waarde per 1 januari 2014. Binnen het vijfjarige tijdvak kan de waarde wijzigen door verbouwingen, afbraak etc. Zie de wettekst over wanneer en hoe dit gevolgen kan hebben voor de OZB.

#### CONTACT & INFORMATIE

De Inspectie probeert alle burgers en belanghebbenden zo goed mogelijk voor te lichten over de invoering van de OZB en de gevolgen daarvan voor belastingplichtigen. U kunt ons een bericht sturen met uw vraag via onze website [www.ozb.belastingdienst.cw](http://www.ozb.belastingdienst.cw). U vindt daarvoor op de 'homepage' van de site rechts boven een knop. Op deze site vindt u trouwens een veelheid van meer gedetailleerde informatie over de OZB. Met mondelinge vragen kunt u tijdens de openingsuren terecht bij de informatiebalie van de Inspectie der Belastingen, Regentesselaan z/n., alhier. Dit is een uitgave onder verantwoordelijkheid van de Inspectie der Belastingen. In alle gevallen is de tekst van de landsverordening onroerendezaakbelasting 2014 bepalend.

#### TARIEVEN OZB (TABEL)

Over de vastgestelde waarde van een onroerende zaak die niet is vrijgesteld voor de OZB wordt een aanslag opgelegd volgens deze tabel:

MEER DAN	DOCH NIET MEER DAN	BEDRAAGT DE BELASTING	BENEVENS VOOR ELK BEDRAG BOVEN DAT IN KOLOM I
I	II	III	IV
-	350.000	-	0,4%
350.000	750.000	1.400	0,5%
750.000	-	3.400	0,6%

#### HOE WORDT DE WAARDE BEPAALD? TAXATIE.

De Inspectie stelt de waarde van een onroerende zaak vast door taxatie. Voor het eerste vijfjarige tijdvak van de nieuwe OZB gebeurt dat met behulp van taxateurs. Vanaf eind mei 2014 gaan zij in teams de wijken en gebieden in om taxaties te verrichten. De taxateurs doen hun werk vanaf de openbare weg etc. en zullen bewoners niet benaderen voor informatie. Wel kunnen de taxateurs zich legitimeren. Na controle van de beschikbare gegevens en steekproefsgewijze controle van de ontvangen taxatie stuurt de Inspectie een brief aan de belastingplichtige voor de OZB met daarin de vastgestelde waarde. Tevens wordt de belastingplichtige de mogelijkheid geboden om argumenten in te dienen tegen de vastgestelde waarde. De belastingplichtige is vrij in de manier waarop hij de waarde aanvecht. Hij kan stukken die hij relevant acht overleggen. Bijvoorbeeld een recent taxatierapport in verband met de wens om te verkopen of de aanvraag van een financiering, waaruit een lagere marktwaarde blijkt dan de door de Inspectie vastgestelde waarde. Het totale taxatieproces zal naar verwachting enkele jaren in beslag nemen gezien de hoeveelheid te taxeren onroerende zaken in het bestand van het kadaster (meer dan 50.000).

#### AANSLAGEN

De OZB wordt geheven door het opleggen van aanslagen. Er zijn voorlopige aanslagen en definitieve aanslagen.

Uiterlijk in september 2014 ontvangen belastingplichtigen die bekend zijn bij de Inspectie een voorlopige aanslag over 2014. Die is nog gebaseerd op de oude waarde zoals die bekend is bij de Inspectie maar met de nieuwe tarieven. Een voorlopige aanslag OZB mag betaald worden in zoveel termijnen als er nog maanden na de dagtekening van de aanslag in een jaar zijn. De Inspectie stelt de waarde van de onroerende zaak vast bij de eerste definitieve aanslag van het vijfjarige tijdvak. Als dit gebeurt in een ander jaar na afloop van 2014, worden tegelijk definitieve aanslagen opgelegd over alle in het vijfjarige tijdvak al verstreken jaren en het lopende jaar. Een definitieve aanslag OZB moet betaald worden binnen 2 maanden na dagtekening. Indien er met betrekking tot een onroerende zaak meer dan één belastingplichtige is (onverdeelde boedel, timeshare etc.), kan de Inspectie de aanslag opleggen aan één van hen. Aanslagen met een bedrag aan verschuldigde belasting van minder dan Naf. 100 worden niet opgelegd. Aanslagen dienen binnen 2 maanden na dagtekening te worden betaald bij de Ontvanger.

#### BEZWAAR TEGEN DE VASTGESTELDE WAARDE

De belastingplichtige kan slechts over het eerste jaar van het vijfjarige tijdvak bij de Inspectie een bezwaarschrift indienen tegen de vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Dit kan dus alleen na ontvangst van de definitieve aanslag 2014 na de waarde vaststelling van de onroerende zaak. Het bezwaarschrift dient binnen 2 maanden na dagtekening van de aanslag te zijn ingediend. Een bezwaarschrift tegen andere aanslagen dan de definitieve aanslag over het eerste jaar kan hierdoor niet gericht zijn tegen de vastgestelde waarde.

