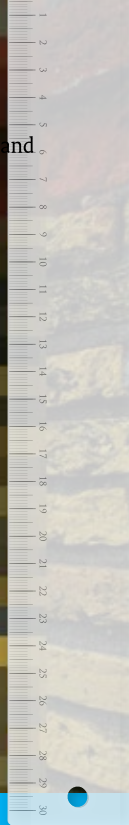




Caribisch Nederland
Belastingdienst



Vastgoedbelasting

In deze folder treft u informatie aan over de vastgoedbelasting

Vastgoedbelasting wordt jaarlijks geheven van degene die op 1 januari van een jaar gerechtigd is tot de voordelen uit een onroerende zaak die is gelegen in Caribisch Nederland. Meestal is dit de eigenaar van de zaak. Over de grond die in erfpacht is uitgegeven wordt de vastgoedbelasting geheven van de erfpachter van de grond.

De vastgoedbelasting wordt niet geheven over de waarde van:

- 1) de eigen woning: een woning die een eigenaar als hoofdverblijf ter beschikking staat en waarvan de eigenaar inwoner is van Caribisch Nederland;
- 2) onroerende zaken die behoren tot het ondernemingsvermogen van een IB onderneming (b.v. een eenmanszaak).

Daarnaast geldt een vrijstelling van vastgoedbelasting voor onder andere:

- 1) braakliggende gronden met een particuliere eigenaar die inwoner is van Caribisch Nederland;
- 2) de eerste USD 70.000 van de waarde van alle tweede woningen die onder de vastgoedbelasting vallen. Deze vrijstelling geldt vanaf 1 januari 2014. Deze vrijstelling is ook van toepassing voor woningen die in het bezit zijn van NV's en BV's, stichtingen etc.

Het Eilandgebied Bonaire heft over de waarde van de eigen woning grondbelasting. De Eilandgebieden Saba en Sint Eustatius heffen geen grondbelasting.

Wat betekent dit in de praktijk?

In de praktijk betekent het dat de vastgoedbelasting onder meer geldt voor:

- 1) eigenaren van tweede woningen in Caribisch Nederland;
- 2) eigenaren die onroerende zaken in Caribisch Nederland verhuren;
- 3) binnen Caribisch Nederland gevestigde NV's en BV's, stichtingen etc., die onroerende zaken in Caribisch Nederland houden;

- 4) buiten Caribisch Nederland gevestigde NV's en BV's, stichtingen etc., die in het bezit zijn van onroerende zaken in Caribisch Nederland;
- 5) niet ingezetenen die grond in erfpacht of eigendom hebben in Caribisch Nederland.

Waarover wordt de vastgoedbelasting geheven?

Vastgoedbelasting wordt geheven over het voordeel uit de onroerende zaak. Het voordeel van het bezit van de onroerende zaak, is wettelijk vastgesteld op 4% van de waarde van de zaak, ongeacht de werkelijke opbrengst.

De waarde van de onroerende zaak wordt gesteld op de waarde in het economische verkeer. De verschuldigde belasting is dus afhankelijk van de waarde van de onroerende zaak. De waarde wordt door de inspecteur vastgesteld voor een tijdvak van vijf jaren. Als de waarde tussentijds verandert als gevolg van verbouwing, uitbreiding of sloop, kan de inspecteur de waarde opnieuw vaststellen voor het resterende tijdvak.

Tarief

Vanaf 1 januari 2015 is het belastingtarief 17,5% over het berekende voordeel. Effectief wordt er dus een belasting geheven van 0,7% ($17,5\% \times 4\% = 0,7\%$) over de waarde van de onroerende zaak. Indien het een hotel betreft is het tarief 10% en wordt er effectief 0,4% ($10\% \times 4\% = 0,4\%$) belasting geheven.

Wijzigingen

Met ingang van 1 januari 2014 zijn waardeverhogingen als gevolg van investeringen de eerste tien jaren vrijgesteld. Indien u een beroep op deze vrijstelling wilt doen, dient u daarvoor bij de Belastingdienst het formulier verzoek om toepassing investeringsvrijstelling aan te vragen.

Na indiening van dit formulier ontvangt u van de inspecteur een beschikking waarin het bedrag van de vrijstelling is vastgesteld.



Vastgoedbelasting

Voorbeelden

- 1) U bezit op 1 januari 2015 een onroerende zaak met een waarde van USD 200.000, en het betreft een tweede woning. Voor een tweede woning geldt een vrijstelling van USD 70.000,-. De belasting wordt berekend over USD 130.000. U betaalt daarover 0,7% vastgoedbelasting (=USD 910). In 2016 bouwt u een porch ter waarde van USD 50.000 aan het gebouw. Op 1 januari 2017 bent u nog steeds eigenaar van de woning. Door de investeringsvrijstelling wordt, gedurende 10 jaar, de waarde van de porch niet opgeteld bij de waarde van de onroerende zaak. De belasting wordt nog steeds berekend over een waarde van USD 130.000.
- 2) Een vennootschap bezit in 2015 een onroerende zaak met een waarde van USD 500.000. Het betreft een woning. Met ingang van 2014 geldt voor woningen die geen hoofdverblijf zijn van de eigenaar (tweede woningen) een vrijstelling van USD 70.000,-. Deze vrijstelling is ook van toepassing op lichamen.

De belasting wordt berekend over USD 430.000. Over 2015 betaalt het lichaam daarover 0,7% vastgoedbelasting (= USD 3010).

- 3) Een vennootschap bezit in 2015 een hotel met een waarde van USD 300.000. Er is geen vrijstelling van toepassing. Voor hotels in bezit van een niet natuurlijke persoon bedraagt het belastingtarief 10%. Effectief wordt dus 0,4% belasting geheven (= USD 1200).

Opcenten

Het eilandgebied Bonaire heft 15% opcenten. Het bedrag aan opcenten wordt apart opgenomen op de aanslag vastgoedbelasting en wordt berekend over het bedrag van de aanslag vastgoedbelasting.

Indien de aanslag vastgoedbelasting USD 1200 is, dan is het bedrag aan opcenten USD 180. De totale heffing in dat jaar bedraagt dan USD 1.380.

Als een onroerende zaak onder de vastgoedbelasting valt, hoeft u hiervoor geen grondbelasting te betalen.

Er is meer informatie beschikbaar over dit onderwerp.

Raadpleeg daarvoor onze website www.belastingdienst-cn.nl of kom langs bij een van onze kantoren.

