



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. 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 50.000 van de waarde van de tweede woningen van particulieren. Deze vrijstelling geldt tot en met 2013;
- 3) 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 lichamen, zoals een NV en een BV.

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 op de BES;
- 2) eigenaren die onroerende zaken op de BES verhuuren;

- 3) binnen Caribisch Nederland gevestigde lichamen die onroerende zaken op de BES houden;
- 4) buiten Caribisch Nederland gevestigde lichamen, 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. Voor de periode 2011 tot en met 2014 is het belastingtarief 15% over het berekende voordeel. Effectief wordt er dus een belasting geheven van 0,6% (15% van 4%) over de waarde van de onroerende zaak. Indien het een hotel betreft is het tarief 5% en wordt er dus effectief 0,2% belasting geheven over de waarde.

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

# Vastgoedbelasting

Met ingang van 1 januari 2014 zijn waardeinstijgingen als gevolg van investeringen de eerste tien jaren vrijgesteld.

## Voorbeelden

- 1) Stel, u bezit op 1 januari 2013 een onroerende zaak met een waarde van USD 200.000. U bent een particulier en het betreft een tweede woning. Voor een tweede woning geldt in 2013 een vrijstelling van USD 50.000,-. De belasting wordt berekend over USD 150.000. U betaalt daarover 0,6% vastgoedbelasting (=USD 900). In 2014 bouwt u een porch ter waarde van USD 50.000 aan het gebouw. Op 1 januari 2015 bent u nog steeds eigenaar van de woning. Door de investeringsvrijstelling wordt voor 2015 de waarde van de porch niet opgeteld bij de waarde op peildatum 1 januari 2013. De belasting wordt nog steeds berekend over een waarde van USD 150.000. Wel geldt in 2015 een tarief van effectief 0,7% (=USD 1050).
- 2) Stel, een vennootschap bezit in 2014 een onroerende zaak met een waarde van USD 500.000. Het betreft een woning. Met ingang van 2014 geldt voor woningen die geen hoofverblijf zijn van de eigenaar (tweede woningen) een vrijstelling van

USD 70.000,-. Deze vrijstelling is met ingang van 2014 ook van toepassing op lichamen. De belasting wordt berekend over USD 430.000. In dat jaar betaalt het lichaam daarover 0,7% vastgoedbelasting (= USD 3.010).

- 3) Stel, 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

Per 1 januari 2020 worden de opcenten op de vastgoedbelasting verhoogd. Het gaat om een stijging van 15% naar 30% opcenten over de Rijksvastgoedbelasting van 0,7%.

Dit betekent dat de vastgoedbelasting van 0,805% komt te liggen op 0,91% vanaf 2020. Indien de aanslag bedrag USD 1200 is, dan is het bedrag van de opcenten USD 360 per 01.01.2020.

De totale heffing in dat jaar bedraagt dan USD 1.560,-.

---

Er is meer informatie beschikbaar over dit onderwerp.

Raadpleeg daarvoor onze website [www.belastingdienst-cn.nl](http://www.belastingdienst-cn.nl) of kom langs bij een van onze kantoren.

