



## PUBLICATIEBLAD

**Landsverordening van de 16<sup>de</sup> mei 2013 houdende regels inzake de belastingheffing van onroerende zaken (Landsverordening onroerendezaakbelasting 2014).**

---

IN NAAM DER KONING!

---

DE GOUVERNEUR van Curaçao,

In overweging genomen hebbende,

dat de tekst van de Grondbelastingverordening 1908<sup>1</sup> aangepast moet worden aan de staatkundige herstructurering per 10 oktober 2010;  
dat de tekst van de Grondbelastingverordening 1908 aangepast moet worden, omdat deze verouderd is en niet meer in overeenstemming is met de (uitvoerings)praktijk;  
dat het tevens wenselijk is om de financiële positie van het Land te verbeteren door de invoering van een progressief tarief;  
dat de naam grondbelasting het object van de belastingheffing niet juist aangeeft, omdat niet alleen de waarde van grond, maar van alle onroerende zaken in de belastingheffing wordt betrokken, tenzij een vrijstelling van toepassing is;  
dat vorenstaande overwegingen hebben geleid tot het voorstel een nieuwe Landsverordening onroerendezaakbelasting 2014 vast te stellen;

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld onderstaande landsverordening:

### **HOOFDSTUK I** Belastingplichtige

#### Artikel 1

Onder de naam onroerendezaakbelasting wordt jaarlijks een belasting geheven terzake van de waarde van een op Curaçao gelegen onroerende zaak.

---

Zie voor schriftelijke gedachtenwisseling met Staten stukken Zitting 2012-2013-031

<sup>1</sup> P.B. 1908, no. 27, zoals deze luidt na wijzigingen, het laatst bij P.B. 2007, no. 36

## Artikel 2

1. Deze belasting wordt geheven van degene die bij het begin van het kalenderjaar het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een onroerende zaak.
2. Indien bij het begin van het kalenderjaar meer dan een belastingplichtige het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een onroerende zaak, wordt de belasting geheven van alle belastingplichtigen gezamenlijk.
3. Indien meerdere belastingplichtigen bij het begin van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van een onroerende zaak hebben en dit genot elk van deze belastingplichtigen afzonderlijk het recht geeft om de onroerende zaak gedurende een deel van het kalenderjaar te gebruiken (time-share), wordt de belasting geheven van al deze belastingplichtigen gezamenlijk.
4. Voor de toepassing van het eerste, tweede en derde lid, wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt, degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de kadastrale registratie is vermeld, tenzij blijkt dat op dat tijdstip een ander genothebbende is krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
5. In afwijking van de voorgaande leden wordt de belasting terzake van de waarde van een opstal op huurgrond welke eigendom is van Curaçao geheven van de huurder van de grond.

**HOOFDSTUK II**

## Voorwerp van belasting

## Artikel 3

1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt als één onroerende zaak aangemerkt:
  - a. een gebouwd eigendom;
  - b. een ongebouwd eigendom;
  - c. een gedeelte van een in onderdeel a of in onderdeel b bedoeld eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - d. een samenstel van twee of meer van de in onderdeel a of onderdeel b bedoelde eigendommen of in onderdeel c bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren.
2. In afwijking van het eerste lid worden huurgrond welke eigendom is van Curaçao en een daarop aanwezige opstal van de huurder als twee onroerende zaken aangemerkt.

## Artikel 4

1. De belasting wordt niet geheven terzake van de waarde van:
  - a. onroerende zaken, welke eigendom zijn van Curaçao;
  - b. onroerende zaken, welke eigendom zijn van de Staat der Nederlanden en uitsluitend gebezigd worden voor de openbare dienst;
  - c. gebouwen, die in hoofdzaak bestemd zijn voor de openbare eredienst alsmede aanhorigheden;
  - d. begraafplaatsen en crematoria met aanhorige 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. bedrijfspanden, welke eigendom zijn van ondernemingen die voldoen aan de in de Landsverordening ter bevordering van bedrijfsvestiging en hotelbouw<sup>2</sup> of de Landsverordening belastingfaciliteiten industriële ondernemingen<sup>3</sup> gestelde bepalingen en voorwaarden, voor de duur van de bij die landsverordeningen bepaalde perioden;
  - i. onroerende zaken die eigendom zijn van hetzij een rechtspersoon die is toegelaten tot een economische zone met toepassing van artikel 3 van de Landsverordening economische zones 2000<sup>4</sup>, hetzij een instantie als bedoeld in artikel 5, tweede lid, van genoemde landsverordening, hetzij een rechtspersoon die ingevolge artikel 8 van genoemde landsverordening een vergunning heeft verkregen voor het tot stand brengen van infrastructurele voorzieningen in een economische zone, mits de onroerende zaken in de desbetreffende economische zone zijn gelegen, voor de duur van een periode die eindigt op 1 januari 2026 of zoveel eerder als respectievelijk de toelating is beëindigd, de aanwijzing tot beheer of exploitatie is vervallen, of de vergunning is vervallen;
  - j. natuurterreinen die opengesteld zijn voor het publiek na goedkeuring door de Minister;
  - k. sportterreinen en sportfaciliteiten.
2. De bepalingen van de onderdelen c tot en met f alsmede onderdeel k zijn alleen van toepassing, indien de zaken duurzaam tot de omschreven bestemmingen zijn ingericht en, wat de onder de onderdelen d tot en met f alsmede onderdeel k bedoelde onroerende zaken betreft, voor zover zij aan Curaçao of stichtingen toebehoren en geen winst wordt beoogd of gemaakt.

### HOOFDSTUK III

#### Heffingsmaatstaf en waardevaststelling

##### Artikel 5

1. De waardepeildatum ligt aan het begin van het vijfjarige tijdvak waarvoor de waarde wordt vastgesteld.
2. De heffingsmaatstaf is de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
3. De waarde, bedoeld in het tweede lid, voor een onroerende zaak waarvoor marktgegevens beschikbaar zijn, wordt bepaald door systematische vergelijking.
4. De waarde, bedoeld in het tweede lid, voor een onroerende zaak waarvoor onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn, wordt bepaald door een methode van kapitalisatie van de bruto huur dan wel door middel van een discounted-cash-flow-methode.
5. In afwijking in zoverre van het vierde lid wordt de waarde van de onroerende zaken, met uitzondering van onroerende zaken die zijn aangewezen als beschermd monument op grond van de Monumenteneilandsverordening Curaçao<sup>5</sup>, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het vierde lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

---

<sup>2</sup> P.B. 2012, no. 19 (G.T.)

<sup>3</sup> P.B. 2012, no. 20 (G.T.)

<sup>4</sup> P.B. 2011, no. 17 (G.T.)

<sup>5</sup> A.B. 1990 no. 5

- a. de aard en de bestemming van de onroerende zaak;
  - b. de sedert de stichting van de onroerende zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
6. De vervangingswaarde, bedoeld in het vijfde lid, wordt berekend door bij de waarde van de grond van de onroerende zaak op te tellen de waarde van de opstal van de onroerende zaak. De waarde van de grond wordt bepaald door middel van een methode van vergelijking als bedoeld in het derde lid, rekening houdend met de bestemming van de zaak. De waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zou vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur en met inachtneming van de restwaarde, en gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.
  7. Bij de berekening van de vervangingswaarde, bedoeld in het vijfde lid, voor onroerende zaken met cultuurhistorische betekenis wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenstemt met de benuttingswaarde van die onroerende zaak.
  8. Bij de berekening van de vervangingswaarde, bedoeld in het vijfde lid, voor bedrijfsmatig gebruikte onroerende zaken wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van die onroerende zaak rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak.
  9. De waarde van een opstal op huurgrond welke eigendom is van Curaçao wordt bepaald zonder rekening te houden met de waarde van de ondergrond.

## HOOFDSTUK IV

### Tarief

#### Artikel 6

Het bedrag van de belasting wordt bepaald aan de hand van de navolgende tabel. Bij een vastgestelde waarde van

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%

## HOOFDSTUK V

### Aanslag, bezwaar en navordering

#### Artikel 7

1. De onroerendzaakbelasting wordt geheven bij wege van aanslag.
2. In afwijking in zoverre van de Algemene landsverordening Landsbelastingen, stelt de Inspecteur de aanslag vast, zonder dat daaraan een aangifte is voorafgegaan.
3. De Inspecteur stelt de waarde van de onroerende zaak vast bij de eerste aanslag van het

- vijfjarige tijdvak genoemd in artikel 5, eerste lid.
4. De Inspecteur vermeldt op het aanslagbiljet dat het de eerste aanslag van het vijfjarig tijdvak danwel een aanslag met toepassing van artikel 8, eerste lid, betreft.
  5. In de gevallen bedoeld in het vierde lid neemt de Inspecteur in de aanslag een verwijzing naar artikel 9, eerste lid, op. In de overige aanslagen wordt verwezen naar artikel 9, tweede lid.
  6. Indien er met betrekking tot een onroerende zaak meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, kan de Inspecteur de aanslag opleggen aan één van hen.
  7. Indien aan een persoon meerdere aanslagen opgelegd worden kan de Inspecteur deze in één aanslagbiljet verenigen.
  8. Aanslagen met een bedrag aan verschuldigde belasting van minder dan NAF 100,-- worden niet opgelegd.
  9. Bij toepassing door de Inspecteur van het bepaalde in het zevende lid, geldt het in de vorige volzin bedoelde bedrag voor het totaalbedrag van alle aanslagen opgenomen in het aanslagbiljet.
  10. Een aanslag bevat in ieder geval:
    - a. de naam, het adres en de woon- of vestigingsplaats van degene aan wie de aanslag wordt opgelegd;
    - b. een aanduiding van de onroerende zaak;
    - c. de waarde van de onroerende zaak;
    - d. de waardepeildatum;
    - e. het kalenderjaar waarvoor de aanslag geldt;
    - f. het te betalen belastingbedrag.

#### Artikel 8

1. Indien de onroerende zaak wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak, vernietiging, het geheel of gedeeltelijk belastbaar worden van vrijgestelde zaken en omgekeerd en splitsing en vereniging wordt in afwijking van artikel 5, eerste lid, en artikel 7, derde lid, de waarde bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van het kalenderjaar volgend op dat waarin de genoemde wijziging zich heeft voorgedaan.
2. De waarde genoemd in het eerste lid wordt alleen toegepast als de wijziging meer dan 5% van de waarde en minimaal NAF 25.000,-- bedraagt.

#### Artikel 9

1. In afwijking van het bepaalde in de Algemene landsverordening Landsbelastingen kan de belanghebbende slechts over het eerste jaar van het vijfjarige tijdvak, bedoeld in artikel 5, eerste lid, en over het kalenderjaar bedoeld in artikel 8, eerste lid, een bezwaarschrift indienen bij de Inspecteur tegen de vastgestelde waarde van de onroerende zaak.
2. Een bezwaarschrift tegen andere aanslagen dan die bedoeld in het eerste lid kan niet gericht zijn tegen de vastgestelde waarde.

#### Artikel 10

1. Indien enig feit grond oplevert voor het vermoeden dat de waarde, bedoeld in artikel 7, derde

lid, te laag is vastgesteld kan de Inspecteur de te weinig geheven belasting navorderen. Een feit dat de Inspecteur bekend was of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn kan geen grond tot navordering opleveren.

2. De bevoegdheid tot het opleggen van een navorderingsaanslag als bedoeld in het eerste lid vervalt door het verloop van vijf jaar na het ontstaan van de belastingschuld.

## HOOFDSTUK VI

### Invordering

#### Artikel 11

1. Indien er met betrekking tot een onroerende zaak meer dan één genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, vordert de ontvanger de belastingaanslag in bij degene op wiens naam de aanslag is gesteld, zonder rekening te houden met de rechten van de overige belastingplichtigen.
2. Indien artikel 2, tweede of derde lid, van toepassing is, is ieder van de belastingplichtigen hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele belastingbedrag.

## HOOFDSTUK VII

### Wijziging en intrekking van andere wettelijke regelingen

#### Artikel 12

De Overdrachtsbelastingverordening 1908<sup>6</sup> wordt gewijzigd als volgt:

- A. In artikel 1 vervalt de definitie van legger.
- B. In artikel 15 vervalt de laatste volzin.

#### Artikel 13

De Algemene landsverordening Landsbelastingen wordt gewijzigd als volgt:

- A. Na onderdeel k wordt een (nieuw) onderdeel ingevoegd: g, komt te luiden:
  - k. onroerendezaakbelasting als bedoeld in de Landsverordening onroerendezaakbelasting 2014 (P.B. 2013, no. 54);
- B. In artikel 2, eerste lid, onderdeel c, vervallen de woorden "de eilandelijke opcenten voor wat betreft de grondbelasting en"

#### Artikel 14

De Landsverordening vereffening belastingschulden bij vertrek 1977<sup>7</sup> wordt gewijzigd als volgt: In artikel 1 wordt "de Grondbelastingverordening 1908" vervangen door: de Landsverordening onroerendezaakbelasting 2014.

---

<sup>6</sup> P.B. 1908, no 49

<sup>7</sup> P.B. 1977, no. 127

Artikel 15

In de titel van hoofdstuk I en in artikel 1 van de Invorderingsverordening 1954 wordt “de grondbelasting en de gebruiksbelasting” vervangen door: de grondbelasting, de gebruiksbelasting en de onroerendezaakbelasting.

Artikel 16

De Grondbelastingverordening 1908 wordt ingetrokken.

Artikel 17

De Eilandsverordening regelende de heffing van opcenten op de aanslagen in de Grondbelasting<sup>8</sup> wordt ingetrokken.

Artikel 18

De Eilandsverordening regelende de heffing van opcenten op de aanslagen in de Grondbelasting<sup>9</sup> wordt ingetrokken.

Artikel 19

De Eilandsverordening regelende de heffing van opcenten op de aanslagen in de Grondbelasting<sup>10</sup> wordt ingetrokken.

Artikel 20

Het Besluit ter uitvoering van de verordening<sup>11</sup> wordt ingetrokken

Artikel 21

Het Besluit ter uitvoering van de verordening<sup>12</sup> wordt ingetrokken.

**HOOFDSTUK IX**

---

<sup>8</sup> A.B. 1970, no. 48

<sup>9</sup> A.B. 1971, no. 64

<sup>10</sup> A.B. 1972, no. 47.

<sup>11</sup> P.B. 1908, no. 63.

<sup>12</sup> P.B. 1913, no. 71

## Slotbepalingen

## Artikel 22

1. Deze landsverordening treedt in werking op 1 januari 2014.
2. Het eerste vijfjarige tijdvak, bedoeld in artikel 5, vangt aan op 1 januari 2014.

## Artikel 23

Deze verordening wordt aangehaald als: Landsverordening onroerendezaakbelasting 2014.

Gegeven te Willemstad, 16 mei 2013  
A.P., VAN DER PLUIJM-VREDE

De Minister van Financiën,  
J.M.N. JARDIM

Uitgegeven de 24<sup>ste</sup> mei 2013  
De Minister van Algemene Zaken,  
D.R. HODGE