

Toelichting aangifte OZB

Tot nog toe hoefde u voor de onroerendezaakbelasting geen aangifte te doen. De inspecteur stelde de aanslagen vast op basis van eigen informatie. Met ingang van 1 september 2019 gelden hierop een aantal uitzonderingen.

U moet een aangifte ozb indienen in de volgende gevallen:

1. Binnen twee maanden na de verkrijging van het genot krachtens het recht van eigendom, bezit of beperkt recht van een onroerende zaak.
2. Als de waarde van de onroerende zaak een wijziging ondergaat als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak, vernietiging, belastbaar worden van vrijgestelde zaken of omgekeerd en splitsing en vereniging. U hoeft de aangifte alleen dan te doen als de waardeverandering meer dan 5% is van de huidige waarde voor de ozb en tevens meer dan 25.000 bedraagt.
3. Als de inspecteur binnen een jaar na afloop van een kalenderjaar geen aanslag heeft opgelegd.

Tijdens de behandeling in de Staten is bepaald dat er geen aangifte zal worden vastgesteld door de Directeur van de Sector Fiscale Zaken en dat de aangifte vormvrij is. Om u duidelijkheid te geven heb ik toch een formulier vastgesteld dat u kunt gebruiken. Hoewel u dus niet verplicht bent dit formulier te gebruiken, verzoek ik u dit wel te doen.

Voor de punten 2 en 3 geldt een overgangsregeling; zie hierna.

Ad 1

In de gevallen van verkrijging van eigendom en beperkt recht zal er altijd een notariële akte opgemaakt zijn. Als datum van verkrijging dient u de dag aan te houden dat de akte bij de notaris verleden is. Ook de notaris is wettelijk verplicht een kopie van de akte bij de belastingdienst in te dienen. Daarnaast dient u nu ook een kopie van de akte in te dienen.

De beperkte rechten die een waarde hebben zijn het recht van vruchtgebruik, het recht van erfpacht en een opstalrecht.

Bij bezit is sprake van een feitelijke situatie. U houdt een goed voor uzelf alsof u de eigenaar bent. U neemt bijvoorbeeld een stuk (overheids-)grond in bezit en bouwt daarop een huis. U dient het in bezit nemen door middel van een aangifte bij de inspecteur te melden.

Ad 2

Volgens de wettelijke regeling moet u iedere wijziging binnen twee maanden nadat deze zich heeft voorgedaan melden. Aangezien de waarde op 1 januari van het volgende jaar bepalend is voor de heffing van de ozb wordt er om praktische redenen mee akkoord gegaan dat u de wijziging aangeeft uiterlijk op 31 december van het jaar waarin de wijziging zich voordoet. Hiermee wordt voorkomen dat u in een jaar meerdere aangiften moet doen en worden alle wijzigingen die zich in een jaar (ook bij langlopende verbouwingen) hebben voorgedaan in een

keer aangegeven. U dient de waardeverandering naar beste weten te schatten. Het is niet vereist dat u de nieuwe waarde van de onroerende zaak laat taxeren.

Als uw onroerende zaak na de wijziging nog steeds minder dan NAF 75.000 waard is hoeft u geen aangifte te doen, omdat geen aanslag opgelegd kan worden op grond van een aanschrijving van de Minister van Financiën van 18 oktober 2016.

Ad 3

De ozb is een tijdstipbelasting die verschuldigd wordt op 1 januari. Als u dus over 2019 geen aanslag heeft ontvangen, bent u verplicht om na 31 december 2020 aangifte te doen. U heeft hiervoor een termijn van twee maanden. U dient de aangifte dus vóór 1 maart 2021 in te dienen.

In geval meerdere personen het genot krachtens het recht van eigendom, bezit of beperkt recht verkrijgen van een onroerende zaak kan één van hen de aangifte doen. Het is niet nodig dat u door de anderen gemachtigd wordt. Als één persoon de aangifte doet, dan wordt hij geacht dat ook voor de anderen gedaan te hebben.

Indien een aanslag ozb te laag wordt vastgesteld, omdat u geen aangifte heeft gedaan kan de inspecteur gelijktijdig met de vaststelling van de aanslag een boete opleggen van ten hoogste 100% van de verschuldigde belasting.

Voor de aanslag en de boete geldt een betalingstermijn van twee maanden. De Minister van Financiën heeft echter in de aanschrijving van 18 oktober 2016 goedgekeurd dat, in afwijking van de wettelijke regeling, aanslagen ozb betaald mogen worden in vier gelijke termijnen, welke vervallen op de laatste dag van elk kwartaal, met dien verstande dat een termijn niet invorderbaar is binnen een maand na dagtekening van het aanslagbiljet.

De inspecteur kan tot 10 jaar na het ontstaan van de belastingschuld een navorderingsaanslag opleggen als u niet heeft voldaan aan de aangifteplicht, dan wel indien u een onjuiste aangifte heeft gedaan. De belastingschuld ontstaat op 1 januari van het betreffende jaar.

Overgangsregeling

Als u op 1 september 2019 het genot krachtens het recht van eigendom, bezit of beperkt recht heeft van een onroerende zaak of ter zake van een opstal op huurgrond van het Land en:

- de afgelopen vijf jaren (dus voor de jaren 2015 tot en met 2018) geen aanslag onroerendezaakbelasting heeft ontvangen; danwel
- in de afgelopen 5 jaar (dus na 31 augustus 2014) deze onroerende zaak een waardeverandering heeft ondergaan

dient u uiterlijk 29 februari 2020 hiervan aangifte te doen.

Indien de onroerende zaak in de afgelopen vijf jaren meerdere wijzigingen heeft ondergaan die de waarde hebben beïnvloed dan dient u de waarde per 1 januari van ieder jaar te vermelden. Dit kan zich voordoen als u meerdere jaren aan uw woning gewerkt heeft.

Bij de vragen van de aangifte

- 3 Als u een Crib-nummer heeft dan dient u dit te vermelden.
- 4 Als u (nog) geen Crib-nummer heeft dan dient u uw ID nummer te vermelden.
- 5 Als u nog geen Crib-nummer heeft en geen ID-nummer (dit zal zich met name voordoen als u in het buitenland woont en nooit in Curaçao ingeschreven bent geweest dan vermeldt u uw geboortedatum. Bij de verwerking van de aangifte zal u dan een Crib-nummer toegekend worden.
- 6 Als u buiten Curaçao woont dan vermeldt u straat, plaats en land en postcode (indien u een deze heeft).
- 7 Vermeld uw e-mailadres. Wij zullen per-email contact met u opnemen als wij nog vragen hebben.
- 8 Vermeld uw telefoonnummer voor het geval wij telefonisch contact met u willen opnemen.
- 9 Vermeld hier de datum die in de akte is opgenomen.
- 10 Vermeld hier de datum waarop u de zaak in bezit genomen heeft en een indicatieve waarde van de onroerende zaak.
- 11 Geef hier een korte beschrijving van de wijzigingen die na 1 september 2014 hebben plaatsgevonden en uw berekening of schatting van de nieuwe waarde.
- 12 Vermeld de jaren waarover u geen aanslag heeft ontvangen. Deze verplichting geldt voor de jaren vanaf 2015.
- 13 Vermeld hier het adres van de onroerende zaak waarvoor u aangifte doet. Als geen officieel adres is toegekend dient u informatie te verstrekken waarmee wij een adresomschrijving kunnen toekennen.