

BELASTING

Aangifte onroerendezaakbelasting (ozb)

Door Martin Eekhof

Wij hebben al eerder beknopt over de ozb geschreven, nadat de wetgeving per 1 september 2019 was gewijzigd bij de Landsverordening belastingmaatregelen 2019, gepubliceerd in P.B. 2019, no. 55. Nu de deadline voor de overgangsbepalingen zeer dichtbij komt en de minister van Financiën daarover een persbericht heeft laten uitgaan, willen wij dit onderwerp nogmaals belichten.

De ozb wordt geheven bij de persoon die op 1 januari het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht (denk aan vruchtgebruik of erfpacht) van een onroerende zaak. Het is een zogenaemde tijdstipbelasting.

Bij een opstal op huurgrond van het Land wordt de ozb geheven van de huurder van de grond over de waarde van de opstal. Voor het gemak worden alle belastingplichtigen hierna met 'eigenaar' aangeduid.

De ozb wordt geheven bij wege van aanslag en tot nog toe zonder een daaraan voorafgaande aangifte; de inspecteur legt een aanslag op naar de door hem bepaalde waarde van elke onroerende zaak. In een aantal gevallen moet de eigenaar nu aangifte doen. De aangifteplicht geldt vanaf 1 september 2019 en voor enkele gevallen geldt een terugwerkende kracht. Voor alle gevallen waarin sprake is van meerdere eigenaren van één onroerende zaak, hoeft slechts een van hen de aangifte te doen.

Heeft u een onroerende zaak gekocht? Dan heeft u een aangifteplicht!

Volgens de wetgever zijn de eigenaren van een groot aantal onroerende zaken niet bekend bij de inspectie. Om die reden wordt eenieder die een onroerende zaak koopt met ingang van 1 september 2019 verplicht om hiervan aangifte te doen bij de inspectie. Dit betreft een vormvrije aangifte; de minister heeft geen aangiftebiljet vastgesteld. Naar onze mening kunt u volstaan met het indienen van een kopie van de notariële akte, omdat hierin vrijwel alle gegevens voor de aangifte zijn opgenomen. Volgens de wettelijke regeling moet u ook uw Crib-nummer vermelden. Wij adviseren u dit alleen te vermelden als u een Crib-nummer heeft. U dient deze gegevens in te dienen, hoewel de notaris ook al wettelijk verplicht is de akte bij de inspecteur te laten registreren! Waarom de wetgever gekozen heeft voor een aangifteplicht voor de verkrijger, terwijl er via de notarissen al een waterdicht systeem bestaat, is ons niet duidelijk geworden. De periode waarbinnen de aangifte moet worden gedaan bedraagt twee maanden na de



Volgens de wetgever zijn de eigenaren van een groot aantal onroerende zaken niet bekend bij de inspectie. Om die reden wordt eenieder die een onroerende zaak koopt met ingang van 1 september 2019 verplicht om hiervan aangifte te doen bij de inspectie.

FOTO JUDITH VERSTEEG

verkrijging van het genot van de onroerende zaak. Hiermee wordt het juridische genot bedoeld en niet het moment dat u er werkelijk gaat wonen.

Bent u eigenaar van een onroerende zaak op Curaçao waaraan u wijzigingen heeft aangebracht? Dan heeft u een aangifteplicht!

Als de waarde van een 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, kan de inspecteur de waarde aanpassen met ingang van het kalenderjaar volgend op dat waarin de genoemde wijziging zich heeft voorgedaan. De waarde mag slechts gewijzigd worden als de wijziging meer dan 5% van de eerder vastgestelde waarde bedraagt en minimaal 25.000 gulden bedraagt.

Met ingang van 1 september 2019 bent u verplicht aangifte te doen van dergelijke wijzigingen. Volgens de wettekst moet u dat doen binnen twee maanden nadat de wijziging zich heeft voorgedaan. Naar onze mening volstaat een aangifte op uiterlijk 31 december, omdat de waarde pas per 1 januari van het volgende jaar door de inspecteur kan worden toegepast. Bovendien is het nogal onpraktisch om tijdens de bouw van een huis te bepalen wanneer aangifte gedaan moet worden.

Bent u eigenaar van een onroerende zaak op Curaçao waarvoor u nooit eerder een ozb-aanslag heeft ontvangen? Dan heeft u een aangifteplicht!

Met ingang van 1 september 2019 geldt een aangifteplicht voor wie eigenaar is en die binnen twaalf maanden na afloop van een kalenderjaar geen aanslag heeft ontvangen. De aangifte dient gedaan te

worden bij de inspecteur binnen twee maanden na het verloop van de twaalf maanden.

Als u derhalve geen aanslag ozb 2018 heeft ontvangen, moet u in januari of februari 2020 hiervan aangifte doen.

Voor het geval u wijziging heeft aangebracht dan wel geen aanslag heeft ontvangen, geldt een overgangsbepaling.

In deze gevallen moet u uiterlijk 1 maart 2020 aangifte doen van aangebrachte wijzigingen na 1 september 2014 en indien u geen aanslag(en) heeft ontvangen.

Persbericht minister van Financiën

De minister van Financiën heeft op 21 februari 2020 een persbericht uitgebracht waarin hij wijst op de plicht aangifte te doen als geen aanslagen zijn ontvangen. De situatie dat een eigenaar wijzigingen heeft aangebracht wordt opmerkelijk genoemd niet aan de orde gesteld.

De minister stelt dat economische eigenaren een beperkt zakelijk recht hebben en ook aangifte moeten doen. Dit is niet juist. Indien er sprake van is dat verschillende personen de juridische en de economische eigendom hebben, is alleen de juridische eigenaar belastingplichtig voor de ozb.



Het is nogal onpraktisch om tijdens de bouw van een huis te bepalen wanneer aangifte gedaan moet worden.

vangen'. De wetgever heeft helaas niet vermeld op welke jaren deze aanslagen dan betrekking zouden moeten hebben.

De aangifteplicht geldt uitsluitend voor personen die op 1 september 2019 nog eigenaar zijn. Indien u op die datum geen eigenaar meer was, hoeft u geen aangifte te doen als u geen aanslagen heeft ontvangen.

Welke gegevens moet u vermelden in de aangifte?

Hoewel de wettekst spreekt over het doen van een aangifte heeft de minister kennelijk besloten om geen aangiftebiljet vast te stellen. Volgens de wettekst en ook het persbericht dient u de volgende gegevens in de aangifte te vermelden:

- de naam, het adres en Crib-nummer van de belastingplichtige;
- de datum vanaf wanneer er sprake is van het genot krachtens het recht van eigendom, bezit of beperkt recht van een onroerende zaak;
- krachtens welk recht er genoten wordt van de onroerende zaak;
- het adres van de onroerende zaak; en
- een indicatieve waarde van de onroerende zaak. U bent dus niet verplicht een taxatierapport bij de voegen. U kunt naar beste weten een waarde schatten.

De minister vermeldt in het persbericht dat u de aangifte kunt doen door een brief gericht aan de inspecteur. U kunt de brief afgeven bij het World Trade Centre of per e-mail sturen naar onroerendezaakbelasting@gobiernu.cw.

Indien u niet voldoet aan de aangifteplicht kan de inspecteur een navorderingsaanslag en een boete opleggen. De bevoegdheid tot het opleggen van een navorderingsaanslag en boete verloopt tien jaar na het ontstaan van de belastingschuld. De inspectie kan volgens de wettekst een boete opleggen van ten hoogste 100% van het verschuldigde bedrag. Uit het persbericht blijkt dat altijd 100% boete opgelegd moet worden. Dit is een zeer hoge boete die voor de andere belastingen slechts zelden en in zeer ernstige gevallen wordt toegepast. Wij vragen ons af hoe de rechter zal oordelen over een dergelijk hoog boetepercentage.

In het belastingrecht kennen wij verzuim- en vergrijpboetes met ieder hun eigen regels. Voor de boete in de ozb is niet vastgesteld van welk soort boete sprake is.

De auteur, Martin Eekhof (Hoofd Vaktechniek) is werkzaam bij Grant Thornton Dutch Caribbean op Curaçao.