

# Focus on Bonaire Vastgoedbelasting

Vastgoedbelasting | September 9, 2020

*Volgend jaar begint een nieuw heffingstijdvak te lopen voor de vastgoedbelasting op Bonaire. Reden om stil te staan bij de systematiek van de vastgoedbelasting en meer in het bijzonder de waarde vaststelling van de onroerende zaak. Een bijkomend aandachtspunt is dan ook de vraag of de huidige Corona crisis een waarde drukkend effect heeft op de commerciële onroerende zaak.*

*Waar in deze opgave wordt verwezen naar Bonaire wordt ook bedoeld op de overige BES eilanden St. Eustatius en Saba*

## De systematiek van de vastgoedbelasting

De vastgoedbelasting wordt geheven van de voordelen uit een op Bonaire gelegen onroerende zaak. Deze voordelen worden gesteld op 4% van de waarde van de onroerende zaak. De waarde van de onroerende zaak wordt vastgesteld naar de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak op de waarde peildatum, zijnde aan het begin van het heffingstijdvak voor de vastgoedbelasting. De eerstvolgende waarde peildatum ligt aan het begin van het jaar 2021.

Het voordeel van 4% wordt belast tegen een tarief van 17,5% of, in geval sprake is van een hotel (mits het genot berust bij een rechtspersoon), tegen een tarief van 10%. Dit betekent dat u effectief een belasting betaalt van 0.7% van de waarde van uw onroerende zaak (of 0.4% als sprake is van een hotel).

De vastgoedbelasting kent ook vrijstellingen. De belangrijkste vrijstellingen zijn:

- De eigen woning mits de eigenaar een inwoner is van Bonaire.
- De onroerende zaak behorend tot het ondernemingsvermogen van een natuurlijk persoon.

## Waarde vaststelling

De waarde van de onroerende zaak wordt aan het begin van elk 5-jaarstijdvak vastgesteld door de inspecteur. Deze waarde geldt in beginsel voor het gehele tijdvak van vijf (5) achtereenvolgende kalenderjaren. Het volgende 5-jaarstijdvak begint in het jaar 2021 en eindigt in het jaar 2025.

Echter, bij een wijziging van de onroerende zaak door bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging in het jaar voorafgaand aan het 5-jaarstijdvak of in de loop van het 5-jaarstijdvak, stelt de inspecteur de waarde van de onroerende zaak opnieuw vast.

Let erop dat de vastgoedbelasting een tijdelijke vrijstelling voor de eerste tien (10 jaren) verleend voor de waardestijging van een onroerende zaak, welke voortvloeit uit bouw, verbouw, verbetering, uitbreiding of renovatie van de betreffende onroerende zaak.

## Waarde vaststelling in Corona tijd

De vastgoedbelastingwetgeving schrijft voor dat in het geval van een wijziging gedurende het 5-jaarstijdvak als gevolg van onder meer een vernietiging van de onroerende zaak, de inspecteur de waarde van de onroerende zaak opnieuw vaststelt.

De vraag rijst hierbij of de (huidige) Corona crisis de waarde van de commerciële onroerende zaak drukt als zijnde een (gedeeltelijke) vernietiging van de onroerende zaak in economische zin.

Wereldwijd heeft de Corona crisis zowel een gezondheids- als een economische crisis van epische proporties veroorzaakt. De economische crisis is het resultaat van alle maatregelen die door verschillende landen dringend moesten worden genomen om de volksgezondheid te waarborgen. Zo hebben veel regeringen over de hele wereld, waaronder Bonaire, hun grenzen gesloten voor niet-ingezetenen, de nodige 'shelter in place' orders aangekondigd en ook uitgaansverboden ingesteld.

Als gevolg van de pandemie en de 'lockdowns' is mede het toerisme op Bonaire vrijwel tot stilstand gekomen, waardoor hotels, timeshare resorts en accommodaties op het eiland min of meer gedwongen werden hun deuren te sluiten. Hun eigendommen zijn als gevolg van de pandemie en de 'lockdowns' minder productief geworden en zullen in de nabije toekomst grotendeels minder productief blijven.

Wij zijn van mening dat de vastgoedbelastingwetgeving de mogelijkheid biedt om de waarde van de onroerende zaak te herwaarderen voor de nieuwe 5-jaarstermijn (2021-2025) naar een lagere waarde naar aanleiding van de effecten van de Corona crisis.

# Focus on Bonaire Vastgoedbelasting

## Niet eens met de vastgestelde waarde?

Tenslotte willen wij u erop attenderen dat ingeval u het niet eens bent met de door de inspecteur vastgestelde waarde van uw onroerende zaak, u een bezwaarschrift kunt indienen binnen twee (2) maanden na dagtekening (datum) van de vastgoedbelastingaanslag. U kunt slechts in jaar 1 van het heffingstijdvak bezwaar aantekenen. Voor het nieuwe heffingstijdvak is dit dus volgend jaar.

Bent u van mening dat de waarde van uw onroerende zaak lager is, ook de effecten van de Corona in acht nemend, raden wij u aan om alvast een taxatie te laten maken. Wij kunnen u van dienst zijn mocht u meer willen weten over een verlaging van de waarde van uw commerciële onroerende zaak door de Corona effecten.



### Team

Lars van 't Hof (Kantoorleider Bonaire)

Hans Ruiten (Partner Tax)

Jorik Julsing

Jourainne Wever

Melina Rangel

### E-mail

[lars.v.t.hof@bq.gt.com](mailto:lars.v.t.hof@bq.gt.com)

[hans.ruiten@aw.gt.com](mailto:hans.ruiten@aw.gt.com)

[jorik.julsing@aw.gt.com](mailto:jorik.julsing@aw.gt.com)

[jourainne.wever@aw.gt.com](mailto:jourainne.wever@aw.gt.com)

[melina.rangel@aw.gt.com](mailto:melina.rangel@aw.gt.com)