

Opinie:

Verzwarende maatregelen onroerendezaakbelasting per 1 september 2019

Behalve accijnsverhogingen op wijn, bier en sterke drank zijn er per 1 september 2019 verzwarende maatregelen ingevoerd voor de onroerendezaakbelasting (OZB) op Curaçao. Er is een aangifteplicht ingevoerd op straffe van 100% boetes. Het is niet meer mogelijk om stil te blijven zitten en te wachten op een aanslag OZB die mogelijk nooit wordt opgelegd.

Naar schatting zijn er zo'n 1.600 objecten op Curaçao niet bekend bij de belastingdienst. Dit zijn objecten waarvoor geen aanslagen OZB zijn opgelegd. Hier mist de overheid inkomsten. Om dit gat te dekken is per 1 september 2019 een aangifteplicht ingevoerd voor de OZB. Indien een onroerend goed na 1 september 2019 wordt verkregen dient binnen twee maanden aangifte te worden gedaan. Deze aangifte is vormvrij. Dit kan in de vorm van een briefje aan de belastingdienst. De zogenaamde indicatieve waarde van het onroerend goed dient te worden aangegeven. Deze waarde kan worden afgeleid uit een taxatierapport of de aankoopprijs die in een notariële akte is opgenomen.

Nieuw is dat bij wijzigingen aan het onroerend goed ook aangifte dient te worden gedaan. Dit bij wijzigingen die resulteren in een waardeverandering van tenminste 25.000 gulden. Hier kan men

denken aan verbouwingen of verbeteringen aan een onroerend goed, maar ook aan afbraak of vernietiging daarvan. Het probleem is hierbij dat niet elke verbouwing meteen tot een waardevermeerdering leidt van 25.000 gulden. Wordt bijvoorbeeld een slecht dak vervangen door een mooier dak dan is het vrij lastig voor de belastingplichtige om zelf te bepalen of zijn huis nu met 25.000 gulden in waarde is gestegen. Overigens hoeft geen taxatierapport te worden opgemaakt volgens de wettelijke regeling. Er dient zelf een waarde te worden aangegeven. Na het doen van de aangifte zal de belastingdienst dan de waarde van het onroerend goed vaststellen door middel van een aanslag OZB. Deze dient binnen twee maanden na het opleggen daarvan te worden betaald. Indien de belastingplichtige het niet eens is met de waarde in de aanslag dan kan hiertegen bezwaar worden gemaakt.

Indien binnentwaalf maanden na afloop van een kalenderjaar geen aanslag OZB wordt ontvangen dan kan de belastingplichtige niet langer stil blijven zitten. Na het verstrijken van deze twaalf maandstermijn dient binnen twee maanden uit eigen beweging aangifte te worden gedaan. Er is een overgangsregeling om misstanden uit het verleden weg te werken. De peildatum is 1 september 2019. Nagegaan dient te worden of in de afgelopen vijf jaren een aanslag OZB is opgelegd of een waardeverandering van tenminste 25.000 gulden heeft plaatsgevonden. Was er zo'n waardeverandering of zijn geen aanslagen

OZB opgelegd in de afgelopen vijf jaren, dan dient binnen zes maanden, dus vóór 1 april 2020, aangifte te worden gedaan.

Belastingplichtigen voor de OZB zijn uitgebreid voor wat betreft de huurgronden die eigendom zijn van het land Curaçao. De huurder van dergelijke huurgronden was al belastingplichtig voor de OZB. Dit is nu uitgebreid met degene die het genot heeft van een opstal op huurgrond. Gedacht kan hier worden aan illegale bouw op huurgrond van de overheid. De navorderingstermijn voor het opleggen van aanslagen door de Inspecteur is verlengd van vijf jaren naar tien jaren. Degenen die niet voldoen aan hun aangifteplicht en ook toekomstige waardeveranderingen niet aangeven kunnen een boete van 100% krijgen. De overheid denkt dat deze maatregelen nog in 2019 zo'n 1.8 miljoen gulden zullen opleveren. Dit lijkt weinig realistisch nu belastingplichtigen eerst nog aangiften moeten doen waarna aanslagen OZB kunnen worden opgelegd.



Lennart Huijsen
partner en belastingadviseur
lennart.huijsen@cw.gt.com