



SmitsVandenBroek  
Adviseurs | Accountants

**IQEQ**  
Know how Know you



**WB**  
Accountants | Belastingadviseurs

Whitepaper  
**'Aankoop/verkoop Onroerend Goed op Curaçao'**



*versie juli 2023*



## Aankoop/verhuur van onroerend goed te Curaçao

### 1- Onroerend goed in privé

Niet-ingezetenen van Curaçao die eigenaar zijn van onroerende goederen op Curaçao, die huuropbrengsten opleveren, zullen daarover inkomstenbelasting verschuldigd zijn op Curaçao. Indien het aanhouden van de onroerende goederen op eigen naam kan worden beschouwd als zijnde normaal vermogensbeheer, dan zal 65% van de jaarlijkse huuropbrengsten na aftrek van kosten zoals service/resort fees, zwembad- en tuinonderhoud, water-en elektra, als belaste opbrengst moeten worden opgegeven. Hierop kunnen wel de kosten van geldleningen (bijvoorbeeld rente en risicoverzekeringspremies) die ten behoeve van de onroerende goederen zijn aangegaan, in mindering worden gebracht.

In het geval het exploiteren van het onroerend goed moet worden beschouwd als het drijven van een onderneming, dan is de winst onderworpen aan inkomstenbelasting. Op de huuropbrengsten kunnen dan naast de rentelasten alle gemaakte kosten verband houdende met het onroerend goed (bijvoorbeeld afschrijvingen, verzekeringen, onderhoud) in mindering worden gebracht. De ondernemer heeft daarnaast recht op toepassing van de investeringsaftrek van 10% van de investering uitgezonderd de waarde van de grond.

Het aanhouden van het onroerend goed zal als een onderneming worden beschouwd, indien de investeerder meer dan voor normaal vermogensbeheer vereiste arbeid verricht met het doel om een hoger rendement dan in geval van normaal vermogensbeheer te behalen. Het sluiten van huurovereenkomsten, het innen van de huuropbrengsten en het verrichten van onderhoud ter instandhouding van het onroerend goed in goede staat, wordt beschouwd als zijnde normaal vermogensbeheer.

Een ander belangrijk aspect met betrekking tot de kwalificatie als vermogensbeheer of als een onderneming is dat bij de onderneming een in de toekomst behaalde boekwinst bij verkoop van (een deel van) het onroerend goed belast is met inkomstenbelasting. Bij vermogensbeheer is de verkoop van het onroerend goed onbelast voor de inkomstenbelasting. De inkomstenbelasting kent een progressief tarief, aanvangende met 9,75% en olopende tot een maximaal tarief van 46,5%.



## 2- Onroerend goed in een NV of BV

Indien het onroerend goed wordt ondergebracht in een naamloze of besloten vennootschap (NV/BV), zal de winst behaald met de verhuur onderworpen zijn aan het winstbelastingtarief van 15% over een winst tot NAF 500.000 en 22% over het meerdere (tariefopstapje). Op de huuropbrengsten kunnen in beginsel alle met het onroerend goed gemoeide kosten in mindering worden gebracht. In het jaar van investering heeft de vennootschap recht op een investeringsaftrek van 10% van de investering in de onroerende goederen, uitgezonderd de waarde van de grond. Wordt het onroerend goed verkocht, dan zal een boekwinst onderworpen zijn aan winstbelasting.

Uitkeringen van de winstreserves (dividend) door de vennootschap aan niet-ingezetenen van Curaçao zijn in beginsel niet aan een belastingheffing op Curaçao onderworpen. Echter indien uitgekeerd wordt aan natuurlijke personen, die in Nederland wonen, dan bedraagt de inkomstenbelasting over dit dividend in Nederland op dit moment 26,9%.

### 2.1 Belastingfaciliteit: tax holiday

Een naamloze of besloten vennootschap, die een hotel of een andere gelegenheid tot verblijf exploiteert, gericht op vakantiegangers, dan wel bezoekers uit het buitenland, waarmee een investering gemoeid is van tenminste NAF 5.000.000 voor de bouw en eerste inrichting en aan tenminste 10 ingezetenen een voltijds baan biedt, kan in aanmerking komen voor een aantal belastingfaciliteiten.

Het gaat dan om:

- vrijstelling van onroerendezaakbelasting<sup>1</sup> gedurende een periode van 5 jaar;
- vrijstelling van invoerrechten op materialen en goederen van de bouw en eerste inrichting voor een maximale periode van drie jaar;
- reductie van het winstbelastingtarief van 22% naar 3% van toepassing zijnde op het eerste boekjaar en de volgende 5 jaren.

De hiervoor genoemde termijnen van 5 jaren worden verhoogd naar 10 jaren indien de investering exclusief de waarde van de grond meer dan NAF 10.000.000 bedraagt.

Vennootschappen die gebruik maken van bovengenoemde faciliteiten komen niet in aanmerking voor de eerder hiervoor genoemde investeringsaftrek van 10%. Na afloop van de faciliteiten zal de winst belast zijn naar het reguliere winstbelastingtarief (thans 15/22%) en zal jaarlijks onroerendezaakbelasting verschuldigd zijn.

Onder andere gelegenheid tot verblijf kan bijvoorbeeld worden verstaan een appartementencomplex of bungalowpark waar gasten voor kortere perioden verblijven.

---

<sup>1</sup> Deze bestaat thans uit een schijventarief: van de belastbare waarde is de eerste NAF 350.000 belast naar het tarief van 0,4%, de volgende NAF 400.000 tegen 0,5% en het meerder boven NAF 750.000 tegen 0,6%. Het is de bedoeling dat genoemde tarieven worden vervangen door een vast tarief van 0,32%.



### **3. Onroerend goed in een Stichting Particulier Fonds**

Een Stichting Particulier Fonds (SPF) is een bijzondere vorm van een stichting en dus een rechtspersoon. Deze wordt opgericht bij notariële akte. De SPF kent geen uitkeringsverbod, zoals bij een gewone stichting. Een SPF heeft als voordeel dat er geen winstbelasting is verschuldigd, tenzij de SPF een onderneming drijft. Kwalificeren de activiteiten wel als het drijven van een onderneming dan zal de winst onderworpen zijn aan winstbelasting naar het tarief van 15/22%. Ongeacht of de SPF een onderneming drijft of niet, vanaf het financiële jaar 2019 is een SPF verplicht jaarlijks een aangifte winstbelasting in te dienen. Uitkeringen van een SPF aan een niet-ingezetene zijn vrij van belastingheffing in Curaçao

In Nederland wordt het vermogen, inkomsten en uitgaven van de SPF toegerekend aan de oprichter/installer, die inwoner is van Nederland. Dit betekent dat de begunstigden uit de SPF, bij overlijden of bij schenkingen, in Nederland hierover erfbelasting resp. schenkbelasting betalen.

Omdat de SPF een rechtspersoon is met zijn eigen vermogen, zal voor Curaçaose fiscale doeleinden het vermogen van de SPF niet deel uitmaken van de nalatenschap van een persoon die bij zijn/haar overlijden fiscaal inwoner was van Curaçao en komt Curaçaose successiebelasting derhalve niet aan de orde.

De SPF wordt vertegenwoordigd door haar bestuur. De SPF kent geen aandeelhouders of leden die bepaalde rechten kunnen uitoefenen. Het bestuur van een SPF kan de SPF dus binden bij overeenkomsten etc. en beslist over uitkeren van bezittingen, waaronder gelden, van de SPF. In een "letter of wishes" kan de insteller/oprichter van de SPF aan het bestuur aangeven wie de belanghebbenden/begunstigden van de SPF zijn.

Om te voorkomen dat het bestuur ongewenste handelingen en/of uitkeringen aan vreemden verricht, kunnen de statuten voorzien in een Raad van Toezicht (hierna verder aangeduid met "RvT") die voorafgaande goedkeuring moet geven aan bepaalde nader beschreven transacties en/of uitkeringen. Dit biedt bescherming aan belanghebbenden.

### **4- Onroerend goed in een transparante vennootschap**

Een transparante vennootschap is een naamloze of besloten vennootschap waarvan de winst niet aan de winstbelasting is onderworpen. De aandeelhouders van deze vennootschap zullen, afhankelijk van hun fiscale status, hun aandeel in de winst van de transparante vennootschap in hun aangifte inkomstenbelasting of winstbelasting moeten verantwoorden. Voordeel van een transparante vennootschap is dat elk van de aandeelhouders kan bepalen op welke wijze die winst deel te nemen in de transparante vennootschap, bijvoorbeeld een aandeelhouder middels een besloten vennootschap en een andere aandeelhouder middels een SPF. Afhankelijk van de activiteiten van de



transparante vennootschap zal moeten worden vastgesteld of er sprake is van vermogensbeheer, dan wel het drijven van een onderneming. De uitkomst zal dan eveneens van toepassing zijn op de aandeelhouder.

### **5- Keuze**

De keuze voor een rechtsvorm (of privé) hangt voornamelijk af van de verwachte netto opbrengsten van het onroerend goed. Dit in het licht van de belastingheffing en de kostenstructuur. Als er sprake is van een grote projectontwikkeling (meer dan Naf 5.000.000) dan kan de aanvraag van een tax holiday zeer de moeite waard zijn.

### **NOOT**

In geval van verhuur aan vakantiegangers zal de verhuurder, ongeacht of dit een privé persoon, een SPF of een vennootschap is, 7% omzetbelasting verschuldigd zijn over de huuropbrengsten. De omzetbelasting kan uiteraard worden doorberekend aan de huurders.

Wordt voor lange termijn verhuurd (minimaal een jaar) en dient het object als hoofdverblijfplaats voor de huurder, dan is er geen omzetbelasting aan de orde. Voor het overige geldt een tarief van 6% omzetbelasting. De huidige omzetbelastingwet kent geen aftrek van voorbelasting zoals in Nederland.

Het voorgaande is gebaseerd op de huidige wetgeving, jurisprudentie en beleid van de Nederlandse en Curaçaose overheid. Wijziging hiervan kan aanleiding geven om het bovenstaande aan te passen.

Meer weten? kijk op [NaarCuracao.com](http://NaarCuracao.com), hét platform voor alle informatie m.b.t. Curaçao.