

Den Haag, 3 april 2014

In een brief van 13 februari jl. heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst om een reactie gevraagd op een brief van Fundashon Cas Bonairiano (FCB) met betrekking tot de vastgoedbelasting in Caribisch Nederland. Het betreft een brief die FCB op 20 januari jl. heeft verzonden aan de voorzitter van de vaste commissie voor Koninkrijksrelaties.

In antwoord op dit verzoek deel ik u, mede namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, mede dat de door FCB in bovengenoemde brief aangekaarte problematiek met betrekking tot de vastgoedbelasting mij bekend is. Kort samengevat komt het er op neer dat FCB vanwege haar vermogenspositie en het ontbreken van voldoende mogelijkheden om de huren te verhogen, grote moeite heeft om de vastgoedbelasting over de jaren 2011, 2012 en 2013 te betalen. Naar aanleiding daarvan verzoekt FCB om voor deze jaren alsnog voor vrijstelling van vastgoedbelasting in aanmerking te komen, bijvoorbeeld via toepassing van de hardheidsclausule.

Aan dit verzoek kan niet worden tegemoetgekomen. Mede naar aanleiding van eerdere verzoeken van FCB is via het Belastingplan 2014 een verruiming van de vrijstelling in de vastgoedbelasting voor woningen tot stand gekomen.

Tot en met 2013 bevatte de vastgoedbelasting voor woningen die in bezit zijn van natuurlijke personen een vrijstelling van maximaal USD 50.000 per woning. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat tweede woningen en verhuurde woningen via de vastgoedbelasting worden belast, maar dat eigen woningen altijd zijn vrijgesteld van de vastgoedbelasting.

Met ingang van 1 januari 2014 geldt voor alle via de vastgoedbelasting te belasten woningen, dus niet alleen die in bezit van natuurlijke personen maar ook die in het bezit van niet-natuurlijke personen, een vrijstelling aan de voet van USD 70.000<sup>1</sup>. Aan de verruiming van deze vrijstelling is geen terugwerkende kracht verleend. Gevolg van de verruiming is dat de vrijstelling met ingang 1 januari 2014 ook geldt voor woningen die in het bezit zijn van niet-natuurlijke personen, zoals FCB. Hierdoor zijn veel van de door FCB verhuurde woningen met ingang van 2014 volledig vrijgesteld van vastgoedbelasting. Voor zover de woningen van FCB een hogere waarde hebben dan USD 70.000 hoeft FCB alleen vastgoedbelasting te betalen over het deel van de woningwaarde dat USD 70.000 te boven gaat. Over de jaren tot en met 2013 dient, vanwege het ontbreken van terugwerkende kracht, ter zake van woningen die in bezit zijn van niet-natuurlijke personen wel over de volledige waarde vastgoedbelasting te worden betaald. Voor de jaren 2011 tot en met 2014 geldt een verlaagd tarief van de vastgoedbelasting. Voor elk van die jaren bedraagt de effectieve druk van de vastgoedbelasting 0,6% van de te belasten woningwaarde. Vanaf 2015 wordt dat 0,7%.

Voor toepassing van de hardheidsclausule zie ik geen ruimte omdat bij de totstandkoming van de vastgoedbelasting bewust is gekozen voor een heffing met een brede grondslag en een beperkt aantal vrijstellingen.

---

<sup>1</sup> Deze vrijstelling aan de voet komt erop neer dat woningen met een waarde van maximaal USD 70.000 volledig zijn vrijgesteld van vastgoedbelasting en dat ter zake van woningen met een hogere waarde alleen over het deel van de waarde boven USD 70.000 vastgoedbelasting moet worden betaald.

Daarbij was het van het meet af aan duidelijk – en beoogd – dat vastgoedbelasting zou worden geheven over bedrijfsmatig geëxploiteerde onroerende zaken en dat dit ook zou gelden voor (verhuurde) woningen die in bezit zijn van niet-natuurlijke personen. Dit gevolg is destijds voorzien zodat de hardheidsclausule geen ruimte biedt om daar met terugwerkende kracht op terug te komen. In het verlengde hiervan merk ik op dat er bij het Belastingplan 2014 bewust van is afgezien om aan de verruiming van de vrijstelling voor woningen terugwerkende kracht te verlenen. Dit had vooral te maken met budgettaire overwegingen (omdat het via het Belastingplan 2014 voor Caribisch Nederland beschikbare budget voor lastenverlichting van US 2 miljoen al volledig was gebruikt) maar ook met overwegingen omtrent de uitvoerbaarheid van eventuele terugwerkende kracht door de Belastingdienst/Caribisch Nederland. Tot slot merk ik op dat ik ook geen ruimte zie om alleen voor FCB een uitzondering te maken op het vorenstaande omdat dit, los van de budgettaire consequenties, niet verdedigbaar is ten opzichte van andere belastingplichtigen op Bonaire, Sint Eustatius of Saba die materieel in dezelfde of een vergelijkbare positie zouden verkeren.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De Staatssecretaris van Financiën,  
E.D. Wiebes