

Wonen en kopen op Curaçao

Herziene editie 2016/2017

Onmisbaar handboek met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging, aankoop en bezit van onroerend goed op Curaçao. Met laatste updates, nieuwe Belastingregeling Nederland-Curaçao, pensionado-regeling, nieuwe box 3 regeling, fiscale wijzigingen op Curaçao.

Onlangs is de nieuwe Belastingregeling Nederland-Curaçao van kracht geworden.

Wat is er veranderd voor de expat, pensionado, aspirant koper, huiseigenaar en/of ondernemer? Biedt vestiging en/of aankoop van onroerend goed op Curaçao nog steeds juridische en fiscale voordelen?

Antwoord op deze vragen en nog veel meer onderwerpen worden behandeld in de herziene editie van het handboek Wonen en kopen op Curaçao.

Rob Smulders, directeur Mond:

“Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Belgen en Nederlanders die een woning op Curaçao willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mond het boek 'Wonen en kopen op Curaçao' van harte aanbevelen. Een opmerking is wel op zijn plaats: met het lezen en naslaan van informatie kunt u weliswaar beschikken over een gezonde dosis kennis, maar bent u nog steeds afhankelijk van deskundigen voor, tijdens en na de aankoop.”

Auteur: P.L. Gillissen

Aantal pagina's: 330

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Beknopte geschiedenis van Curaçao

- Inleiding

3. Curaçao in vogelvlucht

- Ligging en geografie
- Oppervlakte van de eilanden
- Klimaat
- De naam Curaçao
- De vlag van Curaçao
- Landschap, vegetatie en fauna
- Bevolking
- Bevolkingsopbouw
- Beroepsbevolking
- Godsdienst
- Taal
- Cultuur
- Natuurgebieden
- Economie van Curaçao
- Rechterlijke organisatie en rechtspraak
- Subsidie vanuit Nederland
- Kiesrecht

4. Aankoop van onroerend goed op Curaçao; de oriëntatiefase

- Inleiding
- Motieven voor de vestiging of aankoop van onroerend goed op Curaçao
- Waar kopen ?
- Locatiefactoren
- Locatiekeuze
- Checklist waar kopen ?
- Hoe vindt u onroerend goed ?
- Nieuwbouw
- Wat kopen
- Curaçaose onroerend goed markt
- Soorten onroerend goed
- Oriëntatie-checklist wat kopen
- Vraagprijs
- Checklist vraagprijs
- Staat van onderhoud van het huis
- Wanneer op huizenjacht
- Enkele tips/waarschuwingen
- Nog enkele tips van het Curaçao forum

5. Aankoop onroerend goed op Curaçao; Het koopproces

- Inleiding
- Curaçaose makelaars
- Wat kan er misgaan in de contacten tussen u en de makelaar
- Het koopproces
- Taxatie
- Bod, tegenbod, optie
- Overeenkomst tussen koper en verkoper
- Ontbindende voorwaarden
- Ondertekening voorlopig koopcontract
- Inhoud koopcontract
- Aanbetaling/handgeld
- De overdracht
- Het niet nakomen van het contract door één van de partijen
- Sleuteloverdracht
- Geschillen bij een onroerendgoedtransactie op Curaçao
- Kosten bij aankoop van Curaçaos onroerend goed
- Rekenvoorbeeld
- Grondbelasting vervangen door OZB-Belasting
- Tarieven OZB-belasting
- Jaarlijks terugkerende kosten
- Aankoopbegeleiding

6. Het kadaster op Curaçao

- Ontwikkeling van het Kadaster- en hypotheekwezen op Curaçao
- Doel van het Kadaster en Openbare Registers
- Kernactiviteiten van het kadaster
- Opmeten van percelen
- Meetbriefnummer

- Grensuitzetting
- Perceelsinformatie
- Aankoop grond & de afmetingen en grenzen van de kavel
- Verkoop van een deel van uw perceel
- Verschil extractplan en meetbrief
- Overdracht van een terrein

7. Aankoop bouwgrond

- Inschrijven voor overheidsterrein bestemd voor woningbouw
- Vereiste documenten
- Aanvraagvoorwaarden

8. Aanvraag bouwvergunning voor het eilandgebied Curaçao

- Inleiding
- Behandelingstermijn aanvraag bouwvergunning
- Vereiste documenten voor de aanvraag van een bouwvergunning
- Indienen van de bouwvergunningaanvraag
- Geldigheid van de bouwvergunning
- Intrekken van de bouwvergunningaanvraag
- Taak van de bouwinspecteur van de DROV
- Indienen van klachten
- Aanvraag nieuw huisnummer

9. Vertrek vanuit Nederland en vestiging op Curaçao

- Inleiding
- Vertrek uit Nederland
- Het Nederlandse bevolkingsregister
- Basisregistratie personen
- Afmelden/uitschrijven uit de BRP
- Registratie Niet-Ingezetenen (RNI)
- Ingezetenen en niet-ingezetenen
- Persoonsgegevens in de BRP
- Wat moet u regelen voordat u naar Curaçao vertrekt
- Vestigen op Curaçao
- Wat heeft u voor vestiging op Curaçao nodig ?
- Van Rechtswege Verklaring
- Depositobetaling voor niet-Nederlanders
- Verblijf als toerist
- Werkvergunning voor niet-Nederlanders
- Uw Nederlandse paspoort
- Verlengen van uw paspoort
- Geen bijschrijving kinderen meer in paspoort
- Geldig document voor kind
- Meereizen kind met ouder met andere achternaam
- Toestemming ouders bij aanvragen paspoort
- Trouwen op Curaçao
- Persoonlijke situatie en doel van uw verblijf op Curaçao &
- van Rechtswege verklaring
- Wel of geen retourticket
- Geldigheid vergunning

10. Werken op Curaçao

- Moet u een werkvergunning aanvragen als u nog geen
- werk heeft op Curaçao
- Werk vinden
- Vacatures

11. De Verhuizing

- Inleiding
- Vrijstelling van invoerrechten
- Vervreemdingsverbod
- Belastingtelefoon Douane in Nederland
- Inschakelen van een internationaal verhuisbedrijf
- Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
- De offerte
- De verhuiskosten
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen op Curaçao
- Nog enkele tips en opmerkingen
- Gebruik/installatie van uw apparatuur op Curaçao
- Meenemen van uw huisdier
- Vereiste documenten voor het inklaren van uw huisdier
- Veel voorkomende hondenziektes
- Informatie-adressen over het meenemen van uw huisdier

12. Bankzaken & Verzekeringen

- De Antilliaanse munteenheid
- Centrale Bank van de Nederlandse Antillen
- Registratie
- Offshore-banken
- Financiële instituten
- Aanhouden van een bankrekening in Nederland
- Een niet-ingezetenen rekening in Nederland
- Openen van een bankrekening bij een bank op Curaçao
- Openingstijden banken
- Internationale transacties
- Omwisselen buitenlandse valuta in Antilliaanse Guldens
- Checklist Bank op Curaçao
- Electronic Banking
- Credit-cards
- Betaalautomaten en pinpasjes
- Girodienst Curaçao
- Postspaarbank
- Verzekeringen
- Verzekeringszaken gezien vanuit Nederland en Curaçao
- Verzekering bij stage op Curaçao

13. Financiering van onroerend goed op Curaçao

- Inleiding
- Financieringsmogelijkheden
- Financiering uit eigen middelen

- Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland
- Een persoonlijke lening in Nederland
- Financiering via een projectontwikkelaar
- Een hypotheek bij een Nederlandse bank
- Effectenbevoorschotting
- Een hypotheek bij een bank op Curaçao
- Garantiefonds
- Wie kan er op Curaçao een hypotheek afsluiten ?
- Looptijd hypotheek
- Soort valuta
- Hoogte van de rente
- Vereiste documenten voor de aanvraag van een hypotheek
- Afsluitkosten hypotheek
- De hypotheekaanbieding
- Bespreek de volgende mogelijkheden met uw hypotheekadviseur
- Wat te financieren
- Hypotheekrente aftrek in Nederland
- Hypotheekbrochure

14. Nutsvoorzieningen

- Inleiding
- Levering water en elektriciteit
- Kwaliteit van het drinkwater
- Nieuw aansluiting of overnemen van bestaande aansluiting
- Aansluitkosten
- Facturering
- Het tariefstelsel
- Van meteropname tot uw rekening
- Betaling van uw energienota
- Pagatinu
- Aanvraag van een nieuwe aansluiting
- Stroomstoringen
- Schakelprogramma
- Waterstoringen
- Bruin water
- Lage of hoge waterdruk
- Geen water
- Hoog verbruik van water
- Indienen schadeclaim
- Afhandeling van een schadeclaim
- De energiewinkel van Aqualectra
- Gas
- Levering en aansluiting van gascilinders
- Nieuwe gasinstallatie voor commercieel gebruik
- Bulk tanks
- Benodigde documenten
- Doorgeven van wijzigingen
- Verkoop
- Verbruiksduur
- Storingen

- Wat te doen bij een storing
- Checklist en tips bij gebruik van gascilinders
- Telecommunicatie
- Telefoon via het vaste net
- Mobiele telefonie
- Internet
- Huisvuil (Selikor)
- Inbraakbeveiliging

15. Uw auto en rijbewijs op Curaçao

- Inleiding
- Uitvoer van de auto uit Nederland
- Autoverzekering
- Uitvoerkenteken is vervallen
- Schorsen kenteken
- Transport van uw auto naar Curaçao
- Europese automerken op Curaçao
- Invoer van uw auto
- Invoerprocedure
- Auto kopen op Curaçao
- Koopproces bij een occasion op Curaçao
- Benodigde documenten
- Autokeuring
- Keuringsproces
- Wegenbelasting
- Betaling wegenbelasting
- Tarieven wegenbelasting
- Betaling motorrijtuigenbelasting via de werkgever
- Verkrijgbare brandstof op Curaçao
- Betaling invoerrechten
- Auto mee terug naar Nederland of verkopen op Curaçao ?
- Verlies of diefstal van uw documenten
- Verlies of diefstal van uw kentekenplaat
- Uw auto tijdelijk schorsen
- Inleveren kentekenplaat
- Duplicaat belastingkaart
- Motorrijtuigenverzekering
- Dekkingen
- De Wettelijke Aansprakelijkheidsdekking
- De Beperkte Cascodekking (WA + Beperkte Casco)
- Premie
- Korting
- Persoonlijke ongevallen inzittenden verzekering
- Uw rijbewijs
- Uw Nederlandse rijbewijs
- Registratie van uw Nederlandse rijbewijs op Curaçao
- Wat te doen als uw Nederlandse rijbewijs verloopt
- Omzetten van een Nederlands rijbewijs in een Curaçaos rijbewijs
- Verschillen Nederlands en Curaçaos rijbewijs
- Het vernieuwen/verlengen van uw Nederlandse rijbewijs

- Uw Curaçaose rijbewijs en de geldigheid in Nederland
- Het behalen van een Curaçaos rijbewijs
- Categorieën rijbewijs
- Overige vervoersmiddelen op Curaçao

16. Het onderwijssysteem op Curaçao

- Inleiding
- Sociaal leenstelsel
- Belastingvoordeel – rente en aflossing studieleningen
- Dossier Onderwijs op Curaçao

17. De gezondheidszorg en medische voorzieningen

- Inleiding
- De zon
- Warmte uitslag
- Zouttekort
- Dengue
- Pitriasis Versicolor
- Krentenbaard
- Chikungunya
- Zikavirus
- De Manzanillaboom
- Onderwatersituatie
- Gebruik medicijnen
- Apotheken
- Huisartsen en specialisten
- Verpleeghuizen en Bejaardenzorg
- Ziekenhuizen

18. Vestigen op Curaçao en de gevolgen voor de Nederlandse volksverzekering

- Inleiding
- Tijdelijke uitzending door uw Nederlandse werkgever
- Recht op AOW bij vertrek naar het buitenland
- Herziening vrijwillige AOW/ANW
- Ontvangst van AOW/AWW op Curaçao
- ANW
- Gevolgen sociale (werknemers) uitkeringen bij vestiging op Curaçao
- ZW, WAZ, WIA of WAO-uitkering
- WW-uitkering
- Gedetacheerde Nederlandse ambtenaren

19. De Sociale Verzekeringen op Curaçao

- Inleiding
- Overzicht sociale verzekeringen op Curaçao
- Algemene Ouderdomsverzekering (AOV)
- Weduwe-, Weduwnaars- en Wezenpensioen (AWW)
- Ziekteverzekering (ZV)
- Ongevallenverzekering (OV)
- Cessantia
- Algemene Verzekering Bijzondere Ziektekosten (AVBZ)

- Algemene Ouderdomsverzekering (AOV)
- Wie is verzekerd
- Aanvragen AOV-pensioen
- Toeslag
- Kortingen
- Ingangsdatum
- Intrekking of herziening
- Vertrek naar het buitenland
- Betaalbaarstelling
- Kerstuitkering
- Eind pensioen
- Uitbetaling bij overlijden
- Uitkering ineens na overlijden
- AO-nummer
- Beroep
- AWW
- Ziekteverzekering (ZV)
- Ongevallenverzekering (=OV)
- Cessantia (werkloosheidsuitkering)
- Betaling AVBZ premie
- Overzicht Curaçaose loongrenzen, premies, uitkeringen
- Pensioengerechtigde leeftijd op Curaçao omhoog naar 65 jaar

20. BRK vervangen door BRNC

- Inleiding
- Belangrijkste wijzigingen in de nieuwe belastingregeling Nederland-Curaçao
- Curaçao
- Aanmerkelijk belang
- Successie- en schenkingsrecht
- Hybride entiteiten
- Vaste inrichting
- Dividendbelasting
- Beursnotering
- Rente en Royalty
- Aanmerkelijk belang en emigratie
- Overgangsregeling
- Pensioen en lijfrente
- Sporters en artiesten
- Erf- en schenkbelasting
- Arbitrage
- Inlichtingenuitwisseling

21. Pensionado-regeling

- Pensionado-regeling
- BRK vervangen door BRNC (Belastingregeling Nederland-Curaçao)
- Aanpassingen
- BRNC en de pensionado-regeling per 1 januari 2016
- Voorwaarden om zich onder het pensionado-regime op Curaçao te vestigen
- Overgangsregeling

- Voorbeeld berekening
- Buitenlandse inkomstenbronnen belast tegen 10%
- Pensionado-regeling en keuzemogelijkheid
- Arbeid op Curaçao
- De pensionado en de Curaçaose premies sociale verzekeringen

21. Stichting Particulier Fonds (SPF)

- Inleiding
- Wat is de SPF
- Verschil met de Nederlandse Stichting
- Oprichting SPF
- Voordelen SPF
- Doeleinden SPF
- Fiscale positie SPF op Curaçao
- SPF en de Nederlandse box 3 en schenkingsrecht
- SPF en winstbelasting
- De SPF en het uitoefenen van een bedrijf
- Kenmerken en vereisten SPF
- Verschil SPF met een gewone stichting
- Vergelijking SPF met Angelsaksische Trust

Toepassingsmogelijkheden van de SPF

- De SPF als instrument voor estate planning
- De SPF voor verzekeringen, lijfrenten en pensioenen
- De SPF als alternatief voor de Trust
- De SPF als instrument voor asset protection
- De SPF als beleggingsmaatschappij
- De SPF als art foundation
- De SPF en charitatieve doelstellingen
- De SPF voor het onderbrengen van nieuwe activiteiten
- De SPF voor het overhevelen van vermogensgroei
- De SPF en toekomstige waarde-aangroei
- De SPF als houdstermaatschappij
- De SPF en de Nederlandse fiscus
- Erkenning en fiscale behandeling SPF in Nederland
- De SPF en de Nederlandse vennootschapsbelasting

23. Zakendoen op Curaçao

- Inleiding
- Algemene concurrerende voordelen van Curaçao
- Logistiek kruispunt
- Kruispunt van begunstigde gebieden
- Cultureel kruispunt
- Economische speerpunten
- Marktkansen in de logistieke sector
- Marktkansen in de toeristische sector
- Ontwikkelingen toerisme op Curaçao
- Marktkansen in de ICT & E-commerce sector
- Marktkansen in de utiliteitssector
- E-business

- Vestigingsmogelijkheden
- Economische zones
- E-Zone en exportregeling
- Industriële zone
- World Trade Center
- Subsidies en andere regelingen

24. Starten van een bedrijf op Curaçao; vestigingsformaliteiten

- Formaliteiten
- Zakendoen op Curaçao
- Bedrijfsvorm
- Eenmanszaak
- Aanvraag vestigingsvergunning
- Directievergunning
- Inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel
- Aanvullende vergunningen afhankelijk van de branche
- Industrie
- Bouwnijverheid en –installatiebedrijven
- Bank-, verzekeringswezen en zakelijke dienstverlening
- Handel/Groothandel en tussenhandel
- Handel/Detailhandel
- Hotels en logementen
- Restaurants en Cafés
- Landbouw, Veeteelt en Visserij
- Nieuwe exportregeling
- Subsidies en andere regelingen

25. Rechtspersonen op Curaçao

- De NV en de BV op Curaçao
- De naam van het bedrijf
- Wat staat er in de notariële akte
- Statuten
- Bestuur
- Bevoegdheden aandeelhouders
- Aandeelhouder- bestuurde vennootschap
- Verschillen Curaçaose NV en Curaçaose BV
- Voorkeursrecht
- Stemrecht
- Publicatie verplichtingen bij een grote NV
- Vereiste documenten
- Laagbelaste beleggingsvennootschap

26. Economische Zone Wetgeving

- Inleiding
- De E-Zone NV
- De (belasting)voordelen op een rij
- Goederen E-Zone
- Diensten E-Zone
- Andere voordelen van de E-Zone

27. Het Curaçaose Belastingstelsel

- Inleiding
- De belastingdienst / de landsontvanger
- De inkomstenbelasting
- Ingezetene vs. niet-ingezetene van Curaçao
- Belastbaar inkomen
- Nieuw belastingstelsel
- Schijventarieven inkomstenbelasting Curaçao 2016
- Toeslagen 2016
- Werking Tabel
- Inkomstenbelasting privé personen
- Eigen woning
- Ziektekosten
- Rente en aflossing studieleningen
- Bijzonder tarief lokale bankrente
- Bijzonder tarief vermogensinkomsten
- Bronheffing op rente
- Uitkeringen uit kapitaal/levensverzekeringen
- Belastingkorting buitenlanders
- Rekenvoorbeeld
- Winstbelasting 2016
- Wijzigingen in de aftrek winstbelasting
- Vervroegde afschrijving
- Afschrijving tot 50% OZB-waarde
- Aftrek van kosten van voedsel, drank en representatie
- Rente-aftrek
- Doelvermogen
- Transparante vennootschap
- Loonbelasting
- Fictieve dienstbetrekkingen
- Omzetbelasting i.p.v. logeerbelasting
- Invoering onroerende zaak belasting Curaçao
- Tarieven OZB
- Aangifteplicht binnenlands belastingplichtigen
- De belastingaanslag
- Inhouding inkomstenbelasting door werkgever
- Verrekening van teruggaven
- Belastingsschulden
- Invordering, aanmaning en dwangbevelen
- Bezwaar tegen aanslag
- Uitstel van betaling
- Vermogensbelasting op Curaçao
- Erf- en schenkbelasting | tarieven op Curaçao
- Indienen van het aangiftebiljet
- Boete
- Berekening van de successiebelasting
- Vrijstelling en tarieven
- Voorbeeld berekening
- Overgangsregeling/overgangsbelasting
- Voorbeeld berekening

- Successie- en schenkingsrecht binnen de nieuwe BRNC
- Online aangifte doen op Curaçao

28. Ondernemers en de belastingen op Curaçao

- Startende ondernemer en inschrijving bij de belastingdienst
- Omzetbelasting
- Het CRIB-nummer
- Omzetbelasting bij de invoer van goederen
- Tarief omzetbelasting
- Vrijstellingen
- Aangifte doen en betalen
- Winstbelasting
- Aangifte winstbelasting
- Belastingjaar
- Definitieve aangifte
- Tarief winstbelasting
- Bepaling belastbare winst
- Keuze rechtsvorm, juridische kenmerken en de fiscale gevolgen
- De inhoudingsplichtige en de werknemer
- Wat wordt als loon beschouwd
- Binnenlandse en buitenlandse werknemers
- Te regelen zaken voor de inhouding van de loonbelasting door de werkgever
- Loonbelastingverklaring
- Loonstaat
- Vermindering van loonbelasting
- Definitieve afrekening

29. Belastingheffing in Nederland

- Wat is uw fiscale woonplaats ?
- Tijdelijk in het buitenland
- Woont en/of werkt u in het buitenland ?
- Uw fiscale partner en werkzaam/wonend in het buitenland
- Uitzondering voor personen die op Curaçao wonen
- Aftrekposten
- Heffingskortingen
- Fiscale partner
- Welk land is heffingsbevoegd over welk inkomen
- Emigratie van een DGA
- Recht op heffingsvrij vermogen
- Overgangsregeling
- ZVW bij vestiging op Curaçao

30. Een huis op Curaçao en de Nederlandse fiscus

- Een huis op Curaçao en de BRK (BRNC)
- Een huis op Curaçao en de Nederlandse fiscus
- Rekenvoorbeeld
- Buitenlandse belastingplichtig en box 3
- Emigratie en box 3
- Immigratie en box 3

- Wel of geen hypotheek op uw tweede huis en box 3
- Rekenvoorbeeld
- Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

31. Overheid, bestuur, politiek, staatkundige situatie

- Situatie tot 1975
- Situatie na 1986
- De 5 eilanden van de Nederlandse Antillen
- Situatie na 10-10-2010

Bijlagen

Bronnen