




Shape the future  
with confidence

March 2025

Curaçao

A photograph of a modern office interior. The office is enclosed in glass walls, offering a view of a lush green outdoor area with trees and a blue chair. Inside, there is a wooden desk with a laptop, a desk lamp, and a bookshelf filled with books. The lighting is warm and natural, suggesting daytime.

# Fiscale aandachtspunten bij investeren in onroerende zaken in Curaçao

Investeren in een onroerende zaak kan op verschillende manieren. Het kan bijvoorbeeld via een vennootschap maar ook vanuit privé. De onroerende zaak kan worden verhuurd of enkel worden aangehouden voor eigen gebruik. Deze brochure is bedoeld als fiscaal startpunt voor Nederlanders die willen investeren in Curaçaose onroerende zaken.





## Curaçaose onroerende zaken in box 3?

### *Inkomstenbelasting*

Onroerende zaken worden over het algemeen belast in het land waar zij zijn gelegen. Het land waar de eigenaar woont verleent dan vaak voorkoming voor het inkomen uit die onroerende zaak zodat de onroerende zaak niet twee keer wordt belast. Als een Nederlandse particulier een pand in Curaçao koopt, dan mag Curaçao dus belasting heffen over de inkomsten uit dat pand en verleent Nederland voorkoming voor die inkomsten. Nederland doet dat in de vorm van een vrijstelling.

Beleggingen in onroerende zaken door inwoners van Nederland worden in Nederland belast in box 3. Onder de huidige wetgeving werkt dat als volgt. De beleggingen geven, in beginsel, aanleiding tot een fictief inkomen van het product van 5.88% (2025) en de waarde van het onroerende zaak aan het begin van het kalenderjaar. Voor het gehele box 3 vermogen geldt vervolgens een heffingsvrij vermogen van EUR 57.684 (2025). Over het fictief inkomen moet box 3 belasting worden betaald (2025: 36%). Als de belegging echter bestaat uit buitenlands (in dit geval Curaçaos) onroerend goed, dan wordt het aan dat buitenlandse onroerend goed toe te rekenen fictieve inkomen vrijgesteld in Nederland. Hierna volgt een vereenvoudigd voorbeeld.

### Vereenvoudigd voorbeeld:

- Een inwoner van Nederland heeft slechts een belegd vermogen in onroerend goed van EUR 500.000.
- Over dit vermogen zou EUR 26.008 (5.88% x (EUR 500.000 - EUR 57.684)) fictief rendement worden berekend.
- Dit rendement zou belast zijn tegen 36%, wat betekent dat de belasting hierover EUR 9.362 zou bedragen.
- Als van dit vermogen EUR 200.000 in buitenlands onroerend goed zou worden belegd dan wordt box 3 effectief berekend over (EUR 300.000 - 34.611<sup>1</sup>), waardoor de verschuldigde belasting EUR 5.618 zou bedragen.
- De belegging in buitenlands onroerend goed heeft derhalve een potentiële besparing van bijna EUR 4.000 (EUR 9.362 -/- EUR 5.618) tot gevolg.

<sup>1</sup> Een evenredig deel van het heffingsvrije vermogen.

### *Vennootschapsbelasting*

De regel dat voorkoming wordt gegeven voor onroerende zaken gelegen in het buitenland geldt, in beginsel, ook voor de vennootschapsbelasting. Voor een Nederlandse BV kan het dus ook interessant zijn om in Curaçaose onroerende zaken te investeren. Als een Nederlandse BV investeert in een Curaçaose vastgoed vennootschap, dan is het inkomen uit die vennootschap over het algemeen vrijgesteld onder de Nederlandse deelnemingsvrijstelling.

De besparing is natuurlijk niet onopgemerkt gebleven. De Nederlandse Belastingdienst is sinds 1 januari 2021 actief op zoek naar Nederlanders met vermogen in het buitenland, waaronder buitenlands vastgoed. Het is dus extra belangrijk om uw zaken goed te regelen. Overleg met uw Nederlandse belastingadviseur wat in uw geval de fiscale gevolgen in Nederland zijn van een investering in Curaçaose onroerende zaken.

Tegenover de belastingvoordelen in Nederland staat natuurlijk dat er wel belasting in Curaçao moet worden betaald over de inkomsten uit onroerend goed.

Onderstaand bespreken we een aantal aandachtspunten ten aanzien van de fiscale gevolgen van investeren in onroerend goed in Curaçao.

## **Overdrachtsbelasting**

Op de akten en de vonnissen van overdracht van onroerende zaken wordt 4% overdrachtsbelasting geheven. Maar voor sommige overdrachten, zoals de overdracht van een beschermd monument, geldt een vrijstelling. Deze vrijstelling geldt eveneens als de onroerende zaak in de historische binnenstad is gelegen.

Anders dan in Nederland is in Curaçao alleen een overdracht van juridische eigendom aan overdrachtsbelasting onderworpen. Zogenaamde "econoompjes" worden in Curaçao (nog) niet belast. Dat geldt ook voor de overdracht van aandelen in een vennootschap die onroerende zaken bezit. Dit kan in de nabije toekomst mogelijk worden gewijzigd.

## Onroerendezaakbelasting

Jaarlijks wordt in Curaçao een onroerendezaakbelasting geheven van degene die aan het begin van het kalenderjaar het genot heeft van een onroerende zaak door eigendom, bezit of beperkt recht. Er wordt onroerendezaakbelasting geheven over de waarde van de onroerende zaken.

Deze waarde wordt eens per vijf jaar vastgesteld. De heffingsmaatstaf is in beginsel de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Over de waarde wordt aan de hand van een tarieftabel onroerendezaakbelasting geheven. Het tarief is afhankelijk van de waarde van de onroerende zaak en varieert van 0,4%, voor panden tot NAF 350.000<sup>2</sup>, tot 0,6%, voor panden met een waarde boven NAF 750.000.

## Inkomstenbelasting

Binnen Curaçao gelegen onroerende zaken vormen in beginsel een binnenlandse bron van inkomen. Dit kan leiden tot heffing van Curaçaose inkomstenbelasting. Hetzelfde geldt voor op binnen Curaçao gelegen onroerende zaken gevestigde rechten, zoals het recht van erfpacht en vruchtgebruik. Dus ook als de eigenaar in het buitenland woont, kunnen onroerende zaken een Curaçaose binnenlandse bron van inkomen vormen. Zolang een onroerende zaak dient als (tweede) woning voor de eigenaar zal er geen sprake zijn van inkomstenbelasting. Curaçao kent, anders dan Nederland, geen eigenwoningforfait en ook geen box 3 belastingheffing. Indien een als zodanig aangewezen monument wordt gebruikt als eigen woning/hoofdverblijf dan zijn de kosten van onderhoud aftrekbaar.

Als de onroerende zaak wordt verhuurd, zal er over het algemeen sprake zijn van inkomsten uit onroerende zaken. Inkomsten uit onroerende zaken worden belast tegen het progressieve tarief met 46.5% als hoogste schijf. Van de te belasten inkomsten mogen (i) rentekosten voor het verkrijgen of verbeteren van de onroerende zaak en (ii) een fictieve aftrek van 35% van de huurinkomsten ter dekking van eventuele andere kosten worden afgetrokken. Vervreemdingswinsten (verkoopwinsten) zijn niet belast.

Als er met de verhuur substantiële activiteiten gepaard gaan, of als er sprake is van ontwikkelingsactiviteiten, kunnen de inkomsten mogelijk als opbrengst van onderneming worden aangemerkt. In plaats van een fictieve kosten aftrek van 35% zijn dan mogelijk alle relevante kosten aftrekbaar.

Er geldt in dit geval tevens een investeringsaftrek voor 30% van de kosten van onderhoud en verbetering van een beschermd monument voorzover deze kosten NAF 5.000 te boven gaan. Een eventuele vervreemdingswinst is dan wel belast.

## Onroerende zaken in een winstbelastingplichtige vennootschap

De winst behaald met de exploitatie en verkoop van de onroerende zaken door een (Nederlandse) vennootschap zijn in Curaçao belast in de winstbelasting. Het belastingtarief is momenteel 15% over de eerste Naf 500.000 aan winst en 22% over het meerdere. Ook hier geldt de bovengenoemde mogelijkheid van een investeringsaftrek voor kosten van onderhoud en verbetering van monumenten.

## Investeren via een Stichting Particulier Fonds (SPF)

Veel particulieren maar ook bedrijven hebben de afgelopen jaren in Curaçaos vastgoed geïnvesteerd via een SPF. De SPF mag geen ondernemingshandelingen verrichten maar wel beleggen in onroerende zaken. Op basis van de huidige wetgeving in Curaçao is de SPF voor de winstbelasting een belastingplichtig lichaam, maar vrijgesteld van winstbelasting voorzover de winst niet voortvloeit uit bedrijf. Het is echter mogelijk dat deze wetgeving na 2025 verandert.

## Omzetbelasting en Toeristenbelasting

De verhuur van onroerende zaken is onderworpen aan 6% omzetbelasting ook als de verhuur door een particulier geschiedt.

Alleen de langdurige verhuur van onroerende zaken, welke zijn ingericht, bestemd en door de huurder worden gebruikt voor permanente bewoning zijn vrijgesteld. Het tarief bedraagt 7% als het gaat om verhuur voor een korte periode (minder dan 90 dagen) van appartementen of woningen. Eventuele voorheffingen kunnen niet op de omzetbelasting in mindering worden gebracht.

## Monumentenfondsen

Om het behoud van beschermde monumenten en historische panden te stimuleren, kent Curaçao een monumentenfonds die in de vorm van een subsidie en/ of een voordelige lening de reparatie of onderhoud van een beschermd monument of een historische pand in de binnenstad mogelijk maakt.

*Deze brochure is bedoeld als eerste kennismaking met de fiscale gevolgen van investeren in Curaçaose onroerende zaken. De informatie is niet uitputtend en houdt geen rekening met uw persoonlijke omstandigheden. Neem contact met ons op en laat ons u helpen bij het realiseren van uw investeringsplannen!*

<sup>2</sup> 1 EUR = 1,9279 NAF (maart 2025).

**For more information, please contact:**

---

**Bryan Irausquin**

bryan.irausquin@an.ey.com  
+599 9 430 5075

**Terrence Melendez**

terrence.melendez@an.ey.com  
+599 9 430 5023

**Ian de Brabander**

ian.de-brabander@an.ey.com  
+599 9 430 5068

**Fong-Mang Cheong**

fong-mang.cheong@an.ey.com  
+599 9 430 5071

**Raisza Terburg-Ersilia**

raisza.terburg-ersilia@an.ey.com  
+599 9 430 5081

**Darick Candelaria**

darick.candelaria@an.ey.com  
+599 9 430 5098

**Clarion Taylor**

clarion.taylor@an.ey.com  
+599 9 430 5077

**Nicole Sille**

nicole.sille@an.ey.com  
+599 9 430 5024

**EY | Building a better working world**

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

**All in to shape the future with confidence.**

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com)

EY Caribbean refers to the Caribbean organization of member firms of Ernst & Young Caribbean Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Caribbean Limited does not provide services to clients.

Copyright 2025 © EYDC. All rights reserved.

