

=====
Intitulé : Landsverordening overdrachtsbelasting
Citeertitel : Landsverordening overdrachtsbelasting
Vindplaats : AB 1989 no. GT 73
Wijzigingen : AB 1997 nos. 33, 34; AB 2004 no. 11 (inwtr. AB 2004 no. 12); AB 2006 no. 75; AB 2008 no. 63 (inwtr. AB 2008 no. 65); AB 2009 no.75; AB 2014 no. 10 (inwtr. AB 2014 no. 29) AB 2014 no. 11 (inwtr. AB 2014 no. 12); AB 2017 no. 46; AB 2018 no.34; AB 2020 no. 156 (inwtr. AB 2020 no. 172); AB 2021 no. 43 (inwtr. AB 2021 no. 90); AB 2022 no. 161; AB 2023 no. 25;
=====

HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

In deze landsverordening wordt verstaan onder:

overdracht : de vestiging, afstand en opzegging van vruchtgebruik, van gebruik en van bewoning, erfdiensbaarden, erfpacht, opstal, grondrenten, hetzij in geld of in natura verschuldigd, alsmede de rechtsoorderingen, dieneende om onroerende zaken of de rechten waaraan deze zijn onderworpen, terug te eisen of te doen overdragen;

onroerende zaken : onroerende zaken, welke in Aruba gelegen zijn en de rechten waaraan deze zijn onderworpen;

schepen : in Aruba thuishorende schepen, metende ten minste 20 kubieke meters bruto inhoud.

Artikel 2

1. Onverminderd de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van Aruba en het Wetboek van Koophandel van Aruba omtrent overdracht van onroerende zaken en schepen, moeten oprichtingen van vennootschappen, coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen, verenigingen of andere rechtspersoonlijkheid bezittende lichamen, waarbij onroerende zaken of schepen worden ingebracht en in artikel 11 van deze landsverordening bedoelde overeenkomsten betreffende zodanige goederen, op straffe van nietigheid geschieden bij in Aruba verleden authentieke akte.

2. Ten aanzien van deze akte is het bepaalde bij artikel 1 toepasselijk.

HOOFDSTUK II

Belastbaar feit

Artikel 3

1. Onder de naam van overdrachtsbelasting wordt een belasting geheven op de akten en de vonnissen van overdracht van onroerende zaken en van schepen. Deze landsverordening is mede van toepassing op de verkrijging van economische eigendom en de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon, bedoeld in artikel 3a.

=====

2. Met overdracht wordt voor de toepassing van deze landsverordening gelijkgesteld:

- a. inbreng in naamloze vennootschappen, vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en andere rechtspersonen met een in aandelen verdeeld kapitaal, onderlinge waarborgmaatschappijen, coöperaties, verenigingen en andere rechtspersoonlijkheid bezittende lichamen;
- b. inbreng door de commanditaire vennoot in open commanditaire vennootschappen.

3. De belasting is mede schuldig op verdelingen, in de gevallen bij deze landsverordening bepaald.

Artikel 3a

1. Onder economische eigendom wordt verstaan een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen, dat een belang bij die zaken of rechten vertegenwoordigt. Het belang omvat ten minste enig risico van waardeverandering en komt toe aan een ander dan de eigenaar of beperkt gerechtigde. Onder de verkrijging van de economische eigendom van onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen, wordt mede verstaan de verkrijging van een samenstel van rechten en verplichtingen dat een belang als hiervoor bedoeld vertegenwoordigt bij een bestanddeel van een onroerende zaak dat zelfstandig aan een recht kan worden onderworpen, dan wel bij een recht waaraan een onroerende zaak kan worden onderworpen. De verkrijging van uitsluitend het recht op levering wordt niet aangemerkt als verkrijging van economische eigendom.

2. De belasting wordt mede geheven op de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon, waarvan de bezittingen op het tijdstip van de verkrijging geheel of gedeeltelijk bestaan uit in Aruba gelegen onroerende zaken, mits de onroerende zaken, als geheel genomen, op dat tijdstip of op enig tijdstip in het voorgaande jaar geheel of hoofdzakelijk dienstbaar zijn aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van die onroerende zaken (fictieve onroerende zaken).

3. Voor de toepassing van het tweede lid wordt onder onroerende zaken mede verstaan fictieve onroerende zaken, rechten waaraan onroerende zaken of fictieve onroerende zaken zijn onderworpen, alsmede de economische eigendom van deze zaken of rechten.

4. Voor de toepassing van het tweede lid wordt onder aandelen in een rechtspersoon mede verstaan economische deelgerechtigdheden in een maat- of vennootschap of doelvermogen.

5. Bij regeling van de Minister kunnen nadere regels worden gesteld inzake de toepassing van dit artikel.

Artikel 4

De belasting is niet schuldig:

- a. bij verkrijging door het Land door een naamloze vennootschap, vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid waarvan alle aandelen al dan niet middellijk eigendom zijn van de rechtspersoon Aruba;
- b. (vervallen);
- c. bij inbreng in maat- of vennootschappen, andere dan naamloze vennootschappen, vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid of open commanditaire vennootschappen in het geval bij artikel 3, tweede lid, omschreven;
- d. van verdelingen tussen deelgenoten, mits de titel van de gemeen-

- =====
schap is vermeld en de gemeenschap behoorlijk is aangetoond en behoudens de bepalingen van de volgende artikelen;
- e. in het geval bij artikel 11 bedoeld, wanneer de overeenkomst betrekking heeft op het geval van overlijden, voor zover geen vergoeding is bedongen;
 - f. bij de vestiging van een erfpachtrecht op een perceel grond, indien direct voorafgaand aan het vestigen van dit recht op dit perceel, een eerder erfpachtrecht op dit perceel van de verkrijger was geëindigd door verloop van de termijn, waarvoor het erfpachtrecht was verleend, en met dat perceel duurzaam is verenigd een gebouw dat in gebruik is als tot hoofdverblijf dienende woning;
 - g. bij de verkrijging van een onroerend goed dat dient als eigen woning en dat is aangewezen als beschermd monument op grond van de Monumentenverordening (AB 1991 no. GT 46).

Artikel 5

Op akten van verdeling is de belasting schuldig over de waarde van de onroerende zaken of schepen, ten aanzien van welke de titel van gemeenschap niet in de akte is vermeld en de gemeenschap niet behoorlijk is aangetoond.

Artikel 6

1. Op akten van verdeling van onroerende zaken of schepen, gemeen krachtens personenvennootschap, is de belasting schuldig over de waarde ten tijde van de scheiding van de ingebrachte doch aan andere dan de inbrenger of diens erfgenamen of rechtverkrijgenden toegedeelde onroerende zaken en schepen of aandelen daarin.

2. Het door een deelgenoot op de in artikel 11 bedoelde wijze, of door aankoop na de oprichting van de personenvennootschap verkregen aandeel in de door anderen ingebrachte onroerende zaken of schepen wordt voor de berekening van de op de scheiding verschuldigde belasting geacht door die deelgenoot of zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden te zijn ingebracht, mits blijkt, dat voor de verkrijging van dat aandeel de overdrachtsbelasting is betaald.

3. De belasting volgens dit artikel is niet schuldig op verdelingen van goederen, gemeen door ontbinding van een naamloze vennootschap of de in artikel 3 bedoelde inbreng in een open commanditaire vennootschap, indien wegens de inbreng de belasting is betaald.

Artikel 7

1. Indien de onverdeeldheid van onroerende zaken of schepen uitsluitend uit een overdracht is ontstaan, is op de akte van verdeling daarvan de belasting schuldig over de waarde van het aan hen, die zelve of wier erflaters of rechtsvoorgangers uitsluitend bij overdracht een aandeel verkregen hadden, toegedeelde, na aftrek van het aandeel krachtens de titel van gemeenschap in elk hun toegedeeld goed, voor de verkrijging waarvan de belasting is betaald.

2. De bepaling is niet toepasselijk, wanneer de onverdeeldheid is ontstaan door:

- a. inbreng in een personenvennootschap, in welk geval artikel 6 geldt;
- b. overdracht van het geheel door de enige rechthebbende of alle deelgenoten te zamen aan gezamenlijke verkrijgers;
- c. ontbinding van een coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, vereniging of ander rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam, mits wegens de inbreng de belasting is betaald.

=====

Artikel 8

Indien bij een verdeling als bedoeld bij de artikelen 6 en 7, aan verschillende deelgenoten tezamen goederen zijn toegedeeld en later tot verdeling van die goederen wordt overgegaan, is op de latere akte of akten wegens deze verdeling de belasting schuldig, die, zo de daarbij gedane toedelingen reeds bij de eerste akte hadden plaats gehad, meer verschuldigd zou zijn geweest dan hierop is geheven.

Artikel 9

Op akten van verkoop van aandelen in onroerende zaken of schepen, gemeen krachtens personenvennootschap of ontbinding van een coöperatie, een onderlinge waarborgmaatschappij, een vereniging of een ander rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam, is, wanneer die overdracht geschiedt aan een deelgenoot krachtens dezelfde titel of zijn erven of rechtverkrijgenden, de belasting bovendien schuldig van de waarde van des kopers aandeel krachtens die titel. Dit artikel is niet toepasselijk:

- a. wanneer de goederen gemeen waren door ontbinding van een naamloze vennootschap, van een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, van een coöperatie, een onderlinge waarborgmaatschappij, een vereniging of een ander rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam, of door de in artikel 3 bedoelde inbreng in een open commanditaire vennootschap, indien wegens de inbreng de belasting is betaald;
- b. wanneer of voor zover de koper zelf de goederen had ingebracht.

Artikel 10

1. Akten, die ten aanzien van in het gemeen bezeten onroerende zaken of schepen de verklaring bevatten, dat daarvan de verdeling heeft plaats gehad, zonder opgaaf van al de verdeelde goederen, van haar waarde en de wijze van verdeling, worden voor de toepassing van deze landsverordening als akten van verdeling aangemerkt en is de belasting schuldig over de waarde van de onroerende zaken en schepen, tenzij partijen, op dezelfde wijze als bij artikel 16 voor de daar bedoelde gevallen bepaald, de ontbrekende opgaven doen en aantonen, dat geen of minder belasting schuldig is.

2. De te veel geheven belasting wordt teruggegeven, indien de vereiste schriftelijke opgaven en gemelde aantoning alsnog geschieden binnen de verjaringstermijn.

Artikel 11

1. Wanneer, met uitzondering van het geval van huwelijksgemeenschap, een aandeel in onroerende zaken of schepen, ingevolge overeenkomst tussen de deelgenoten bij uittreding uit de bestaande gemeenschap aan deelgenoten verblijft, tegen of zonder vergoeding aan de uitgetredene, wordt bij elk zodanig uittreden op de van bedoelde overeenkomst opgemaakte akte de belasting bijgevorderd, alsof het aandeel van de uitgetredene bij de uittreding aan de verkrijgers ware overgedragen.

2. Het bepaalde bij het eerste lid is eveneens toepasselijk, wanneer bedoelde overeenkomst betrekking heeft op het geval van overlijden, doch slechts in zoverre, dat de belasting schuldig is over de waarde, die aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overledene

=====

wordt vergoed.

Artikel 11a

Indien voor de verkrijging van een goed als bedoeld in artikel 3 een akte in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba, moet worden ingeschreven, vindt de verkrijging plaats op het tijdstip waarop de akte wordt opgemaakt.

HOOFDSTUK III

Bedrag en grondslagen

Artikel 12

1. De belasting wordt geheven ter zake van de waarde van de goederen, zoals vastgesteld overeenkomstig het bij of krachtens deze landsverordening bepaalde.

De belasting bedraagt:

- tot en met een waarde van Afl. 250.000,-: 3%
- over het meerdere: 6%.

2. Indien uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks vast te stellen prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie blijkt, dat het cijfer voor de maand augustus van het lopende jaar is gestegen in vergelijking met het cijfer voor de maand augustus van het voorafgaande jaar, kan de minister, belast met financiën, bij ministeriële regeling, wijziging brengen in de in het eerste lid genoemde waarden, welke wijziging in werking treden met ingang van 1 januari van het daaropvolgend jaar.

3. Bij toepassing van het tweede lid worden de in het eerste lid, genoemde waarden naar evenredigheid met de stijging van de prijsindexcijfers verhoogd en vervolgens afgerond op het dichtstbijzijnde veelvoud van duizend florin.

Artikel 13

Ingeval een verkrijging van de economische eigendom als bedoeld in artikel 3a, eerste lid, binnen 12 maanden wordt gevolgd door een verkrijging als bedoeld in artikel 3, of andersom door dezelfde persoon, wordt de waarde verminderd met de waarde waarover ter zake van de vorige verkrijging overdrachtsbelasting was verschuldigd en betaald.

Artikel 14

1. De belasting is schuldig wegens elke overdracht afzonderlijk.
2. Zij wordt berekend over veelvoud van tien florin; indien de waarde, die tot grondslag van de heffing moet strekken, niet juist een veelvoud van tien florin bedraagt, wordt de belasting over het naast hogere veelvoud berekend.

Artikel 15

1. Met betrekking tot onroerende zaken geldt als waarde die tot grondslag van de heffing moet strekken:

- a. bij ruiling, de waarde aan de zaken, in de akte toegekend, namelijk, indien die waarde voor de aan beide zijden afgestane zaken

- =====
- gelijk is, die waarde; anders de hoogste waarde;
- b. in de gevallen van de artikelen 3, tweede en derde lid, 9 en 11, de waarde in de akte aan de zaken toegekend;
- c. bij schenkingen, de waarde in het economisch verkeer;
- d. in alle andere gevallen, de prijs opgevat als bij artikel 16 om schreven.

2. Indien echter in al deze gevallen de in de akte genoemde waarde of de prijs lager is dan de ingevolge de Landsverordening grondbelasting vastgestelde waarde aan de onroerende zaken toegekend, strekt de laatstbedoelde waarde tot de grondslag.

Artikel 16

1. Onder prijs wordt in deze landsverordening verstaan de bedongen koopsom of ander aequivalent, vermeerderd met de in geld geschatte waarde van alle bijkomende verplichtingen van de verkrijgers, welke schatting door de partijen of namens deze door de notaris vóór de betaling van de belasting bij ondertekende verklaring aan de voet van de akte moet geschieden.

2. Indien de koopsom niet in de akte is uitgedrukt, zijn partijen verplicht die bij ondertekende verklaring aan de voet van de akte op te geven en indien het aequivalent niet in een geldsom bestaat, op dezelfde wijze de geldswaarde van dat aequivalent te schatten.

3. Hetzelfde geldt, wanneer de waarde, die tot grondslag der heffing moet strekken, niet in de akte is uitgedrukt.

4. Bij gebreke van de hiervóór bedoelde opgave of schattingen, kan de prijs of ander aequivalent en de geldswaarde van de bijkomende verplichtingen of de waarde ambtshalve door de Inspecteur worden geschat.

5. Indien aan de Inspecteur de in de akte uitgedrukte koopsom of de opgave daarvan onjuist of een waardeschatting te laag voorkomt, kan, hetzij de koopsom, hetzij de waarde, die tot grondslag van de heffing moet strekken, door hem ambtshalve worden geschat en daarover de belasting berekend.

Artikel 16a

De waarde van aandelen, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, is gelijk aan de waarde van de onroerende zaken, bedoeld in artikel 15, die door die aandelen middellijk of onmiddellijk worden vertegenwoordigd.

Artikel 17

1. Wanneer voor de heffing van de grondbelasting de overgedragen zaak een gedeelte uitmaakt van een perceel of met andere onroerende zaken in een som is geschat, wordt de waarde van de bedoelde zaak geacht in de belastbare waarde van het geheel te zijn begrepen.

2. In het eerste lid bedoelde geval, wordt de belasting geheven over de prijs of zonodig de door notaris of partijen aan de voet van de akte gedane opgave of schatting of bij gebreke daarvan naar de door de Inspecteur gedane schatting, behoudens bijvordering of teruggave.

Artikel 18

1. Met betrekking tot schepen, geldt als waarde, die tot grondslag van de heffing moet strekken:

- =====
- a. bij ruiling, de waarde aan de zaken in de akte toegekend, name-
lijk, indien de waarde van de aan beide zijden afgestane zaken ge-
lijk is, die waarde; anders de hoogste waarde;
 - b. in de gevallen van de artikelen 3, tweede en derde lid, 9 en 11,
de waarde in de akte aan de zaken toegekend;
 - c. bij schenkingen, de waarde in het economisch verkeer;
 - d. in alle andere gevallen, de prijs, opgevat als bij artikel 16 om-
schreven.

2. Indien echter in al deze gevallen de in de akte genoemde
waarde of de prijs lager is dan de waarde in het economische verkeer,
strekt deze laatste tot grondslag.

3. Het bepaalde bij artikel 16 is toepasselijk met dien verstan-
de, dat zo nodig ook, op dezelfde wijze als daar bepaald, de waarde in
het economische verkeer door partijen moet worden geschat.

4. Wanneer de Inspecteur meent, dat de in de akte uitgedrukte of
aan de voet van de akte opgegeven koopsom onjuist is of een waar-
deschatting of de schatting van de waarde in het economische verkeer
hem te laag voorkomt, wordt, hetzij de koopsom, hetzij de waarde, die
tot grondslag van de heffing moet strekken door hem ambtshalve geschat
en daarvoor de belasting berekend.

Artikelen 19 en 20
(vervallen)

HOOFDSTUK V

Betaling, belastingschuld, aansprakelijkheid,
teruggave en verjaring

Artikel 21

De belasting wordt geheven bij wege van voldoening op aangifte.

Artikel 22

Indien een overdracht of andere rechtshandeling, in deze lands-
verordening bedoeld, onder een opschortende voorwaarde is geschied,
wordt ter keuze van de belastingschuldige óf zekerheid voor de belas-
ting gesteld ten genoegen van de Inspecteur, óf de belasting ten kan-
tore van de Ontvanger der belastingen voldaan, behoudens recht op te-
ruggave, indien bewezen wordt, dat de voorwaarde niet is vervuld.

Artikel 23

Zo niet het tegendeel is bedongen, komt de belasting:

- a. in de gevallen, bedoeld bij artikel 3, tweede lid, onderdelen a en
b, ten laste van de daarbedoelde lichamen;
- b. bij ruiling, ten laste van elk van de partijen voor de helft;
- c. bij verdeling, ten laste van elk van de deelgenoten voor het aan
deel, waartoe elk in de verdeelde zaken gerechtigd was;
- d. in alle andere gevallen, ten laste van de verkrijgers, elk voor
een gelijk deel.

Artikel 24

Voor de betaling van de belasting en de verhogingen zijn te-
genover het Land aansprakelijk, in de gevallen bij artikel 23 omschre-
ven onder:

- =====
- a. de bedoelde lichamen;
 - b. alle contractanten hoofdelijk;
 - c. alle deelgenoten hoofdelijk;
 - d. alle verkrijgers hoofdelijk, behoudens verhaal op de medecontractanten, -deelgenoten en -verkrijgers in de gevallen onder b, c en d.

Artikel 25

1. Behalve in de gevallen in deze landsverordening reeds voorzien, wordt de belasting eveneens teruggegeven:

- a. wanneer een overeenkomst of rechtshandeling, waarvan de belasting is betaald, is vernietigd bij een rechterlijke uitspraak, die in kracht van gewijsde is gegaan;
- b. wanneer een vonnis van onteigening wordt bewezen te zijn vervallen overeenkomstig artikel 62 van de Onteigeningsverordening;
- c. (vervallen).

2. Behoudens het bepaalde in artikel 30 van de Algemene landsverordening belastingen (AB 2004 no. 10), moet de belanghebbende, ter bekoming van de in deze landsverordening bedoelde teruggaven, onder overlegging van een gewaarmerkt afschrift van de in dit artikel bedoelde uitspraak of vonnis of van andere bescheiden, een schriftelijk daartoe strekkend verzoek indienen bij de Inspecteur, die bij beschikking machtiging tot teruggave kan verlenen.

Artikelen 26 en 27 (vervallen)

HOOFDSTUK V

Bijzondere bepalingen

Artikel 28

De Landsverordening invordering directe belastingen (AB 1991 no. GT 4) is van toepassing op de invordering van de overdrachtsbelasting.

Artikel 29 (vervallen)

Artikel 30

1. De notarissen zijn niet verplicht hun diensten te verlenen voor het verlijden van akten, aan overdrachtsbelasting onderworpen en het verlijden van akten ter zake van verkrijgingen, bedoeld in artikel 3a, eerste of tweede lid, wanneer niet een voldoende som ter voldoening van de overdrachtsbelasting in hun handen ter verrekening is gestort of voor de betaling van de overdrachtsbelasting voldoende zekerheid is gesteld.

2. Het is de bewaarder van hypotheken verboden om enige inschrijving, overschrijving of aantekening te doen of enige formaliteit te verrichten zonder dat bewijs is verstrekt van betaling van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

3. Wat de aan de belasting onderworpen vonnissen betreft, zijn de belanghebbenden verplicht tot gelijke storting als gemeld in handen van de griffier, uiterlijk op de voorlaatste werkdag van de termijn van registratie.

=====

Artikel 31

1. Indien de verkrijging, bedoeld in artikel 3a, eerste tot en met vierde lid, niet is neergelegd in een notariële akte, is degene die de economische eigendom of de aandelen in een rechtspersoon overdraagt, verplicht binnen twee weken na de verkrijging aan de Inspecteur te melden dat de economische eigendom of de aandelen in een rechtspersoon is overgedragen.

2. Bij regeling van de Minister kunnen regels worden gesteld omtrent de wijze waarop de melding wordt gedaan.

3. De Inspecteur kan aan degene die het eerste lid overtreedt, een boete opleggen van ten hoogste Afl. 100.000,- of, indien de waarde van de onroerende zaak, meer dan Afl. 100.000,- bedraagt, ten hoogste 10% van de waarde van de onroerende zaak.

HOOFDSTUK VI

STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 32

1. Ieder, die in een notariële akte een lagere koopsom doet vermelden dan de werkelijke of in zodanige akte niet doet opnemen alle bijkomende verbintenissen of bedingen, met het gevolg, dat de belasting wordt geheven over een lager bedrag dan volgens deze landsverordening tot grondslag van de heffing moet strekken, wordt gestraft met geldboete van de tweede categorie en bij herhaling met gevangenisstraf van ten hoogste drie maanden of geldboete van de naasthogere categorie.

2. Met ten hoogste dezelfde straf wordt gestraft elke ondertekenaar van een valse opgave van de koopsom als in de artikelen 16 en 18 bedoeld.

3. De belasting, die in de in dit artikel bedoelde gevallen blijkt te min betaald te zijn, wordt ingevorderd.

Artikel 33

Deze landsverordening kan worden aangehaald als Landsverordening overdrachtsbelasting.