

# ECLI:NL:OGHACMB:2024:110

Instantie	Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba
Datum uitspraak	25-06-2024
Datum publicatie	16-07-2024
Zaaknummer	AUA2023H00051
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Aan belanghebbende zijn aanslagen grondbelasting opgelegd. Het Hof is met het Gerecht van oordeel dat in het onderhavige geval de door belanghebbende kort na de waardepeildatum gerealiseerde verkoopprijs, met de waarde in het economische verkeer overeenkomt. Er zijn geen feiten en omstandigheden aannemelijk gemaakt op grond waarvan de waarde van de onroerende zaak op een lagere waarde dan verkoopprijs dient te worden gesteld. De beroepen tegen de aanslagen die zijn opgelegd voor voorgaande jaren worden door het Hof in hoger beroep niet-ontvankelijk verklaard, omdat voor zover belanghebbende tegen die aanslagen bezwaarschriften had ingediend daarop in het verre verleden reeds door de Inspecteur is beslist. Tot slot oordeelt het Hof dat de belastingrechter in hoger beroep niet bevoegd is te oordelen over de invordering als de vordering tot schadevergoeding.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl CFN 2024/70 met annotatie van - NLF 2024/1790

## Uitspraak

### Uitspraak

**AUA2023H00051**

**Datum uitspraak: 25 juni 2024**

**GEMEENSCHAPPELIJK HOF VAN JUSTITIE  
VAN ARUBA, CURAÇAO, SINT MAARTEN  
EN VAN BONAIRE, SINT EUSTATIUS EN SABA**

Uitspraak op het hoger beroep van:

**[Belanghebbende]** te [X], Nederland

appellant in hoger beroep (hierna: belanghebbende),

tegen de uitspraak van het Gerecht in eerste aanleg van Aruba (het Gerecht) van 22 februari 2023 in de zaak BBZ nr. AUA202200863 in het geding tussen belanghebbende

en

**de Inspecteur der belastingen** te Aruba

verweerder in hoger beroep (hierna: de Inspecteur),

## **1 Procesverloop**

- 1.1. Aan belanghebbende is voor het jaar 2017 ter zake van de onroerende zaak [Q], [de onroerende zaak], (hierna: de onroerende zaak) met dagtekening 31 mei 2017 een aanslag grondbelasting opgelegd naar een waarde van Afl. 158.759, resulterend in een verschuldigd belastingbedrag van Afl. 395,04.
- 1.2. Belanghebbende is daartegen op 29 juni 2017 in bezwaar gekomen. Belanghebbende is op 31 maart 2021 in beroep gekomen tegen het niet tijdig beslissen op bezwaar.
- 1.3. De Inspecteur heeft op 19 december 2022 uitspraak op bezwaar gedaan en de aanslag vermindert naar een waarde van Afl. 152.150.
- 1.4. Het Gerecht heeft bij uitspraak van 22 februari 2023 het beroep tegen het niet tijdig beslissen op bezwaar niet-ontvankelijk verklaard en het beroep tegen de aanslag grondbelasting 2017 ongegrond verklaard.
- 1.5. Belanghebbende heeft bij brief van 4 april 2023, door het Hof op dezelfde dag ontvangen, hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van het Gerecht. De Inspecteur heeft een verweerschrift in hoger beroep ingediend.
- 1.6. Belanghebbende heeft diverse nadere stukken ingediend op 4 april 2023, 18 augustus 2023 en 28 september 2023.
- 1.7. Tot de stukken van het geding behoort, naast de hiervoor vermelde stukken, het van het Gerecht ontvangen dossier dat op deze zaak betrekking heeft.
- 1.8. Het Hof heeft de zaak ter zitting te Oranjestad behandeld op 14 mei 2024. Namens de Inspecteur zijn verschenen [A] en [B]. Belanghebbende is met voorafgaand bericht niet verschenen.
- 1.9. Het Hof heeft na de zitting het onderzoek gesloten.

## **2 Feiten**

2.1.

Op 1 januari 2017 was belanghebbende eigenaar van (het appartementsrecht van) de onroerende zaak [de onroerende zaak], gelegen in 'The Mill Condominium resort' en daarvan uitmakend het 36/3401e deel. Het gehele complex betreft een hotel gebouwd op erfpachtgrond van het land Aruba.

2.2. Belanghebbende heeft de onroerende zaak in 1992 aangekocht voor een bedrag van USD 115.000, ofwel omgerekend Afl. 205.860. De leveringsakte vermeldt onder meer:

3. Het verkochte is vrij van huur en kan door de kopers in eigen gebruik als gedefinieerd in het voormeld reglement van splitsing worden aanvaard met ingang van heden.

2.3. Ter zake van de aankoop is belanghebbende als condominium-eigenaar destijds op grond van de wet verplicht lid geworden van de te Aruba gevestigde Coöperatieve Vereniging [de C.V.] (de C.V.). Blijkens de statuten van de C.V. stellen de leden hun appartementen van rechtswege ter beschikking aan de C.V. en verlenen aan de exploitant van het hotel ([de N.V.], hierna: de N.V.) een persoonlijk recht van gebruik tot exploitatie. Bij overdracht van een appartements(recht) komt van rechtswege een nieuw recht van gebruik tot exploitatie tot stand met de nieuwe eigenaar. Achteraf is gebleken dat de N.V. zelf over de absolute meerderheid van stemmen in de vergadering van eigenaren beschikte. De N.V. is vervolgens grote delen van het condominium gaan gebruiken als één timeshare project hetgeen voor de overige appartementen tot grote overlast heeft geleid en waardoor eerder in het vooruitzicht gestelde rendementen voor de appartementen bij lange na niet werden gerealiseerd.

2.4. Bij brief van 8 mei 1992 heeft de advocaat van enkele condominium-eigenaren aan de Minister van Publieke Werken & Volksgezondheid een brief geschreven waarin de Minister werd verzocht de N.V. onder de dreiging van te nemen sancties, met onmiddellijke ingang een verbod op te leggen haar timesharing activiteiten voort te zetten en gewoon de voorwaarden waaronder het erfpachtrecht is verleend, na te leven. Hieraan is geen gevolg gegeven.

2.5. Aan belanghebbende zijn ook voor de jaren vóór 2017 aanslagen grondbelasting opgelegd. Belanghebbende heeft daartegen in ieder geval in 2004 en 2006 bezwaar gemaakt. Zo heeft belanghebbende op 20 september 2004 aan de Inspecteur onder meer geschreven:

.dat door u ten onrechte derhalve in het boekjaar 2004 mijn appartement is opgevoerd tot een waarde van ANG 228.000! (.). De reeds lange tijd geleden ingezette devaluatie heeft inmiddels geleid tot een waardevermindering tot een prijsbijstelling van gemiddeld USD 58.000, = per appartement.

De op de aanslagen 2005-2017 openstaande bedragen zijn onbetaald gebleven.

2.6. Bij notariële akte van levering 31 maart 2017 heeft belanghebbende de onroerende zaak verkocht voor USD 85.000, ofwel omgerekend Afl. 152.150. Op 11 april 2017 heeft de notaris voor wie de leveringsakte is verleden op vordering van de Ontvanger ten laste van belanghebbende aan de Ontvanger een bedrag voldaan van Afl 5.547,22, zijnde het totaalbedrag aan op naam van belanghebbende openstaande aanslagen grondbelasting 2005 tot en met 2017 (Afl 4.555,48) vermeerderd met invorderingskosten (Afl 991,74).

2.7. Voor het jaar 2017 is aan belanghebbende op 31 mei 2017 een aanslag grondbelasting opgelegd waarbij aan de onroerende zaak een waarde is toegekend van Afl 158.759. De heffingsgrondslag na aftrek van de vrijstelling van Afl. 60.000 is vastgesteld op Afl. 98.759. Belanghebbende heeft tegen die aanslag bezwaar gemaakt alsmede tegen de verrekening van het bedrag van Afl 5.547,22 onder de notaris.

2.8. De Inspecteur heeft bij uitspraak op bezwaar van 19 december 2022 de aanslag verminderd naar een waarde van de onroerende zaak van Afl. 152.150.

2.9.

Naar aanleiding van het door belanghebbende bij het Gerecht ingestelde beroep heeft de griffier van het Gerecht bij brief van 30 januari 2023 aan belanghebbende verzocht om overlegging van, onder meer, de aanslagbiljetten grondbelasting en de bezwaarschriften voor de jaren 1991-2016.

### **3 Geschil in hoger beroep**

- 3.1. In hoger beroep is in geschil zo begrijpt het Hof belanghebbende het antwoord op de vragen of de aan belanghebbende opgelegde aanslagen grondbelasting over de jaren tot en met 2017 te hoog zijn en of de invordering van de openstaande aanslagen grondbelasting over de jaren 2005-2017 ten onrechte heeft plaatsgevonden, en verder of het Land Aruba tot schadevergoeding aan belanghebbende dient te worden veroordeeld.
- 3.2. Belanghebbende beantwoordt die vragen alle bevestigend, de Inspecteur daarentegen beantwoordt die vragen ontkennend.
- 3.3. Belanghebbende concludeert tot vernietiging van de uitspraak van het Gerecht, vermindering van de aan belanghebbende opgelegde aanslag grondbelasting 2017, en zo begrijpt het Hof tot vermindering van de aanslagen grondbelasting voor de jaren 1991 tot en met 2016, tot aanslagen naar een waarde van de onroerende zaak van Afl 28.000, teruggave van het ten laste van belanghebbende aan de Ontvanger betaalde bedrag van Afl 5.547,22 en tot veroordeling van het Land Aruba tot vergoeding van de schade die belanghebbende gesteld heeft te hebben als gevolg van de waardedaling van de onroerende zaak.
- 3.4. De Inspecteur concludeert tot bevestiging van de uitspraak van het Gerecht.

### **4 Uitspraak van het Gerecht**

Het Gerecht heeft kort gezegd het beroep wegens niet tijdig beslissen op het bezwaar van belanghebbende tegen de aanslag grondbelasting 2017 niet-ontvankelijk verklaard, en het beroep tegen de uitspraak van de Inspecteur van 19 december 2022 ongegrond verklaard. Als een onroerende zaak, zoals hier, dicht bij het waarderingsstijdstip wordt verkocht moet in de regel ervan worden uitgegaan dat die koopsom overeenkomt met de waarde in het economische verkeer, aldus het Gerecht. De door belanghebbende vermelde aspecten, voor zover die op het waarderingsstijdstip nog een rol spelen, zijn verdisconteerd in de verkoopprijs en overigens zijn geen feiten en omstandigheden aannemelijk gemaakt op grond waarvan de waarde van de onroerende zaak op een lagere waarde dan de verkoopprijs dient te worden gesteld. Als overweging ten overvloede heeft het Gerecht opgemerkt dat belanghebbende over de periode 1991-2016 aanslagen, noch bezwaarschriften, noch uitspraken op bezwaar, noch andere concrete gegevens heeft overgelegd, zodat deze geen onderdeel van de onderhavige procedure uitmaken.

## 5 Beoordeling van het geschil

### *Omvang van het geschil in hoger beroep*

- 5.1. Belanghebbende bepleit een lagere waarde dan door de Inspecteur (in de uitspraak op bezwaar) is vastgesteld. In dat geval rust op de Inspecteur de last feiten aannemelijk te maken die meebrengen dat de door hem verdedigde waarde niet te hoog is. Ter onderbouwing van de door hem verdedigde waarde van Afl. 152.150 heeft de Inspecteur verwezen naar de op 31 maart 2017 gerealiseerde verkoopprijs van de onroerende zaak.
- 5.2. De onroerende zaak stond belanghebbende in 2017 (en daarvoor) niet als hoofdverblijf ter beschikking. Alsdan wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald op de voet van artikel 6 van de Landsverordening grondbelasting (LGB).
- 5.3. Artikel 6, eerste lid van de LGB luidt:
- Als grondslag voor de heffing van de grondbelasting over andere onroerende goederen als die bedoeld in artikel 5, geldt de jaarlijkse opbrengst van een onroerend goed, vermenigvuldigd met:
- een factor 12 1/2, indien het onroerend goed werd bebouwd vóór 1 maart 1977;
  - een factor 8 1/3, indien het onroerend goed werd bebouwd is na 1 maart 1977,
- tenzij het daaruit voortvloeiende bedrag lager zou liggen dan de waarde in het economische verkeer van dat onroerend goed in onbewoonde staat, in welk geval de laatstgenoemde waarde als grondslag van de heffing geldt.
- 5.4. Belanghebbende heeft de onroerende zaak in januari 2017 verkocht aan [H] N.V. voor een bedrag van USD 85.000, omgerekend Afl 152.150. Bij akte van 31 maart 2017 heeft belanghebbende de onroerende zaak voor voornoemd bedrag geleverd.
- 5.5. Op grond van artikel 6 van de LGB dient de waarde van de onroerende zaak, ongeacht de omvang van de jaarlijkse opbrengsten, gesteld te worden op minimaal de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak in onbewoonde staat. Onder waarde in het economische verkeer wordt verstaan de prijs die de meestbiedende koper na de beste voorbereiding voor de onroerende zaak wenst te betalen. Het Hof is met het Gerecht van oordeel dat in het onderhavige geval de door belanghebbende kort na de waardepeildatum gerealiseerde verkoopprijs, met de waarde in het economische verkeer overeenkomt. Feiten en of omstandigheden waaruit volgt dat die koopsom niet de gezochte waarde in het economische verkeer is zijn niet aannemelijk geworden. De door belanghebbende vermelde aspecten (2.3 en 2.4), voor zover die op het waarderingstijdstip nog een rol spelen, zijn verdisconteerd in de verkoopprijs en overigens zijn geen feiten en omstandigheden aannemelijk gemaakt op grond waarvan de waarde van de onroerende zaak op een lagere waarde dan de verkoopprijs dient te worden gesteld. Het gelijk is in zoverre aan de Inspecteur.
- 5.6. Met betrekking tot de bezwaarschriften tegen de aanslagen in de jaren vóór 2017 heeft de Inspecteur ter zitting verklaard dat voor zover belanghebbende tegen die aanslagen bezwaarschriften had ingediend, daarop in het verre verleden reeds door de Inspecteur is beslist. Het Hof hecht geloof aan de verklaring van de Inspecteur. Belanghebbende heeft zijn stelling, ook na daartoe door de griffier van het Gerecht te zijn uitgenodigd (2.9), niet nader onderbouwd. Uit het overzicht van de ten name van belanghebbende openstaande aanslagen grondbelasting over de jaren 2005-2017 kan worden afgeleid dat de waarde van de onroerende zaak voor de jaren tot 2012 is gesteld op Afl 138.050 en voor de jaren 2012 tot en met 2016 op Afl 158.050, terwijl belanghebbende in zijn bezwaarschrift van 20 september 2004 melding heeft gemaakt van een vastgestelde waarde van Afl 228.000.

- 5.7. Anders dan het Gerecht is het Hof van oordeel dat belanghebbende bij het Gerecht ook beroep heeft ingesteld tegen de vaststelling van de waarde van de onroerende zaak voor de jaren vóór 2017. Zoals uit hetgeen hiervoor onder 5.6. volgt had het Gerecht dat beroep niet-ontvankelijk dienen te verklaren. Het Hof zal doen hetgeen het Gerecht had behoren te doen.
- 5.8. Belanghebbende stelt dat de invordering van de op zijn naam openstaande aanslagen grondbelasting voor de jaren 2005-2017 onrechtmatig is omdat de mogelijkheid tot invordering daarvan is verjaard. Daarbij doelt belanghebbende kennelijk op de regeling zoals opgenomen in artikel 13 van de Landsverordening invordering directe belastingen.
- 5.9. Op grond van artikel 4 van de Landsverordening, houdende regeling van de invordering van belastingen (de Landsverordening dwanginvordering), kan een belanghebbende bij de Ontvanger tegen dwanginvordering in verzet komen. De invordering van belasting is een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarvoor de burgerlijke rechter bevoegd is (vgl GHvJ, civiel, 16 maart 2010, ECLI:NL:OGHNAA:2010:BO4551 en RBB 30 oktober 1998, ECLI:NL:ORBBNAA:1998:BU5141). Mitsdien is de belastingrechter in hoger beroep niet bevoegd te oordelen over de invordering. Ter voorlichting van belanghebbende merkt het Hof nog wel op dat op grond van artikel 13, tweede lid, onderdeel e, van de Landsverordening invordering directe belastingen, voor de verjaring van belastingschulden de tijd gedurende welke de belastingschuldige zich metterwoon buiten Aruba bevindt, niet in aanmerking wordt genomen.
- 5.10. Nu de wetgeving van Aruba niet voorziet in de mogelijkheid dat een belastingrechter een schadevergoeding toekent is de belastingrechter van het Hof niet bevoegd te oordelen over de vordering tot schadevergoeding van belanghebbende (vgl Hoge Raad, 19 januari 2024, nr. 21/01999, ECLI:NL:HR:2024:50, inzake Curaçao).

#### *Slotsom*

Op grond van al het voorgaande is het hoger beroep ongegrond voor zover het zich richt tegen de aanslag grondbelasting 2017 en voor het overige niet-ontvankelijk.

## **6 Proceskosten**

Het Hof acht geen termen aanwezig voor het toekennen van een proceskostenvergoeding aan belanghebbende.

## **7 Beslissing**

Het Hof:

- bevestigt de uitspraak van het Gerecht,
- verklaart belanghebbende niet-ontvankelijk in zijn beroep tegen de aanslagen grondbelasting voor de jaren vóór 2017,
- verklaart belanghebbende niet-ontvankelijk in zijn beroep tegen de invordering van de openstaande aanslagen grondbelasting over de jaren 2005-2017, en
- verklaart belanghebbende niet-ontvankelijk in zijn beroep op schadevergoeding door het Land Aruba.

De uitspraak is gedaan door mr. drs. W.H. Bel, voorzitter, mr. drs. M.G.J.M. van Kempen, mr. A.J. Kromhout, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.M. de Leeuw van Weenen als griffier. De beslissing is op

25 juni 2024 in het openbaar uitgesproken.

Afschriften zijn per post/per e-mail op aan partijen verzonden.

### **Het aanwenden van een rechtsmiddel:**

Tegen deze uitspraak kunnen beide partijen binnen twee maanden na dagtekening van het afschrift van de uitspraak van het Gemeenschappelijk Hof beroep in cassatie instellen bij de Hoge Raad der Nederlanden (belastingkamer), Postbus 20303, 2500 EH Den Haag.

Partijen hebben ook de mogelijkheid hun beroepschrift in te dienen bij de griffie van het Gerecht in Eerste aanleg dat de zaak in eerste aanleg heeft behandeld. De datum van binnenkomst bij de griffie van het lokale Gerecht in Eerste aanleg is in dat geval bepalend voor de vraag of het beroep tijdig is ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden.

U wordt verzocht bij het indienen van het beroepschrift het volgende in acht te nemen:

1. leg bij het beroepschrift een afschrift over van deze uitspraak;
2. onderteken het beroepschrift en vermeld het volgende:
  - a. de naam en het adres van de indiener;
  - b. de dagtekening;
  - c. waartegen u in beroep komt;
  - d. waarom u het daar niet mee eens bent (de gronden van het beroep).

In het cassatieberoepschrift kan de Hoge Raad verzocht worden om de wederpartij te veroordelen in de proceskosten.

Voor het instellen van beroep in cassatie is griffierecht verschuldigd. Na het instellen van beroep in cassatie ontvangt de indiener een nota griffierecht van de griffier van de Hoge Raad.

### *Toelichting op de rechtsmiddelverwijzing*

Per 15 april 2020 is digitaal procederen bij de Hoge Raad opengesteld en in veel gevallen verplicht (zie daarover [www.hogeraad.nl](http://www.hogeraad.nl)). Daarvoor is echter een geschikt inlogmiddel nodig. Niet in Nederland wonende of gevestigde partijen of professionele gemachtigden hebben in beginsel geen geschikt inlogmiddel en kunnen daarom niet inloggen in het betreffende webportaal. Zij kunnen, zolang zij niet over een geschikt inlogmiddel kunnen beschikken per post procederen, zoals hiervoor vermeld.