

Real Issues

Hilde M. Rodriguez-Taekema
notaris in Aruba

Registergoederen, onroerende zaak, onroerend goed

Drie soorten bezit registergoederen:

huurgrond

erfpacht

eigendom

Huurgrond

Grondeigenaar: Rechtspersoon Aruba

Nog beperkt aantal huizen en

Landbouwgronden

Erfpacht

- Grondeigenaar: Rechtspersoon Aruba
- Uitgegeven voor een periode van 60 jaar
- Tegen betaling van een jaarlijkse canon
- Uitbreiding van bestaand perceel
- Splitsing bestaand perceel
- Bestemmingswijziging

Eigendom

- Maximaal recht, hoewel
- Publiekrechtelijke beperkingen
- Burenrecht
- Erfdienstbaarheden
- Kwalitatieve verplichtingen

Procedures voor overdracht

- Controle gerechtigdheid (huwelijksvoorwaarden, nalatenschappen, (echt)scheidingen)
- Belast met hypotheek of beslag/afbouw DIP
- Bepaling (legger)waarde / heffing overdrachtsbelasting
- Betaling koopsom en kosten
- Aflossing belastingen en hypothecaire schulden
- Uitbetaling gerechtigden

(Legger)waarde/afdracht

- SIAD-Inspectie: heffing overdrachtsbelasting en grondbelasting
- SIAD-Ontvanger: inning belastingen, ook vorderingen via notaris

Financiering

- Eigen middelen ('source of funds')
- Lening van familie/bekende(n)-vennootschap (CBA)
- Hypotheek

Hypothek

- Controle door de bank op:
- Waarde onderpand (taxatie)
- Aanwezigheid en herkomst eigen bijdrage client

Ruiling

- Enigszins gelijkwaardige objecten
- Bijbetaling (toegift) mogelijk

Overdracht tussen ‘bekenden’

- Ouders-kinderen: schenking of overdracht tegen schuldig gebleven koopsom
- Vennootschap-directeur/groot-aandeelhouder: (legger)waarde is reëel?

Vragen of andere issues?