



Schatting onroerend goed bij overlijden: bindend voor Vlabel

nieuws
legal, particulieren,

28 oktober 2019

Wanneer iemand overlijdt, moet er een aangifte nalatenschap gebeuren. Deze aangifte vormt de basis voor het heffen van de erfbelasting (de vroegere ‘successierechten’). De erfrechtelijke tarieven worden losgelaten op de goederen die zich in het vermogen van de overledene bevinden. Afhankelijk van de verwantschapsgraad, zal er een splitsing worden gemaakt tussen de roerende en de onroerende goederen.

Tot zover de theorie.

In de praktijk zal de aangifte nalatenschap ook een waardering moeten bevatten. Voor de roerende goederen (gelden, effectenportefeuilles,...) is dat makkelijk, aangezien daar per definitie een cijfer op kleeft. Maar hoe zit dat met onroerende goederen? Moet er effectief een schatting aan de basis liggen?

Deze waardering moet correct verlopen. Maar wat is de werkelijke waarde? Indien u een (te) hoge waarde opneemt, zal u (te) veel erfbelasting moeten betalen en die kunt u niet meer recupereren. Ook niet als u nadien toch aan een lagere prijs verkoopt. Geeft u een (te) lage waarde aan, dan riskeert u een boete wegens tekortschatting.

Het hoeft geen betoog dat de waarde die u opneemt, best zo realistisch mogelijk is. Om de onzekerheidsfactor weg te nemen, bestaat de mogelijkheid om beroep te doen op een door de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) erkend schatter-expert. Hij of zij stelt een schattingsverslag op conform het charter van Vlabel. Gevolg? Vlabel blij (want ze hebben een realistische schatting) en u blij (want u kunt op twee oren slapen).

Zo was het vroeger (tot en met 2014)

Tot 2014 behoorde de inning van de erfbelasting tot het takenpakket van de federale overheid. De mogelijkheid bestond om aan de ontvanger van het bevoegde registratiekantoor (oud art. 20 W.Succ.) een voorafgaande schatting op tegenspraak te vragen. Vervolgens stelde men één of meerdere deskundigen aan. Dit alles gebeurde in onderling overleg.

Deze waardering gebeurde steeds op uw kosten en was definitief, zowel voor u als voor de administratie. Er waren geen aanvullende rechten of boeten verschuldigd, zelfs niet bij een verkoop met meerwaarde. Deze regeling bestaat nog steeds – ongeacht de ligging van de onroerende goederen – op voorwaarde dat de erflater een inwoner is van het Waals of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vlaanderen houdt er een andere regeling op na.

Schatting door een erkende schatter-expert (vanaf 2015)

Sinds 2015 is de erfbelasting een gewestmaterie geworden. Vlabel staat vanaf dat moment zelf in voor de inning van de erfbelasting in Vlaanderen. Het principe van de voorafgaande schatting op tegenspraak, werd vervangen door een gratis, eenzijdige schatting door Vlabel (art. 3.3.1.0.9 VCF). Hiervoor moest Vlabel een schattingstool uitwerken, kwestie van een betrouwbare schatting van de verkoopprijs te bepalen. In afwachting hiervan werd alvast in een alternatief systeem voorzien. Dit heeft sinds eind 2017 een decretale basis in artikel 3.3.1.0.9/1 VCF en bestaat nog steeds.

Sinds eind 2017 kan u voor de schatting van onroerende goederen een beroep doen op landmeters-experten die een zogenaamd ‘kwaliteitscharter’ met Vlabel hebben gesloten. Op de website van Vlabel vindt u een lijst van deze experts. Een erkende schatter heeft een Vlabel-identificatienummer.

Wanneer u als aangifteplichtige erfgenaam de waarde van een onroerend goed wil laten schatten, kunt u dus een beroep doen op een erkend schatter-expert. Belangrijk detail: deze schatting is bindend voor Vlabel mits er aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan. Het schattingsverslag moet:

- (1) opgesteld zijn door een door Vlabel erkend schatter-expert;
- (2) goed gemotiveerd zijn en voldoen aan een aantal, wettelijk bepaalde, vorm- en kwaliteitsvereisten;
- (3) toegevoegd worden aan de aangifte van nalatenschap op het moment van indiening.

Let op: wanneer iemand een beroep doet op een schatter-expert, verlengt dit de aangiftetermijn niet! Onder het motto ‘goede afspraken maken goede vrienden’, doet u er goed aan met de aangestelde schatter-expert te bespreken wat de uiterste indieningstermijn van de aangifte is. Op die manier kunt u frustraties vermijden.

De Vlaamse Belastingdienst voert bovendien controles uit op de geschatte waarde en op de schattingsverslagen.

Eenzijdige, bindende en gratis schatting door Vlabel

Met ingang van 1 april 2019 beschikt Vlabel over een schattingstool. Sindsdien is het mogelijk om vóór het indienen van de aangifte van nalatenschap, te vragen om een schatting van de waarde van het geheel of een deel van de in België gelegen onroerende goederen die deel uitmaken van een opengevalen nalatenschap. De bindende schatting kan enkel gevraagd

worden wanneer de erflater woonachtig was in het Vlaams gewest. De schatting door Vlabel biedt een extra mogelijkheid naast het inschakelen van een erkend schatter-expert.

De schattingstool is voor Vlabel een hulpmiddel. Uiteindelijk zal zijn toch zelf de waarde van het onroerend goed bepalen. Daarom is de voorafgaande schatting ook kosteloos. Vlabel zal het onroerend goed eenzijdig waarderen; u wordt hierbij niet betrokken. Bovendien is de schatting bindend en zal zij gebruikt worden voor de berekening van de erfbelasting. Vlabel kan deze waarde niet (meer) in vraag stellen, zelfs niet wanneer u het onroerend goed later verkoopt voor een hogere prijs. Er is dan geen bijvoeglijke aangifte vereist. Bijgevolg zal er ook geen bijkomende erfbelasting van toepassing zijn.

Aanvraagprocedure

Een schatting door Vlabel moet men uiteraard vragen voor de deadline voor het indienen van de aangifte nalatenschap en uiteraard ook vooraleer de effectieve indiening van de aangifte. Voor een aanvraag tot bindende schatting moet een formulier van de Vlaamse Belastingdienst worden gebruikt, op papier of elektronisch.

Het formulier bevat deze elementen (nieuw art. 3.3.1.0.5. VCF) : (i) gegevens over de aanvragers (erfgenamen) en de erflater; (ii) de keuze van een woonplaats waarnaar alle kennisgevingen gestuurd kunnen worden; (iii) de aanduiding van het te schatten onroerend goed met de kadastrale gegevens; (iv) een overzicht van de stukken die nuttig kunnen zijn voor de schatting (foto's, schetsen van de ligging of indeling ...). Deze stukken kunnen als bijlage worden toegevoegd. Vlabel bezorgt hiervan een ontvangstmelding. Als de aanvraag onvolledig of onduidelijk is (nieuw art. 3.3.1.0.5, §2 VCF), kan Vlabel bijkomende stukken opvragen. Ook een plaatsbezoek behoort tot de mogelijkheden (nieuw art. 3.3.1.0.9, lid 3 VCF).

Ook voor schenkingen?

Aangezien deze procedure inmiddels volledig uitgewerkt is, kan ze ook buiten de context van de nalatenschap nuttig zijn (bv. als u een schenking van een onroerend goed overweegt). Ook dan moet u een waarde voorleggen. Wanneer u hiervoor een erkend schatter-expert onder de arm neemt, kunt u ook op dit vlak alvast voor gemoedsrust zorgen.

aternio staat u graag bij als u een schenking overweegt of met een overlijden geconfronteerd wordt.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio