

Successierechten

Nr. 2 – 15 februari 2021
Maandelijks nieuwsbrief
verschijnt niet in juli

Afgiftekantoor
Brussel X
P 2A9331

<i>Inhoud</i>	<i>p.</i>
<i>De waardering van onroerende goederen in het kader van de aangifte van nalatenschap: een weloverwogen keuze is op zijn plaats</i> Noreen SOMERS	1
<i>Vlaams Gewest voert billijker sanctioneringssysteem in voor bepaalde overtredingen inzake erfbelasting en verlaagt in het algemeen het tarief voor nalatigheids- en moratoriumintresten</i> Eric SPRUYT	4
<i>Vlabel publiceert forfaits voor de berekening van het passief van de nalatenschap voor het aanslagjaar 2021</i> Jozef DECUYPER	9
<i>De Vlaamse Belastingdienst speelt kort op de bal</i>	10
<i>Coronamaatregelen Vlaamse Belastingdienst</i>	11

De waardering van onroerende goederen in het kader van de aangifte van nalatenschap: een weloverwogen keuze is op zijn plaats

■ Standpunt Vlabel nr. 20024

De waardering van onroerende goederen in het kader van een aangifte van nalatenschap is geen sinecure. Op heden bestaan er drie mogelijkheden om de aan te geven onroerende goederen te waarderen. In het kader hiervan dient de indieningsplichtige erfopvolger weliswaar op de hoogte te zijn van het eventueel bindend karakter van de gekozen methode.

1. ZELFSTANDIGE WAARDERING

Een eerste mogelijkheid bestaat erin dat de indieningsplichtige erfopvolger zelf instaat voor de waardering van de aan te geven onroerende goederen en hiervoor eventueel naar vrije keuze een beroep doet op een notaris, vastgoedmakelaar of een niet-erkende schatter. Een dergelijke waardering is geenszins bindend voor de Vlaamse Belastingdienst, hetgeen tot gevolg heeft dat zij

kunnen oordelen dat er sprake is van een tekortschatting. Een tekortschatting heeft zowel de heffing van aanvullende rechten als een belastingverhoging overeenkomstig artikel 3.18.0.0.8 Vlaamse Codex Fiscaliteit tot gevolg. (1)

In het kader hiervan kan verwezen worden naar de tolerantie inzake meerwaarde bij onroerend goed, wat tot gevolg heeft dat er – weliswaar onder bepaalde voorwaarden – geen belastingverhoging wegens tekortschatting zal worden geheven. Zo is er geen belastingverhoging verschuldigd wanneer het onroerend goed binnen een termijn van twee jaar ná de datum van het overlijden wordt verkocht of verdeeld en waarbij de prijs of oplegsom aantoonbaar dat de destijds aangegeven waarde te laag is. Met betrekking tot de behaalde meerwaarde dient er immers wel spontaan een bijvoeglijke aangifte te worden ingediend. Gelet op het feit dat er voor nalatenschappen opgevallen vanaf 1 april 2019 een derde mogelijkheid tot waardering bestaat, is de tolerantie enkel toepasbaar voor nalatenschappen die zijn opgevallen tot 31 maart 2019 (*zie infra*). (2)

Uit het voorgaande en eveneens op basis van het standpunt nummer 20024 blijkt dat er bij een zelfstandige waardering geen bezwaar noch een verzoek tot ambtshalve ontheffing kan worden

(1) Standpunt nr. 17039 van 30 september 2019, gepubl. op 22 oktober 2019; M. DELBOO en J. DE POOTER, “Waardering van onroerend goed in de aangifte van nalatenschap: is kiezen verliezen?”, *Successierechten* nr. 7/2019, 1-2; A. GHYSENS, “De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap”, *T.Not.* 2019, afl. 10, 810-811.

(2) Standpunt nr. 17039 van 30 september 2019, gepubl. op 22 oktober 2019; A. GHYSENS, “De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap”, *T.Not.* 2019, afl. 10, 811.

ingediend (*zie infra*). Dit heeft tot gevolg dat de zelfstandige waardering in principe bindend is voor de indieningsplichtige erfopvolger en dat een tekortschatting leidt tot de heffing van aanvullende rechten en een belastingverhoging.

2. EXPERTEN-SCHATTING

Zoals blijkt uit artikel 3.3.1.0.9/1 Vlaamse Codex Fiscaliteit kan de indieningsplichtige erfopvolger eveneens een beroep doen op een door de Vlaamse Belastingdienst erkend schatter-expert om de aan te geven onroerende goederen te waarderen. De indieningsplichtige erfopvolger is niet verplicht om dit schattingsverslag effectief aan te wenden, maar dient zich bij het aanwenden ervan wel bewust te zijn van de gevolgen. Wanneer dit verslag voldoet aan de vereisten, zoals opgesomd in artikel 3.3.1.0.9/1, § 3 Vlaamse Codex Fiscaliteit, is het in ieder geval bindend voor de Vlaamse Belastingdienst. Deze waarde zal dus steeds in rekening worden genomen om de verschuldigde erfbelasting te berekenen én dit zelfs wanneer de indieningsplichtige erfopvolger in de aangifte *an sich* alsnog een lagere waarde heeft opgenomen. (3)

De vraag stelt zich of de waarde van een dergelijk schattingsverslag, opgenomen in de aangifte van nalatenschap, eveneens bindend is voor de indieningsplichtige erfopvolger zelf. Hoewel het antwoord op deze vraag in principe positief luidt, blijkt dat de indieningsplichtige erfopvolger na ontvangst van het aanslagbiljet alsnog bezwaar

(3) M. DELBOO en J. DE POOTER, “Waardering van onroerend goed in de aangifte van nalatenschap: is kiezen verliezen?”, *Successierechten* nr. 7/2019, 4-5; A. GHYSENS, “De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap”, *T.Not.* 2019, afl. 10, 807.

kan indienen wanneer er sprake is van een materiële vergissing. Zo wordt als voorbeeld verwezen naar de situatie waarbij er een verkeerd onroerend goed werd geschat. (1)

Naast voormelde mogelijkheid om bezwaar in te dienen, kan er sinds kort eveneens om ambtshalve ontheffing worden verzocht (*zie infra*).

3. AANVRAAG BINDENDE SCHATTING

Voor nalatenschappen opengevallen vanaf 1 april 2019 bestaat er een derde mogelijkheid, met name: de aanvraag tot bindende schatting. (2) Zoals reeds vermeld, heeft de invoering van dit systeem tot gevolg dat voormelde tolerantie inzake meerwaarde van onroerende goederen niet meer kan worden toegepast als de belastingplichtige zelf het goed schat.

Het resultaat van deze schatting is in ieder geval bindend voor de Vlaamse administratie en met een eventueel afwijkende waarde in de aangifte zelf zal geen rekening worden gehouden. (3) Net zoals bij de schatting door een erkend schatter-expert, kan de indieningsplichtige erfopvolger na ontvangst van het aanslagbiljet hier eveneens bezwaar tegen indienen, maar in het standpunt nummer 19051 wordt

(1) Oorspronkelijk standpunt nr. 19051 van 27 mei 2019, gepubl. op 7 juni 2019; M. DELBOO en J. DE POOTER, "Waardering van onroerend goed in de aangifte van nalatenschap: is kiezen verliezen?", *Successierechten* nr. 7/2019, 4-5; A. GHYSENS, "De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap", *T.Not.* 2019, afl. 10, 808.

(2) B.VL.Reg. 10 mei 2019 tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat betreft de aanvraag tot bindende schatting van onroerende goederen in een nalatenschap, *BS* 20 mei 2019; art. 3.3.1.0.9 VCF.

(3) Art. 3.3.1.0.9, laatste lid VCF; A. GHYSENS, "De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap", *T.Not.* 2019, afl. 10, 806.

niet gespecificeerd wanneer een dergelijk bezwaar in feite mogelijk is noch wanneer dit kan worden ingewilligd.

4. BIJ EXPERTEN-SCHATTING EN AANVRAAG TOT BINDENDE SCHATTING EVENEENS VERZOEK TOT AMBTSHALVE ONTHEFFING MOGELIJK

Wanneer de waarde van het onroerend goed het resultaat is van een aanvraag tot bindende schatting, kan de indieningsplichtige erfopvolger om een ambtshalve ontheffing verzoeken overeenkomstig artikel 3.6.0.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit. Zo kan onder meer de verkoop tegen een lagere prijs beschouwd worden als zijnde een *nieuw feit dat niet eerder kon worden voorgelegd*. Hierbij is het wel van belang dat de verkoopprijs representatief is voor de waarde op datum van het overlijden en in het kader hiervan wordt als richtlijn gehanteerd dat de verkoop binnen een termijn van twee jaar na het overlijden moet hebben plaatsgevonden. In het oorspronkelijk standpunt (4) werd niet opgenomen dat dit ook mogelijk was wanneer de waarde het resultaat was van een experten-schatting, maar inmiddels werd het standpunt aangepast in die zin. (5)

Recent werd het standpunt nogmaals aangevuld en ditmaal met betrekking tot het "gering verschil". (6) Bij een "gering verschil" tussen de bindende schatting en de werkelijke verkoopprijs zal een bezwaar noch een verzoek tot ambtshalve ontheffing worden ingewilligd, doch deze term wordt niet verder gespecificeerd.

(4) Oorspronkelijk standpunt nr. 20024 van 30 maart 2020, gepubl. op 16 april 2020.

(5) Oorspronkelijk standpunt nr. 20024 van 30 maart 2020 aangevuld met experten-schatting op 25 mei 2020, gepubl. op 9 juni 2020.

(6) Aangevuld standpunt nr. 20024 op 23 november 2020, gepubl. op 7 december 2020.

In het kader van de beoordeling van het verzoek tot ambtshalve ontheffing is het van belang aan te tonen dat de ontvangen verkoopprijs overeenstemt met de normale verkoopwaarde van het onroerend goed. Dit kan onder meer door aan te tonen dat er op een normale wijze publiciteit werd gevoerd, het verkochte goed identiek is aan hetgeen geschat werd en zich op datum van de verkoop in dezelfde toestand bevond. Het referentiepunt blijft in elk geval de verkoopwaarde op datum van overlijden, zodat elementen, die de verkoopprijs negatief beïnvloeden en niet aanwezig waren op datum van overlijden, niet kunnen leiden tot het herzien van de waardering. Zo zullen onder meer een schouwbrand, een stormschade, een aanpalende woning die als café werd ingericht, plannen voor de bouw van een verbrandingsoven in de buurt, bijzondere bepalingen in de verkoopakte zoals de vestiging van een erfdiensbaarheid en een prijsdaling op de vastgoedmarkt niet kunnen leiden tot een herziening van de waarde wanneer deze elementen niet aanwezig waren op de datum van overlijden.

5. CONCLUSIE

Op heden bestaan er drie mogelijkheden om onroerende goederen te waarderen in het kader van de aangifte van nalatenschap. Bij een zelfstandige waardering kan er geen bezwaar noch een verzoek tot ambtshalve ontheffing worden ingediend waardoor deze bindend is voor de indieningsplichtige erfopvolger en er zowel aanvullende rechten als een belastingverhoging geheven zullen worden bij tekortschatting.

In tegenstelling tot vroeger is een schatting door een erkend schatter-expert of een aanvraag tot bindende schatting niet langer bindend voor de indieningsplichtige erfopvolger zelf. Hoewel de mogelijkheid tot bezwaar reeds bestond, kan de indieningsplichtige erfopvolger in een dergelijke situatie nu ook een verzoek tot ambtshalve ontheffing indienen.

Noreen SOMERS

Advocaat Tiberghien advocaten

Vlaams Gewest voert billijker sanctioneringssysteem in voor bepaalde overtredingen inzake erfbelasting en verlaagt in het algemeen het tarief voor nalatigheds- en moratoriumintresten

■ Vlaams Programmadecreet bij de begroting 2021 van 18 december 2020, BS 30 december 2020, ed. 2

De erfgenamen die een aangifte van nalatenschap opmaken (en bij Vlabel indienen) moeten erover waken dat ze wel degelijk alle activabestanddelen van de overledene netjes aangeven en deze correct waarderen (in principe aan de verkoopwaarde van het actiefbestanddeel). Zowel een "verzuim van aangifte" als een zogenaamde "tekortschatting" wordt immers door de VCF zwaar gesanctioneerd. Veel te

zwaar, zo vond FEDNOT (de koninklijke federatie van het Belgisch notariaat). Zij trok haar stoute schoenen aan en ging prompt bij VLABEL pleiten voor een meer billijk systeem. Deze laatste had oor naar de verzuchtingen van het notariaat en zette de Vlaamse decreetgever aan het werk. Een en ander resulteerde in een mildering die werd doorgevoerd in het sanctioneringsmechanisme binnen de Vlaamse erfbelasting via het Vlaams Programmadecreet bij de begroting 2021 van 18 december 2020