**Aanvraag erkenning VLABEL als authentieke bron voor verkoopprijzen**

**Vraag**

Kan VLABEL erkend worden als authentieke bron voor de verkoopprijzen van onroerende goederen gelegen in het Vlaamse Gewest en dit voor verkopen vanaf 2015?

VLABEL wenst de verkoopprijzen door te geven aan de erkende schatters-experten. De doelstelling van het gebruik van de verkoopprijzen van vergelijkingspunten is een juiste schatting van de venale waarde van een onroerend goed binnen het actief van een nalatenschap te bekomen om zo tot een correcte berekening van de verschuldigde erfbelasting te verkrijgen, dit in toepassing van art. 3.3.1.0.9/1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

**Context**

VLABEL staat in voor de inning en invordering van de Vlaamse gewestbelastingen, waartoe sinds 2015 ook de erf- en registratiebelasting behoren.

De belastbare basis voor erf- en registratiebelasting (schenkbelasting, verkooprecht en verdeelrecht) is voor onroerende goederen minimaal de normale verkoopwaarde. Dit is de prijs die bij een normale verkoop - dit wil zeggen: voorbereid onder normale omstandigheden (met voldoende publiciteit, met aantrekking van een voldoende aantal kandidaten en met inachtneming van de objectieve factoren die de waarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden) - mag verwacht worden.

VLABEL ontvangt via een webservice dagelijks de geregistreerde akten van de FOD Financiën (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, AAPD). De verkoopprijs wordt in deze akte vermeld. De registratiebelasting wordt op basis van deze verkoopprijs berekend. VLABEL heeft bijkomend toegang tot de webservice Consultimmo, waarin verkoopprijzen kunnen opgezocht worden o.b.v. verschillende criteria (ligging onroerend goed, kenmerken onroerend goed, …).

De erfbelasting wordt berekend op basis van de aangifte van een nalatenschap die de erfopvolgers indienen. In deze aangifte wordt het vermogen van de overledene geraamd en wordt de verdeling van de nalatenschap uitvoerig beschreven. Betreffende de “aangifte” van een nalatenschap bepaalt artikel 3.3.1.0.9 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit: “*De erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden en al wie gehouden is tot het indienen van een aangifte van nalatenschap, kunnen vóór de aangifte en uiterlijk vóór het verstrijken van de aangiftetermijn, vermeld in artikel 3.3.1.0.5, § 2, en 3.3.1.0.6, aan de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie een schatting vragen van het geheel of een deel van de onroerende goederen die zich in België bevinden en die voor hun verkoopwaarde moeten of kunnen worden aangegeven. […] De aanvragers kunnen bij hun aanvraag en bij het eventuele plaatsbezoek, vermeld in het derde lid, elementen aandragen die nuttig zijn voor die schatting. De bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen vijftien kalenderdagen. Als de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie een plaatsbezoek noodzakelijk acht, worden de aanvragers ingelicht over de datum en het uur waarop dat plaatsbezoek zal plaatsvinden. Het gemotiveerde resultaat van de schatting wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de aanvragers. De schatting is bindend voor de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie en zal bijgevolg gebruikt worden voor de berekening van de erfbelasting.*”

De procedure voor het schatten van de verkoopwaarde van een onroerend goed in het actief van een nalatenschap is noodzakelijk om de erfbelasting correct te berekenen en te innen.

De verkoopwaarde van een onroerend goed is afhankelijk van verschillende factoren. Bovendien heeft de schatting van de waarde grote financiële gevolgen: een te hoog geschatte waarde zal de erfgenaam of erfgenamen relatief te veel erfbelasting doen betalen, terwijl bij een te laag geschatte waarde de erfgenaam of erfgenamen het risico lopen op een boete wegens tekortschatting. De belastinginnende overheid heeft het recht om een te lage schatting op te sporen; de belastingplichtige heeft het recht om niet meer te moeten betalen dan de verschuldigde belasting.

Aangezien artikel 3.3.1.0.9 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit nog niet in werking is getreden kan beroep gedaan worden op erkende schatters-experten om de venale waarde van een onroerend goed in het actief van een nalatenschap te bepalen. VLABEL sluit hiervoor een kwaliteitscharter af met erkende schatters-experten. Een lijst van erkende schatters-experten is [online](https://belastingen.vlaanderen.be/schattersexperten) te raadplegen.

Art. 3.3.1.0.9/1 §3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit biedt een definitie voor de uniforme opbouw waar een deskundig rapport inzake schattingen van onroerende goederen minimaal aan moet voldoen. De beschreven kwaliteitseisen moeten de overheid en de burger de garantie geven dat de uitgevoerde schatting op een onafhankelijke en onpartijdige wijze gebeurt door een schatter-expert ter zake en dat de resultaten op een afgewogen gefundeerde motivatie gesteund zijn.

Art. 3.3.1.0.9/1 § 3 4° bepaalt dat de analyse van de normale verkoopwaarde in principe moet worden uitgevoerd aan de hand van een afweging van het te schatten goed ten opzichte van vergelijkingspunten. Uitzonderlijk en voor specifieke eigendommen waarvoor geen vergelijkingspunten beschikbaar zijn, geeft de schatter-expert weer hoe de waarde dan wel wordt bepaald. De schatter-expert motiveert die afwijking in zijn verslag.

De meest gehanteerde schattingsmethode voor onroerende goederen is een schatting op basis van vergelijkingspunten. De verkoopprijzen van vergelijkbare onroerende goederen vormen een nuttige en essentiële basis om schattingen waarheidsgetrouw te kunnen uitvoeren, waarbij uniformiteit en gelijkberechting belangrijk zijn. Om een schatting te kunnen uitvoeren moet VLABEL - en bij uitbreiding ook de erkende schatter-expert - kunnen beschikken over voldoende vergelijkingspunten uit de omgeving. De gegevens van de vergelijkingspunten moeten controleerbaar zijn, dit wil zeggen dat minimaal hun ligging moet gekend zijn, met name de gemeente en de straat waar het gelegen is, de kadastrale afdeling, sectie en nummers.

De door VLABEL erkende schatter-expert heeft omwille van zijn taak rechtstreeks recht op kennisname van de verkoopprijzen die hij nodig heeft voor de uitvoering van de schatting. Het feit dat de schatter-expert voor deze opdracht een vergoeding kan vragen van de erfgenamen, algemene legatarissen en begiftigden, doet hieraan geen afbreuk. VLABEL mag deze gegevens bijgevolg doorgeven aan erkende schatters-experten, op voorwaarde dat deze enkel gebruikt worden voor de schatting van de venale waarde van een onroerend goed binnen het actief van een nalatenschap om zo de verschuldigde erfbelasting te berekenen.

**Beschrijving gegevens**

|  |  |
| --- | --- |
| Inhoud | Gegevens van onroerende goederen die in aanmerking komen als vergelijkingspunt   * gemeente * postnummer * deelgemeente * straat * huisnummer * busnummer * kadastrale identificatie (afdeling, sectie, grondnummer, exponentletter en -nummer, bisnummer, partitienummer) en detailidentificatie (bij gedwongen mede-eigendom) * kadastrale grondoppervlakte kadastrale aard * bouwjaar en verbouwjaar * kadastraal inkomen * grondoppervlakte volgens akte * aard volgens akte * prijs (totaalprijs en grondprijs) en belastbare grondslag * transactietype * datum en aard akte |
| Bewijs van evenredigheid | Voor het opstellen van een kwaliteitsvol schattingsverslag om de venale waarde van een onroerend goed in het actief van een nalatenschap te kunnen bepalen moet de erkende schatter-expert kunnen beschikken over voldoende vergelijkingspunten van gelijkaardige onroerende goederen uit de omgeving. De schatting vormt de basis van een correcte berekening van de verschuldigde erfbelasting op één of meerdere onroerende goederen, zoals deze moeten worden opgenomen in de aangifte van een nalatenschap. De gegevens van overdrachten van zakelijke rechten van vergelijkbare onroerende goederen vormen een basis om deze schattingen waarheidsgetrouw, uniform en volgens de principes van gelijkberechting uit te voeren.  De gegevens van de mogelijke vergelijkingspunten, afkomstig uit Consultimmo, moeten controleerbaar zijn, wat betekent dat minimaal de ligging moet gekend zijn. De kadastrale oppervlakte, het bouwjaar en het kadastraal inkomen, het transactietype, de datum van de transactie en de verkoopprijs moeten volgens het kwaliteitscharter eveneens vermeld worden in het schattingsverslag. De bijzondere gegevens van de relevante onroerende goederen worden ter plaatse - langs de buitenzijde (straatzijde) - gecontroleerd en worden in het schattingsverslag opgenomen. Deze omvatten een omschrijving van de ligging, bestemming, oriëntatie, externe afwerking, de rooilijnbreedte, gevelbreedte, bebouwde oppervlakte, afwerking en de staat van het onroerend goed. |
| Bewaartermijn en verantwoording van de noodzaak van die termijn | Enkel de gegevens van onroerende goederen die deel uitmaken van een nalatenschap en van relevante vergelijkingspunten worden in het schattingsverslag, opgesteld door een erkende schatter-expert, opgenomen. Deze gegevens maken deel uit van het schattingsverslag en dienen door de schatter-expert bewaard te worden voor een termijn van 10 jaar voor een mogelijke kwaliteitscontrole van het schattingsverslag, ook in het geval de schatter-expert uit het kwaliteitscharter treedt. De zoekresultaten kunnen en mogen niet opgeslagen en voor andere doeleinden dan het schattingsverslag gebruikt worden. In de verwerkingsovereenkomst wordt bepaald dat de erkende schatter-expert het schattingsverslag niet langer dan 10 jaar mag bewaren, overeenkomstig de wettelijke bewaartermijn .  De schattingsverslagen worden door VLABEL hoogstens 30 jaar  bewaard. |

**Juridische context**

Uitgaande van de bevoegdheid van het Vlaamse gewest om de erfbelasting te innen is het dat VLABEL instaat voor de authentieke bron van verkoopprijzen. Op basis van het samenwerkingsakkoord van de CSPI is het momenteel echter de federale overheid (AAPD) die de authentieke bron voor verkoopprijzen beheert.

Bevoegdheid Vlaams gewest

De erfbelasting is een gewestelijke belasting in de zin van artikel 3 (punt 4°) van de Bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten (BFW). Overeenkomstig artikel 4 van deze wet is het Vlaams Gewest bevoegd om wijzigingen aan te brengen aan de aanslagvoet, heffingsgrondslag en de vrijstellingen van de erfbelasting.

De artt. 3, 4 en 5 BFW kennen aan de gewesten een algemene bevoegdheid toe inzake de in die artikelen bedoelde belastingen. Voor zover zij niet anders erover hebben beschikt, moeten de Grondwetgever en de bijzondere wetgever worden geacht aan de gewesten de volledige bevoegdheid toe te kennen tot het uitvaardigen van de regels met betrekking tot de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen van de in art. 3, eerste lid, 1° tot 4° en 6° tot 9°, bedoelde belastingen (GwH, 30 oktober 2013, nr. 141/2013, overw. B.14.1; GwH, 19 juni 2014, nr. 93/2014, overw. B.6).

Op 1 januari 2015 nam VLABEL (voor het Vlaamse gewest) bovendien de dienst van de erfbelasting en bepaalde registratiebelastingen over van de federale administratie (bevoegdheid op grond van artikel 5§3 BFW, uitgevoerd bij art. 10 van het decreet van 9 november 2012 houdende diverse bepalingen betreffende financiën en begroting). Onder de “dienst” van de belasting dient te worden verstaan:

* de feitelijke vaststelling van de belastinggrondslag;
* de berekening van de belasting;
* de controle van de belastinggrondslag en van de belasting;
* de daarop betrekking hebbende betwistingen (zowel administratief als gerechtelijk);
* de inning en de invordering van de belastingen .

(GwH 30 oktober 2013, nr. 141/2013, BS 2 januari 2014, overweging B.14.2 met verwijzing naar Parl.St. Kamer 2000-01, DOC 50-1183/007, 160. Zie ook Parl.St. Kamer 2000-01, DOC 50-1183/007, 160)

De belastbare grondslag van de erfbelasting is alles wat uit de nalatenschap wordt verkregen (art. 2.7.3.1.1. VCF). De belasting wordt dan ook vastgesteld op basis van de belastbare waarde van alle goederen die toebehoren aan de erflater (art. 2.7.3.2.1. VCF). De belastbare waarde is de te schatten verkoopwaarde op de dag van het overlijden (art. 2.7.3.3.1. VCF).

Hieruit volgt dat de belastbare grondslag voor onroerende goederen in een nalatenschap minimaal de normale verkoopwaarde van het onroerend goed (= venale waarde) op de dag van overlijden is. Het schatten van de verkoopwaarde van een onroerend goed is dan ook noodzakelijk om tot een correcte heffing en invordering van de erfbelasting te komen.

Besluit: uit de Bijzondere Financieringswet volgt dat het Vlaams gewest een algemene bevoegdheid heeft inzake de erfbelasting, waaronder dus ook de belastbare grondslag en feitelijke vaststelling hiervan. Gelet op het belang van de verkoopprijzen voor een correcte vestiging van de erfbelasting is het dan ook verdedigbaar dat VLABEL instaat voor de authentieke bron van de verkoopprijzen.

Bevoegdheid federale overheid

De federale staat is nog steeds bevoegd voor o.m. de inkomstenbelastingen, bepaalde registratierechten, de vaststelling van het kadastraal inkomen (voor het KI wordt dit uitdrukkelijk bepaald in art. 4 §2 BFW),… Ter uitvoering van deze bevoegdheden beheert de federale overheid ook de patrimoniale documentatie, een bevoegdheid waarmee de AAPD werd belast.

De bevoegdheden van de AAPD worden opgesomd in artikel 6 van het Koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën. Het gaat volgens deze bepaling o.a. om:

1°de uitvoering van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, uitgezonderd Titel III voor wat betreft de inning en invordering van het rolrecht, het Wetboek der successierechten, uitgezonderd Boek IIbis, het Wetboek diverse rechten en taksen, uitgezonderd Boek II en van hun uitvoeringsbesluiten. Zij verzekert, voor elk Gewest, slechts de dienst van de belasting bedoeld in artikel 3, eerste lid, 4°, 6°, 7° en 8° van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, voor zover deze dienst niet werd overgenomen door het betrokken Gewest;

5°de uitvoering van titel IX van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 wat betreft de vaststelling van het kadastraal inkomen en het bewaren en bijhouden van de kadastrale documentatie, waaronder het kadastraal percelenplan, alsook het vervaardigen en uitreiken van uittreksels of kopieën daaruit en de uitvoering van het koninklijk besluit van 30 juli 2018 betreffende het aanleggen en bijhouden van de kadastrale documentatie en tot vaststelling van de modaliteiten voor het afleveren van kadastrale uittreksels;

6°de uitvoering van de wetgeving met betrekking tot het aanleggen, de bijwerking en de bewaring van de documentatie betreffende het patrimonium, zowel wat de roerende en onroerende bestanddelen betreft, hieronder begrepen:

–het bijhouden van de opeenvolgende zakenrechtelijke eigendomstoestanden van in België gelegen onroerende goederen, ook als onderdeel van de kadastrale documentatie;

–het aanleggen en het bijhouden van een gegevensbestand van de geregistreerde huurcontracten;

–de dienst van de openbaarmaking van de akten en stukken en de bewaring van de hypotheken (hypotheekwet van 16 december 1851 en hypothecaire openbaarmaking overeenkomstig andere wetten, decreten en ordonnanties);

–de dienst van de bewaring van het Nationaal Pandregister (wet van 11 juli 2013);

–bij wijze van overgangsmaatregel: de formaliteiten met betrekking tot het in pand geven van handelszaken, het disconto en het in pand geven van de factuur (wet van 25 oktober 1919), en dit tot uiterlijk 31 december 2018;

Argumenten die hieruit afgeleid kunnen worden:

* Artikel 6, 1° bevat nog eens de uitdrukkelijke bevestiging dat de AAPD niet langer de “dienst” van de erfbelasting verzorgt.
* Nergens wordt uitdrukkelijk bepaald dat de AAPD belast is met het bijhouden van verkoopprijzen van onroerende goederen.

CSPI

Artikel 4 §2 BFW voorziet dat het gezamenlijk beheer van de gegevens van de patrimoniale documentatie gebeurt bij wege van een samenwerkingsakkoord. Ter uitvoering hiervan werd het CSPI-akkoord van 18 april 2014 afgesloten tussen de 3 gewesten en de federale staat.

Het doel van dit samenwerkingsakkoord is het organiseren van de gecoördineerde en geïntegreerde uitwisseling van patrimoniuminformatie tussen de federale overheid en de gewesten, en tussen de gewesten onderling alsook de verbintenis van de partijen om bij te dragen tot het bijwerken van de patrimoniuminformatie (artikel 2 CSPI).

Bij het akkoord hoort een lijst waarin bijgehouden wordt welke overheid welke authentieke bron beheert. De verkoopprijzen zijn momenteel een authentieke bron die beheerd wordt door de federale overheid (AAPD).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Verkoopprijzen** | Databank met de prijzen van alle onroerende transacties, waarbij sommige gecontroleerd zijn (de vergelijkingspunten). | AAPD (RZ-MEOW-IVU) | \*identificatie van het goed en beschrijving | Nee | / | Consultimmo |
| \*categorie van de transacties |
| \*prijs - tarificatie |
| \*informatie aangaande de transacties |
| \*identiteit van de notaris |
| \*datum van de transactie |

(te consulteren via: <https://www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwiYsYvHoMXhAhVLNOwKHasfDdcQFjAAegQIAhAC&url=https%3A%2F%2Fwww.scip-cspi.be%2F-3&usg=AOvVaw2SbTDZUjZ5LEdVSc9bjpRH> )