**///** kandidaat authentieke gegevensbron VERKOOPPRIJZEN ONROERENDE GOEDEREN

# Overzicht

|  |  |
| --- | --- |
| Startdatum | 16 april 2019 |
| Einddatum | 2019 |
| Voorzitter | Vlaamse Belastingdienst |
| Projectteam | * VLABEL   + Els Vermeir   + Paul Van Steenwinkel   + Lise Cox * Vlaamse Landmaatschappij   + Contactpersoon nog te bepalen * FOD Financiën – Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD)   + Hans De Bie * FOD Financiën – Bijzondere Belastinginspectie   + Roald Gillisjans |
| Geplande overlegmomenten | Toelichting intentieverklaring/werkgroepcharter: 14/05/2019 |
| Beslissingscriterium | Unanimiteit minus één (U-1) |
| Locatie documentatie |  |
| Issue logging |  |

# Meerwaarde

De verkoopprijzen van onroerende goederen kunnen worden gebruikt als basis voor een schatting van vergelijkbare onroerende goederen. Deze verkoopprijzen worden daarom ook “vergelijkingspunten” genoemd. De schatting op basis van vergelijkingspunten is de meest aangewezen en aanvaarde schattingsmethode.

Deze methode wordt ook opgelegd aan de (private) schatters-experten die in het kader van aangiften van nalatenschap schattingen opmaken die voor de Vlaamse Belastingdienst bindend zijn. De schatters-experten hebben nu geen kwalitatieve bron van vergelijkingspunten. Hierdoor wordt de kwaliteit van hun schattingen aangetast, wat leidt tot een niet correcte belastingheffing.

# Raakvlakken

Met welke andere bestaande bronnen zijn er raakvlakken? Dit kunnen zowel erkende als niet-erkende bronnen zijn. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende bestuursniveaus.

## Vlaams

* Gebouwenregister
* Adressenregister

## Federaal

* Kadastrale legger
  + 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
* Verkoopprijzen (gegevens van een authentieke akte)
  + grondoppervlakte volgens akte
  + aard volgens akte
  + transactietype
  + datum en aard akte

## Europees

Niet van toepassing

## andere internationale initiatieven

Niet van toepassing

# Stakeholders

* Schatters-experten (samenwerking met Vlaamse Belastingdienst i.h.k.v. het kwaliteitscharter)
  + Case: een door de Vlaamse Belastingdienst erkende schatter-expert vraagt vergelijkingspunten voor een bepaald onroerend goed bij de Vlaamse Belastingdienst.
  + De belastingplichtige geeft de opdracht aan een schatter-expert om een onroerend goed van de nalatenschap te schatten.
  + De schatter-expert vraagt vergelijkingspunten aan de Vlaamse Belastingdienst en voegt bij:
    - zijn erkenningsnummer bij de Vlaamse Belastingdienst;
    - het dossiernummer van de aangifte en de naam van de erflater;
    - zijn aanstelling door de belastingplichtige;
    - identificatie en eigenschappen van het onroerend goed.
  + De Vlaamse Belastingdienst selecteert in zijn databank een lijst van vergelijkingspunten (+-25) en verzendt deze naar de schatter-expert.
  + De schatter-expert onderzoekt de vergelijkingspunten en selecteert de meest gepaste. Hij onderbouwt hiermee zijn schatting. Zijn geselecteerde vergelijkingspunten worden opgenomen en besproken in het schattingsverslag.
  + Het schattingsverslag wordt door de belastingplichtige toegevoegd aan de aangifte en hiermee samen overgemaakt aan de Vlaamse Belastingdienst.
* Vlaamse Landmaatschappij (VLM): de VLM heeft voor het uitvoeren van hun wettelijke opdrachten (o.a. het opmaken van meerwaarderamingsrapporten) nood aan vergelijkingspunten. Zij worden hiervoor door AAPD naar VLABEL doorverwezen.
* AAPD: er moeten de nodige afspraken gemaakt worden met AAPD over het beheren van de gegevens.
* BBI: in het kader van het onderzoek naar mogelijke fraude wenst de BBI de verkoopprijzen te raadplegen. Zij hebben echter geen toegang tot Consultimmo.

1. **Thematische werkgroep**
   1. **Samenstelling**

De thematische werkgroep wordt in het leven geroepen door de werkgroep ‘authentieke gegevensbronnen’ om een bron te evalueren. De thematische werkgroep bestaat uit een verzameling afgevaardigden van afnemers en/of initiatoren met kennis van de noden en behoeften voor de bron, kan vertegenwoordigd worden door leden van de werkgroep ‘authentieke gegevensbronnen’ en wordt voorgezeten door de beheersinstantie van de gegevensbron.

VLABEL stelt voor om in de thematische werkgroep vertegenwoordigers te voorzien van volgende entiteiten:

* VLABEL;
* VLM;
* BBI;
* AAPD.
  1. **Werking**

De afspraken omtrent frequentie van vergaderingen, reviewtijden van documenten, het organiseren van publieke reviews,… zullen worden afgestemd met de leden van de thematische werkgroep.

1. **Timing**

De vooropgestelde tijdsplanning wordt in dit deel opgenomen, wanneer wil men rond zijn met de procedure? Hoe vertaalt zich dit tot een concrete planning? (meetings, reviews,…)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Aanmelden gegevensbron | 1. Opstellen intentieverklaring | 14/05/2019 |
| 1. Opstellen werkgroepcharter | 14/05/2019 |
| 1. Opstellen zelfevaluatie | 17/05/2019 |
| 1. Presentatie werkgroep | Juni 2019 |
| 1. Beslissing verdere procedure | Juni 2019 |
| Erkennen authentieke bron | 1. Evaluatie | Juli 2019 |
| 1. Publieke review | Juli/augustus 2019 |
| 1. Evaluatie webcast |
| 1. Advies verlenen | Augustus/september 2019 |
| 1. Valideren gegevensbron |
| 1. Aanpassingen aanbrengen |
| 1. Erkenning gegevensbron | 01/10/2019 |
| Veranderingsbeheer |  |  |