

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 245
van **JAN BERTELS**
datum: 19 april 2018

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

VLABEL - Schatting onroerende goederen door vastgoedexperts

In het op 14 december 2017 gepubliceerde decreet houdende bepalingen tot verdere regeling van de invordering van niet-fiscale schuldvorderingen voor de Vlaamse Gemeenschap en voor het Vlaamse Gewest en de instellingen die eronder ressorteren, diverse fiscale bepalingen, en de overname van de Dienst van de belasting op spelen en weddenschappen, de automatische ontspanningstoestellen en de openingsbelasting op slijterijen van gegiste dranken, voegde de Vlaamse Regering bepalingen in die het mogelijk maken dat schattingen van onroerende goederen gebeuren door 'vastgoedexperts', opgenomen op een lijst die gecontroleerd zou worden door twee daartoe gemachtigde ambtenaren.

Dat schattingen van onroerend goed op onafhankelijke en professionele wijze dienen te gebeuren, staat voor iedereen buiten kijf. Iedereen staat dan ook achter de doelstelling dat de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) zelf kosteloos deze schattingen zal uitvoeren, zo snel mogelijk.

1. Wat is de stand van zaken omtrent de aanleg van de databank van referentiepunten inzake de schatting van onroerend goed? Graag wat duiding.
2. Wanneer acht de minister het mogelijk dat schatters van VLABEL zich kosteloos ten dienste kunnen stellen van de burger voor de schatting van onroerend goed?
3. Zijn er tot op heden al betwistingen geweest over schattingen gemaakt door vastgoedexperts? Zo ja, om hoeveel gevallen gaat het en welke aspecten hebben tot het verschil in geschatte waarde geleid? En op welke wijze heeft VLABEL desgevallend zijn oordeel gevormd aangaande de heffing op de nalatenschap? Is de lijst van vastgoedexperts die schattingen doen waarop VLABEL zich kan baseren tijdens de afgelopen maanden al onderhevig geweest aan wijzigingen?

BART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 245 van 19 april 2018

van **JAN BERTELS**

1. Het opzetten van een gebiedsdekkende databank met vergelijkingspunten is voor de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) een prioritair ICT-project voor 2018.

Deze databank wordt gevoed met vergelijkingspunten daterend vanaf 1 januari 2015. Dit is de datum waarop VLABEL de dienst van de belastingen, de geregionaliseerde registratie- en successierechten, heeft overgenomen van de FOD Financiën. Sedert die datum worden de geregistreerde akten en de bij Vlabel ingediende aangiften van nalatenschap door VLABEL zelf beoordeeld. De verschuldigde erf- en registratiebelasting wordt berekend op zicht van deze akten en aangiften.

Tegelijk wordt getracht om de gegevens van deze vergelijkingspunten zoveel als mogelijk te verrijken met bijkomende kenmerken van het onroerend goed (zoals bijvoorbeeld de bebouwde/nuttige oppervlakte, het bouwjaar en het constructietype), zoals gekend bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, een administratie die deel uitmaakt van de FOD Financiën (AAPD).

Bijkomend onderzoekt VLABEL momenteel ook of het inhoudelijk en technisch mogelijk is nog meer kwalitatieve informatie en input toe te voegen zoals bijvoorbeeld de aard van de akte, de EPC-cijfers, de bestemming volgens ruimtelijke plannen, of de informatie bekomen uit een plaatsbezoek.

VLABEL wordt hierbij wel geconfronteerd met een aantal obstakels en knelpunten, zoals bijvoorbeeld het feit dat er geen verplichting bestaat om in akten de heffingsgrondslag per afzonderlijk kadastraal perceel te vermelden. Wanneer meerdere goederen samen voor één prijs verkocht worden, volstaat doorgaans de vermelding van de globale prijs. Hierdoor kan deze transactie niet als een vergelijkingspunt dienstig zijn. Aan de individuele afzonderlijke kadastrale percelen kan deze informatie niet aan de digitale gegevens worden toegevoegd.

VLABEL blijft momenteel en voorlopig in zijn dagelijkse operationele werking nog gebruik maken van de federale databank "Consultimmo", een databank met onder meer de vergelijkingspunten van de AAPD. De daarbij gevolgde werkwijze is echter tijdrovend en het aantal relevante vergelijkingspunten is beperkt.

VLABEL heeft tenslotte ook toegang gevraagd tot de kadastrale documentatie van de AAPD. Deze documentatie geeft een beschrijving van de gebouwen die is opgemaakt bij de bepaling van het kadastraal inkomen. Deze bevat informatie die uiteraard nuttig en relevant is voor de waarderingen van alle types van gebouwen en die zelfs noodzakelijk is voor de waardering van grotere appartementsgebouwen, nijverheidsgebouwen en bijzondere gebouwen waarvoor nauwelijks vergelijkingspunten beschikbaar zijn.

Deze vraag naar toegang tot de kadastrale documentatie wordt momenteel behandeld binnen een werkgroep POC Venale waarden opgezet door de Coördinatiestructuur voor Patrimoniuminformatie (CSPI) waarin de drie gewesten en de federale overheid vertegenwoordigd zijn. De werkgroep heeft tot doel het

uitbouwen van een transversale databank waarvan alle gewesten en de federale overheid eigenaar zijn.

2. Alvorens de burger een kosteloze voorafgaande bindende schatting te kunnen garanderen moet VLABEL absoluut kunnen beschikken over een eigen automatische, performante en accurate schattingstool. Vandaag is deze nog niet beschikbaar. Zoals reeds vermeld in antwoord op vraag 1, betreft dit een prioritair ICT-project voor 2018, waarvoor momenteel via overheidsopdracht een externe partner wordt gezocht voor de bouw van een econometrisch model om schattingen snel en accuraat te kunnen uitvoeren.

Eens deze opdracht is gegund zullen we met de externe partner een ontwikkelingstraject, inclusief timing, afspreken. Uiteraard is het noodzakelijk dat er na de ontwikkeling ook uitgebreid kan worden getest op performantie en gegevenskwaliteit. VLABEL verwacht dat de resultaten hiervan beschikbaar zullen zijn tegen eind 2018.

Het is de bedoeling om dit econometrisch model ook in te zetten voor risicodetectie op alle dossiers waarin een raming van de waarde van onroerende goederen voorkomt. Hierdoor kan personeelscapaciteit worden vrijgemaakt binnen de Dienst Schattingen en Waarderingen die dan op termijn zal ingezet worden voor de aanvragen van belastingplichtigen voor een kosteloze voorafgaande bindende raming, te vermelden in een aangifte van nalatenschap .

Rekening houdende met voorgaande elementen, lijkt de voorafgaande bindende schatting nog tijdens deze legislatuur effectief mogelijk te zullen worden.

3. Aangezien VLABEL in elk dossier van de erfbelasting na de eerste taxatie, op zicht van de aangifte van nalatenschap, ook een grondige controle uitoefent, gebeurt het regelmatig dat de raming van de venale waarde van de onroerende goederen aanleiding vormt tot verder onderzoek of tot gedachtewisseling met de aangifteplichtigen.

Ook de opgelegde kwaliteitsnormen waaraan de schattingsverslagen van de experts moeten voldoen, worden gecontroleerd.

Cijfers worden hier niet over bijgehouden, aangezien deze controles een inherent onderdeel uitmaken van de dagdagelijkse activiteiten.

Wanneer substantiële afwijkingen in waardering regelmatig terugkeren voor dezelfde schatter-expert, maakt VLABEL het dossier over aan de Federale Raad voor Landmeters-experten met het oog op schrapping van de erkende lijst. Dit gebeurde reeds in 2 gevallen.

Sedert begin dit jaar bestaat de mogelijkheid tot erkenning van niet-landmeters als expert. Sinds 24 december 2017, datum waarop artikel 3.3.1.0.9/1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit inzake schatters-experten van kracht is en er naast landmeters-experten ook andere experts kunnen opgenomen worden, werden 121 nieuwe schatters-experten op de lijst opgenomen. Deze lijst wordt regelmatig geactualiseerd en gepubliceerd op

<https://belastingen.vlaanderen.be/schattersexperten>.