

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 265

van **GWENNY DE VROE**

datum: 7 maart 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) - Occulte hypotheek op onroerende goederen die tot een erfenis behoren

Recentelijk kaartte een inwoner van mijn gemeente Kampenhout volgende situatie aan m.b.t. de verkoop van een onroerend goed dat deel uitmaakt van een erfenis: na het overlijden van een familielid werd het nalatenschapsdocument ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst. Meer dan vier maand later mocht men nog geen aanslagbiljet voor het betalen van de erfbelasting ontvangen. In de tussentijd werd een onroerend goed dat deel uitmaakt van de nalatenschap verkocht.

VLABEL beschikt over een wettelijke hypotheek op de in België gelegen onroerende goederen die tot de nalatenschap behoren. De zogenaamde occulte hypotheek kan zonder inschrijving aan derden worden tegengeworpen gedurende een termijn van achttien maanden vanaf de datum van het overlijden. Om de koper te beschermen, zal de notaris daarom de volledige verkoopsom inhouden, tenzij een attest kan worden voorgelegd waarbij VLABEL bevestigt dat er geen hypotheek genomen zal worden. In het standpunt (nr. 15092) dat VLABEL inneemt m.b.t. de occulte hypotheek geeft men aan al verschillende vragen ontvangen te hebben van notarissen om zo'n attest af te leveren voor nalatenschappen waarvoor er zelfs nog geen aangifte is ingediend. Het verzoek daartoe kan worden ingewilligd indien de notaris er zich toe verbindt het volledige bedrag van de verkoopprijs van het betrokken onroerend goed te consigneren als waarborg voor de aan VLABEL verschuldigde sommen.

1. Hoe evalueert de minister het instrument van de occulte hypotheek bij de verkoop van een onroerend goed dat deel uitmaakt van een erfenis?
2. De aan VLABEL verschuldigde sommen zijn meestal maar een fractie van de totale verkoopsom van het onroerend goed.

Op welke manier meent de minister dat een beperking van het te blokkeren bedrag onder de vorm van occulte hypotheek enerzijds wenselijk, en anderzijds haalbaar is?

ANTWOORD

op vraag nr. 265 van 7 maart 2022

van **GWENNY DE VROE**

Voor de invordering van de erfbelasting beschikt het Vlaamse Gewest onder meer over het instrument van de zogenaamde occulte hypotheek, naast andere zekerheden zoals bv. een algemeen voorrecht op al de nagelaten roerende goederen. De termijn voor het nemen van deze wettelijke hypotheek bedraagt 18 maanden, te rekenen vanaf het overlijden (art. 3.10.5.3.1, §2 VCF).

Het is een nuttig middel om te vermijden dat na het overlijden activa van de nalatenschap zouden verdwijnen, zonder dat de erop verschuldigde erfbelasting betaald wordt. Het verschaft de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) een positie van bevoorrecht schuldeiser.

Als binnen die termijn van 18 maanden een onroerend goed dat tot de nalatenschap behoort wordt verkocht, zullen in de meeste gevallen alle op de aangifte verschuldigde sommen al voldaan zijn. Er kan dan een attest worden gevraagd aan VLABEL om te bevestigen dat VLABEL de wettelijke hypotheek niet zal laten inschrijven.

Volgens het standpunt 15092 kan zo'n attest ook worden afgeleverd voor nalatenschappen waarvoor er nog geen aangifte is ingediend als VLABEL voldoende andere zekerheid bezit of als er voldoende andere zekerheid wordt verleend, bijvoorbeeld als de notaris er zich toe verbindt het volledige bedrag van de verkoopprijs van het betrokken onroerend goed te consigneren als waarborg voor de aan VLABEL verschuldigde sommen. Het volledig consigneren van de verkoopprijs is dus slechts één van de mogelijkheden, maar is gelet op het feit van de verkoop, de meest voor de hand liggende optie.

Consignatie van de volledige verkoopprijs wordt ook toegepast als de aangifte wel werd ingediend, maar de erfbelasting nog niet berekend is. Dit komt echter zeer zelden voor.¹ Er wordt altijd getracht om eerst nog de berekening te doen om het verschuldigd bedrag aan erfbelasting en toebehoren te kennen om zo slechts een consignatie van dat gekend bedrag te vragen. Maar als de notaris de vraag om aflevering van een attest vlak voor de datum van de verkoop heeft gesteld en er zijn bv. bijkomende opzoekingen nodig of er ontbreken gegevens in de aangifte, is de tijdspanne mogelijk te kort om de berekening nog rond te krijgen.

¹ In principe behandelt VLABEL de aangiften binnen de 14 dagen na het verstrijken van de indieningstermijn. Er wordt gewacht tot de indieningstermijn is verstreken, omdat er gedurende die periode nog steeds verbeteringen, wijzigingen en aanvullingen kunnen aangebracht worden door de belastingplichtige. In het kader van de coronapandemie werd twee keer een verlenging van de indieningstermijn toegestaan, de laatste keer tot 30 april 2021. De berekening van de erfbelasting werd daardoor uiteraard ook opgeschoven.