

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 26

van **STEVEN COENEGRACHTS**

datum: 18 oktober 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Schattingen erf- of schenkelasting onroerende goederen - Overwaardering

Op 31 maart 2022 stelde ik een schriftelijke vraag (nr. 322) over onder andere de overwaardering van onroerende goederen bij de behandeling van de schenk- of erfbelasting.

Naar aanleiding van deze schriftelijke vraag antwoordde de minister als volgt: "In de VCF is niet voorzien dat (een deel van) de erfbelasting wordt terugbetaald in geval van overwaardering."

De Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) zou echter bepaalde toleranties toestaan in geval van overwaardering van het onroerend goed. De mogelijkheid zou bestaan om in geval van substantiële overwaardering toch nog een bezwaar in te dienen als het goed binnen een termijn van 2 jaar wordt verkocht. Dit geldt zowel voor een overschatting door een erkend schatter als voor een bindende schatting door VLABEL zelf.

1. a) Hoeveel bezwaarschriften werden in 2019, 2020 en 2021 bij VLABEL ingediend met als voorwerp de overwaardering van het onroerend goed bij de behandeling van erf- of schenkelasting? Hoeveel bezwaarschriften werden ontvankelijk en (deels) gegrond verklaard?
b) Welk totaalbedrag (in euro) heeft VLABEL terugbetaald aan de belastingplichtigen in het kader van de overwaardering van het onroerend goed?
2. Achten de minister het huidige systeem van toleranties afdoende om in bepaalde gevallen in een terugbetaling te voorzien in geval van substantiële overwaardering?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 26 van 18 oktober 2022

van **STEVEN COENEGRACHTS**

Als de waarde van een onroerend goed in de aangifte van nalatenschap bepaald is door een erkende schatter-expert of via een bindende schatting door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) zelf, kan de belastingschuldige binnen de gewone bezwaartermijn een bezwaar indienen tegen deze waardering. Daarnaast is het ook mogelijk om een ambtshalve ontheffing te vragen op basis van artikel 3.6.0.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF). De verkoop tegen een lagere prijs kan dan beschouwd worden als een nieuw feit dat niet eerder kon worden voorgelegd (cf. [Standpunt nr. 20024](#) van 23 november 2020).

1. In onderstaande tabel wordt per aanslagjaar het aantal bezwaren weergegeven tegen de schattingen van een onroerend goed door VLABEL of door erkende schatters-experten.¹ Van de 316 dossiers waarin bezwaarschriften werden ontvangen, zijn 279 dossiers reeds volledig afgehandeld.

In 7 dossiers werd het ingediende bezwaar onontvankelijk verklaard. Voor de afgehandelde dossiers wordt weergegeven of het ingediende bezwaar werd afgewezen dan wel of het (gedeeltelijk) ingewilligd werd of dat er ambtshalve ontheffing werd toegestaan.

Aanslagjaar	Onontvankelijk	Afgewezen	(Gedeeltelijk) ingewilligd/ ambtshalve ontheffing	In behandeling	Totaal
2019	1	5	70	1	77
2020	1	14	107	7	129
2021	5	13	63	29	110

De terugbetaalde bedragen ingevolge ingewilligde bezwaren specifiek op basis van de waardering van een onroerend goed zijn niet beschikbaar. Het is immers mogelijk dat er voor de betrokken dossiers ook ontheffing werd verleend omwille van redenen die niets te maken hadden met de waardering van het onroerend goed.

2. De belastingplichtigen kiezen er steeds vaker voor om de waarde van onroerende goederen in de aangifte van nalatenschap objectief te laten vaststellen (cf. het antwoord op [schriftelijke vraag nr. 328 van 31 maart 2022](#)). Zo blijft het aantal aanvragen om bindende schattingen door VLABEL stijgen en wordt er tegen deze schattingen slechts een beperkt aantal bezwaren ingediend. Anderzijds wordt ook vaker beroep gedaan op de schatting door een erkende schatter-expert. Indien er sprake zou zijn van een substantiële overwaardering hebben de belastingplichtigen zoals toegelicht steeds de mogelijkheid om het dossier te laten herbekijken door een bezwaarschrift in te dienen of om een ambtshalve ontheffing te vragen. Een verkoop binnen een termijn van 2 jaar na het overlijden tegen een lagere verkoopprijs is echter maar één van de te onderzoeken argumenten bij deze procedure. Er wordt bv. ook onderzocht of de vraag gegrond is en of er effectief sprake is van een overbelasting. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat aanpassingen aan deze werkwijze nodig zijn.

¹ Cijfers worden weergegeven op datum van 28 oktober 2022.