

Kosteloze schatting van vastgoed bij erfenis

Petra De Rouck

De Vlaamse Belastingdienst biedt de mogelijkheid vooraf een waardeschatting van geërfd vastgoed te vragen. Dat moet latere discussies over de erfbelasting voorkomen.

Wie een woning of bouwgrond erft, moet bij de aangifte van de erfenis een waarde op het vastgoed kleven. Op basis daarvan wordt de erfbelasting berekend. Aangezien de waardebepaling bij vastgoed vaak moeilijk is, komt de hulp van experts van pas. De Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) biedt voortaan de mogelijkheid vooraf een schatting door de overheid te vragen.

Die voorafgaandelijke schatting is kosteloos. De bedoeling is dat er achteraf minder controleschattingen moeten worden uitgevoerd. 'Door voorafgaande schattingen aan te bieden, geven we de burger meer rechtszekerheid over de waarde van het vastgoed. We vermijden ook onnodige discussies over waarderingen achteraf', zegt Vlaams minister van Financiën en Begroting Lydia Peeters (Open VLD).

De schatting wordt aangeboden voor overlijdens vanaf 1 april 2019. De waardebepaling gebeurt op basis van een nieuwe tool. Die combineert de verkoopprijzen van alle vastgoedtransacties met een computertoepassing en een algoritme. Zo krijgt de Vlaamse fiscus overzichtelijk informatie over relevante verkoopprijzen van recente transacties in de buurt, wat het schattingswerk vergemakkelijkt.

In sommige situaties gaat een expert bijkomend nog ter plaatse om zo meer gedetailleerd te kunnen schatten. De tool kan volstaan voor de waardebepaling van een appartement in een gebouw met 50 appartementen waarvan er onlangs tien verkocht werden, zodat een referentieprijz bekend is.

Voor individuele huizen zullen er vaker huisbezoeken zijn, omdat er wel gegevens zijn over de buitenzijde maar niet over de binneninrichting. De schattingen door de Vlaamse overheid zijn geen verplichting. Het blijft mogelijk het vastgoed zelf te waarderen of op eigen kosten een externe schatter in te schakelen. Een schatting door Vlabel moet worden gevraagd binnen de verplichte aangiftetermijn voor een erfenis van vier maanden en uiteraard vooraleer de aangifte wordt ingediend.