

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat betreft de aanvraag tot bindende schatting van onroerende goederen in een nalatenschap en andere fiscale bepalingen**
  - **Principiële goedkeuring**

### 1. INHOUDELIJK

Dit ontwerp van besluit bevat volgende bepalingen, die hierna in detail worden toegelicht:

- een aanvulling op de berekeningsbasis van de vergoeding voor gedeerde opcentiemen op de onroerende voorheffing (zie artikel 1 en 2);
- de modaliteiten om een aanvraag tot bindende schatting van onroerende goederen in een nalatenschap in te dienen (zie artikel 3);
- inwerkingtredingsbepalingen voor de aanvraag tot bindende schatting en voor de wijzigingen naar aanleiding van de hervorming van het federale Wetboek van Vennootschappen (zie artikel 4, 5 en 6).

#### 1.1 Vergoeding opcentiemen

Met het decreet van 22 juni 2018 werd de compensatie voor gedeerde inkomsten uit opcentiemen op de onroerende voorheffing in artikel 3.1.0.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (VCF) uitgebreid voor de vrijstellingen voor de ombouw van handelspanden tot woningen (art. 2.1.6.0.2, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> VCF), voor de vervangbouw van geïnventariseerde onroerende goederen (art. 2.1.6.0.2, 3<sup>o</sup> VCF) en voor nieuwe vrijstellingen inzake occasioneel vervoer (art. 2.2.6.0.1, §2, 2<sup>o</sup> VCF).

Het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013 (BVCF) wordt hierop afgestemd. Artikel 3.1.0.0.3 BVCF wordt geactualiseerd en aangevuld. Er wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de volgorde aan te houden van de verschillende compensaties zoals ze in art. 3.1.0.0.6 VCF werden vorm gegeven:

- het huidige punt 1<sup>o</sup> kan worden opgeheven aangezien de compensatie voor de gedeerde opcentiemen op de onroerende voorheffing ingevolge de vrijstelling van materieel en outillage met het decreet van 18 december 2015 is afgeschaft. In het nieuwe punt 1<sup>o</sup> wordt voor de volledigheid toegevoegd waarop de compensaties voor eigendommen van sociale verhuurkantoren die als sociale woningen worden verhuurd, zijn gebaseerd;
- punt 2<sup>o</sup> (het huidige punt 3<sup>o</sup>) handelt over de compensaties voor eigendommen die

- gebruikt worden voor wooninfrastructuur voor personen met een handicap;
- in punt 3° wordt de verwijzing naar vermeldingen voor woningen van derden die door sociale verhuurkantoren als sociale woningen worden verhuurd, geactualiseerd;
- in punt 4° wordt het huidige punt 2° m.b.t. compensaties voor energiezuinige woningen hernomen;
- met punt 5° wordt verwezen naar de aanvragen voor de vernieuwde vrijstellingen voor de ombouw van handelspanden tot woningen (art. 2.1.6.0.2, 1° en 2° VCF) en voor de vervangbouw van geïnventariseerde onroerende goederen (art; 2.1.6.0.2, 3° VCF);
- punt 6° tenslotte voegt de verwijzing naar de aanvragen voor een vrijstelling voor occasioneel vervoer toe.

Met artikel 2 van het ontwerp wordt een artikel 3.1.0.5/1 toegevoegd dat toelaat om de compensaties voor vrijstellingen vanwege occasioneel vervoer slechts één maal per jaar uit te betalen, volgend op het jaar waarin een vrijstelling werd toegekend, ongeacht het aanslagjaar waarop ze betrekking heeft. Wanneer bv. een vrijstelling voor aanslagjaar 2019 pas in april 2021 zou worden toegekend, zal in juli 2021 zowel de compensatie voor aanslagjaar 2019 als aanslagjaar 2020 uitbetaald worden. Deze afwijking is noodzakelijk omwille van praktische overwegingen.

### 1.2 Aanvraag tot bindende schatting

Met het decreet van 19 december 2014 werd naar aanleiding van de overname van de dienst de regelgeving m.b.t. de erfbelasting geïntegreerd in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (VCF).

De toenmalige regeling inzake de schatting (art. 20 van het wetboek van 31 maart 1936 der successierechten.) en de controleschatting (art. 111. e.v. van hetzelfde wetboek) werd niet overgenomen in de VCF. Om de personen die aangifte moeten doen evenwel rechtszekerheid te verstrekken aangaande de waardering van de aan te geven onroerende goederen, werd een nieuw artikel ingevoerd (art. 3.3.1.0.9 VCF) waarbij de aangifteplichtigen een waardering kunnen vragen aan de bevoegde entiteit. De raming is bindend voor de overheid.

Het bepalen van de datum van inwerkingtreding van dit artikel werd aan de Vlaamse Regering overgelaten. Op korte termijn was het immers nog niet haalbaar gezien de belangrijke personeelsinzet die dit zou vergen en de belangrijke voorbereidende werkzaamheden die nog moesten worden getroffen.

In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 3.3.1.0.9 VCF werd in een eerste fase een charter uitgewerkt in samenwerking met de Koninklijke Confederatie der Landmeters-Experten (KCLE) en BOLE vzw (Beroepsorganisatie voor Landmeters-Experten). Met het decreet van 8 december 2017 werd een globaal juridisch kader gecreëerd dat die werkwijze verruimde en verder juridisch onderbouwde. Die samenwerking met een erkende schatter-expert blijft ook een valabele mogelijkheid voor een bindende schatting te maken van de onroerende goederen die zich in België bevinden en die voor hun verkoopwaarde moeten of kunnen worden aangegeven.

Met dit ontwerp van besluit wordt voorgesteld om het artikel in werking te doen treden waarbij een bindende schatting kan worden gevraagd aan de Vlaamse Belastingdienst en worden de aanvraagmodaliteiten en – procedure uitgewerkt (aanvullend op wat al in de VCF is bepaald).

Vanaf de inwerkingtreding wordt het voor al wie gehouden is tot het indienen van een

aangifte van nalatenschap mogelijk om vóór de aangifte een schatting te vragen van het geheel of een deel van de onroerende goederen die zich in België bevinden en die voor hun verkoopwaarde moeten of kunnen worden aangegeven. De schatting is bindend en zal worden gebruikt voor de berekening van de erfbelasting.

Om de aanvragen tot schatting op een efficiënte en deskundige wijze te kunnen behandelen heeft de Vlaamse Belastingdienst een schattingsmodel laten uitwerken met het oog op het bepalen van de normale verkoopwaarde van onroerende goederen. Dat is immers de belastbare basis voor de erfbelasting. Met normale verkoopwaarde wordt de prijs bedoeld die bij een normale verkoop – dit wil zeggen: voorbereid onder normale omstandigheden (met voldoende publiciteit, met aantrekking van een voldoende aantal kandidaten en met inachtneming van de objectieve factoren die de waarde van het onroerend goed kunnen beïnvloeden) - mag verwacht worden.

Op basis van vooraf bepaalde kenmerken van het onroerend goed maakt het model het mogelijk om een betrouwbare schatting van de verkoopprijs te bepalen. De dossierbehandelaar zal m.a.w. een betrouwbaar hulpmiddel in handen krijgen, maar zal finaal zelf de waarde van het onroerend goed bepalen.

Er is in eerste instantie gekozen om een model te ontwikkelen voor het waarderen van woningen, appartementen en bouwgronden, omdat die de grootste aantallen van transacties betreffen en omdat hun eigenschappen het eenvormigst zijn.

Artikel 3 van het ontwerp voegt een nieuw artikel 3.3.1.0.5 in in het BVCF. Paragraaf 1 bepaalt dat voor een aanvraag tot bindende schatting een formulier (op papier of elektronisch) van de Vlaamse Belastingdienst (de bevoegde entiteit van de Vlaamse administratie) dient te worden gebruikt en welke elementen het formulier moet bevatten, nl.

- gegevens over de aanvragers (1°) en de erflater (3°), op basis waarvan kan worden nagegaan of het om een rechtmatige vraag gaat;
- de keuze van een woonplaats (2°), als plaats waar alle kennisgevingen naar kunnen worden gestuurd. Het kan ook een vertegenwoordiger (bv. notaris) zijn die die taak op zich neemt;
- de aanduiding van het te schatten onroerend goed (4°) met de kadastrale gegevens;
- een overzicht van de stukken die nuttig kunnen zijn voor de schatting (5°), bv. foto's, een schets van de ligging of indeling, huur/- of pachtovereenkomsten, ... en die als bijlage worden toegevoegd.

De Vlaamse Belastingdienst bezorgt een ontvangstmelding binnen de 15 kalenderdagen (art. 3.3.1.0.9, tweede lid, VCF). Paragraaf 2 van ontworpen artikel 3.3.1.0.5 laat de Vlaamse Belastingdienst toe om bijkomende stukken op te vragen indien de aanvraag onvolledig of onduidelijk is. Ook een plaatsbezoek is mogelijk (art. 3.3.1.0.9, derde lid, VCF).

Paragraaf 3 tenslotte bepaalt uit welke elementen het schattingsverslag dient te bestaan. Het gaat om de datum van het verslag, de datum waarop de schatting is gemaakt, een beschrijving van het geschatte onroerende goed, de vergelijkingspunten die werden gebruikt voor de schatting en het resultaat van de schatting.

### 1.3 Inwerkingtredingsbepalingen

Met artikel 4 beslist de Vlaamse Regering tot inwerkingtreding van artikel 217 van het decreet van 19 december 2014. De Vlaamse Regering ontleent die bevoegdheid uit artikel

325 van het voormelde decreet. Hiermee treedt artikel 3.3.1.0.9 VCF in werking. Er wordt gekozen voor inwerkingtreding op basis van een datum van overlijden i.p.v. een kalenderdatum. Op die manier wordt geen nadeel berokkend aan wie voor de inwerkingtreding van dit besluit een aangifte van nalatenschap indiende voor het einde van de aangiftetermijn die na de datum van inwerkingtreding ligt.

Artikel 5 bepaalt de inwerkingtreding van de wijzigingen in de VCF naar aanleiding van de federale wet van [...] tot invoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en houdende diverse bepalingen. Als gevolg van een opmerking van de Raad van State bij het decreet van 21 december 2018 houdende diverse fiscale bepalingen wordt de inwerkingtreding afgestemd op de federale wet.

Met artikel 6 wordt de inwerkingtreding van artikel 3 van het ontwerpbesluit afgestemd op het decreet dat door dit artikel in werking treedt.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Artikel 1 en 2 hebben op zich geen budgettaire impact. De kost van de compensaties voor gedeerde inkomsten werd berekend in het dossier m.b.t. het decreet van 22 juni 2018 houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen. Voor artikel 4 kan worden verwezen naar het dossier m.b.t. het decreet van 21 december 2018 houdende diverse fiscale bepalingen.

De uitvoering van voorafgaande bindende schattingen wordt geïmplementeerd binnen het huidige werkingsbudget van de Vlaamse Belastingdienst (zie ook punt 4).

De impact op de ontvangsten is dubbel: enerzijds zal de taxatie van onroerende goederen in een nalatenschap die door de Vlaamse Belastingdienst vooraf zijn geschat steeds gebeuren op een correcte verkoopwaarde, met minder belastingverhogingen als gevolg.

Het (gunstig) advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 21 januari 2019. Het begrotingsakkoord werd verleend op 28 januari 2019.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Het voorstel heeft geen weerslag op het gebied van personeelsinzet, werkingsuitgaven, investeringen en schuld en ontvangsten van de lokale besturen.

## **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

De wijzigingen door dit ontwerp van besluit hebben op zich geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten zoals deze bij de begrotingsopmaak 2019 werden toegekend. De Vlaamse Belastingdienst verwacht dat de benodigde

personeelsinzet maximaal kan worden opgevangen via herplaatsing (wijziging takenpakket en functie-inhoud) van bestaande personeelsleden. Bovendien zal ook een 15-tal van de personeelsleden die op 1/01/2019 overkomen van de FOD Financiën in het kader van de overname van de dienst op de belasting op de spelen en weddenschappen en de automatische ontspanningstoestellen worden toegewezen aan deze taak.

## **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

1. Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2019/12 van 10/01/2019.
2. Ontwerpen van besluit inzake fiscaliteit zijn vrijgesteld van een RIA indien de fiscale regeling geen wijziging van het gedrag als doelstelling heeft (Omzendbrief VR2014/13). Aangezien dit ontwerp enkel procedures en inwerkingtredingsbepalingen bevat, is geen RIA vereist.

## **6. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat betreft de aanvraag tot bindende schatting van onroerende goederen in een nalatenschap en andere fiscale bepalingen;
- 2° de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State .

De Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie

Lydia PEETERS

Bijlagen:

- het principiële goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord