



ANTON VAN ZANTBEEK

## Bij de duivel te biechten

HET OVERLIJDEN VAN EEN dierbare is een ingrijpende en emotionele gebeurtenis. Maar na het overlijden is er amper tijd om te rouwen. De erfgenamen moeten heel wat praktische zaken in orde brengen, zoals de uitvaart regelen, mogelijke familiale spanningen managen, de woning leegmaken, het testament opsporen, zoeken naar paswoorden, de rekeningen deblokken, schenkingen in kaart brengen, de verzekeringen opvragen, de inventaris van de goederen opmaken en de erfrechtverklaring opstellen.

OOK FISCAAL MOETEN de erfgenamen volop aan de bak. In Vlaanderen krijgt u amper vier maanden om een successie aan te geven. Bent u te laat, dan wordt u bedacht met belastingverhogingen van 1 tot 20 procent. Bijzonder pittig dus. Snel uit de startblokken schieten is essentieel. Te lang rouwen kost harde euro's.

DE MEEST HEIKELE KWESTIE is het waarderen. Wat is de vitrinekast, het schilderij, de vennootschap, de wijnkelder of het appartement van oma waard? De erfgenamen moeten de verkoopwaarde op de datum van het overlijden bepalen. Als ze die te hoog inschatten, betalen ze te veel belasting. Maar als ze te weinig aangeven, dreigen belastingverhogingen van 5 tot 20 procent. De Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) controleert de opgegeven waarde en legt bij een onderschatting belastingverhogingen op. Het is dus zaak correct te waarderen.

MAAR WAARDEREN IS een moeilijke evenwichtsoefening. Voor on-

roerend goed lijkt Vlabel de belastingplichtigen tegemoet te komen. Voordat de aangiftetermijn verstreken is, kunt u voortaan aan Vlabel vragen wat het onroerend goed waard is. Die mogelijkheid bestaat voor overlijdens vanaf 1 april 2019 en is bovendien kosteloos. Vlabel bepaalt de waarde op een bindende manier. Je loopt geen risico meer op een vervelende controleschatting met mogelijke belastingverhogingen.

MAAR DIE OPLOSSING voelt ongemakkelijk aan. Je gaat bij de duivel te biechten. De taak van Vlabel is belastingen te innen. Hoe hoger de waardering, hoe meer belasting er binnenkomt. Uiteraard levert Vlabel ernstig werk. Achter de schatting zit een computermodel dat rekening houdt met de recentste vergelijkbare transacties. Dat voegt een stuk objectiviteit toe aan woningen waar al veel vergelijkbare transacties zijn gebeurd. Maar zelfs in die gevallen

Voordat de aangiftetermijn verstreken is, kunt u aan Vlabel vragen wat het onroerend goed waard is. Maar de taak van Vlabel is belastingen te innen.

is er een belangrijk subjectieve factor. Die is nog belangrijker voor bijzonder of uitzonderlijk vastgoed, zoals een kasteel of een grote villa.

MAAR WAT MOET U DAN wel doen? Zoals vroeger kunt u een raming vragen aan een erkend schatter. Dat lijkt objectiever en neutraler dan het rechtstreeks aan Vlabel te vragen. Maar ook hier kunnen bedenkingen worden

geuit. De schatters worden erkend door Vlabel. Willen ze hun erkenning behouden, dan strijken ze Vlabel het best niet te veel tegen de haren in. Bovendien is die optie betalend.

REST DE VERKOOPWAARDE van het onroerend goed zelf te bepalen. Dat voelt als een sprong in het ongewisse. Toch blijken er in de praktijk zelden of nooit problemen te rijzen. Dat komt doordat de verkoopwaarde enkel met zekerheid kan worden bepaald bij een echte verkoop. De verkoopwaarde voor successierechten is dus veeleer een vork. Afhankelijk van de omstandigheden kan die vork erg eng of net heel breed zijn.

ALS U VOORZICHTIG binnen die realistische waarderingsvork blijft, is er in principe geen probleem. Om achteraf aan te tonen dat de oefening ernstig is gedaan, kunnen vrijblijvende schrif-

telijke schattingen worden gevraagd aan lokale makelaars die de markt goed kennen. Ook de notaris kan een handje helpen. Uiteraard moet u aan de verleiding weerstaan om te veel aan de onderkant van de vork te zitten. Wie het onderste wil, krijgt het deksel op de neus. ☺

De auteur is advocaat Rivus en gastdocent Fiscale Hogeschool.