

GESTICHT IN 1908

# KVABB

LEDENMAGAZINE

KONINKLIJKE VERENIGING VAN ACCOUNTANTS EN BOEKHOUDERS VAN BELGIË

Jaargang 2021 nr. 2 - april 2021

3

Verzuchtingen van de  
cijferberoeper

5

Van een kapitaalhoudende BVBA  
naar een kapitaallose BV –  
Advies van 16 oktober 2019

8

De waardering van onroerende  
goederen in het kader van de  
aangifte van nalatenschap: een  
weloverwogen keuze is op zijn plaats

## COLOFON

Magazine van de KVABB  
Maurice Verdoncklaan 57  
9050 Gentbrugge

**V.U.**  
Ludo Van den Bossche

[www.kvabb.be](http://www.kvabb.be)

# Verzuchtingen van de cijferberoeper

---

De beroepsvereniging KVABB heeft enorm veel voeling met het werkveld. Daardoor gaan er geen weken voorbij zonder noodoproepen uit het werkveld en dan zeker vanuit de kleine kantoren.

KVABB krijgt heel veel mails en telefoons over de **onmenselijk grote werkdruk** die ontstaan is bij elke cijferberoeper. In het kort kunnen we schetsen, dat een kantoor in een normaal jaar, zich moet reppen om alle deadlines te halen. Naar het einde van deze deadlines **sputteren** de **overheidsapplicaties** altijd **tegen**, waardoor de cijferberoeper dan 'uitstel' moet vragen. De cijferberoeper probeert echt om alle deadlines te respecteren zodat de klant - ondernemer geen boetes krijgt.

Maar dan kwam het 'corona-beestje' ... een heel uitzonderlijke situatie, in een heel bijzondere periode, waar **telewerk** de norm werd, waar kinderen niet naar school of de opvang kunnen. In 2020 heeft de overheid bepaalde deadlines naar achter geschoven, maar dat bracht weinig soelaas, want er werden vanuit verschillende instanties 'premies', overbruggingsrecht, Vlaamse beschermingsmechanismen, enz... in het leven geroepen, dit alles om **de ondernemer te steunen**. Ook het telewerk deed daar geen goed aan, omdat de productiviteit een pak lager ligt.

Het werd **hoppen van de ene deadline naar de andere deadline**. En toch kreeg de cijferberoeper het werk niet meer rond. In alle kantoren is de **werkdruk** op dit moment **ONHOUDBAAR**. Terwijl de ondernemer recht had op allerlei tegemoetkomingen, kreeg de cijferberoepers niets anders dan MEER WERK! Alles in het teken van de ondernemer, maar wie zal de cijferberoepers steunen als deze er massaal onderuitgaan met depressies vanwege de **werkdruk die ONMENSELIJK hoog** is. De cijferberoeper kreeg geen steun van de overheid, terwijl het juist deze mensen zijn die alles moeten verwerken in dienst van de ondernemer. Is er al één keer iets naar voor geschoven in verband met een premie voor de cijferberoeper? U hoort wel eens in de wandelgangen dat ze dan maar personeel moeten aannemen. Allemaal goed en wel, maar waar vinden we bekwaam geschoold personeel dat direct inzetbaar is?

**DEZE NOODKREET IS GROOT: Wie helpt de cijferberoeper?** De overheid houdt keihard vast aan haar principes, maar toch kunnen we soms **rekenen op ministers** die ons uit de nood helpen bij crisissituaties, maar ook deze nuttige inspanningen zijn soms maar een druppel op een hete plaat. De cijferberoeper heeft op dit moment de indruk dat **het Instituut** – die dit gereglementeerd beroep overkoepelt – **onvoldoende doet** om de **druk bij de cijferberoeper te verminderen**.

In het grote blok van de 'deadlines' zouden de verschillende regeringen eens met elkaar moeten communiceren. Maar denkt u nu dat de Vlaamse overheid communiceert met de federale overheid om deadlines op elkaar af te stemmen? Iedereen zit op zijn eigen eiland te bakkeleien. Dit heeft voor gevolg dat er soms 4 of meer deadlines samen vallen. De cijferberoeper schreeuwt het al jaren uit: **Wanneer komen er WERKBARE DEADLINES?** Zelf in een post-corona-tijdperk is het van cruciaal belang dat de deadlines beter op elkaar worden afgestemd, en de cijferberoeper smeekt om **performantere overheidsapplicaties**.

Willen we niet allemaal vlot en graag ons werk blijven doen?

Een positieve groet,

Ludo Van den Bossche  
*Voorzitter*



# CBN-advies 2019/14 – Van een kapitaalhoudende BVBA naar een kapitaallose BV – Advies van 16 oktober 2019<sup>1</sup>



Commissie voor boekhoudkundige normen

- I. Inleiding
- II. Nieuwe benaming en onderverdeling van de rekening 11 Inbreng buiten kapitaal
- III. Inbreng in een vanaf 1 mei 2019 opgerichte BV of in een vennootschap overgegaan in een BV
- IV. Inbreng bij een bestaande BVBA die een BV wordt
  - A. Algemene regel
  - B. Opt-in
  - C. Aanpassing van de statuten

## I. Inleiding

1. Met de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen wordt het concept 'maatschappelijk kapitaal' afgeschaft voor de besloten vennootschap.<sup>2</sup>

2. Met onderhavig advies verduidelijkt de Commissie de wijze waarop een inbreng buiten kapitaal<sup>3</sup> boekhoudkundig moet worden verwerkt. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de overgang van een BVBA mét een kapitaal naar een kapitaallose BV. Onderhavig advies heeft geen betrekking op de boekhoudkundige verwerking van de inbreng in een (I)VZW of een stichting.

## II. Nieuwe benaming en onderverdeling van de rekening 11 *Inbreng buiten kapitaal*

3. De minimumindeling van het algemeen rekeningenstelsel (hierna: MAR) werd aangepast<sup>4</sup> opdat passende rekeningen voorhanden zouden zijn voor de inbrengen in kapitaallose vennootschappen zonder het gebruik van de rekening 100 *Kapitaal*. Voor kapitaalhoudende<sup>5</sup> vennoot-

schappen blijft het gebruik van de rekening 100 *Kapitaal* en de rekening 101 *Niet-opgevraagd kapitaal* ongewijzigd.

4. Voor de kapitaallose boekhoudplichtige ondernemingen, andere dan de (I)VZW's en de stichtingen, wordt voortaan de rekening 11 van het MAR gebruikt voor de ontvangen of toegekende inbrengen. De rekening 11 heeft een nieuwe benaming gekregen – *Inbreng buiten kapitaal* – en wordt verder onderverdeeld als volgt:

### 11 *Inbreng buiten kapitaal*

- 110 Beschikbare inbreng buiten kapitaal
  - 1100 Uitgiftepremies
  - 1109 Andere
- 111 Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal
  - 1110<sup>6</sup> Uitgiftepremies
  - 1119 Andere

In de jaarrekening van een kapitaallose vennootschap worden de bedragen geboekt op de rekening 110 *Beschikbare inbreng buiten kapitaal* vermeld onder I. Inbreng – A. Beschikbaar. De bedragen geboekt op de rekening 111 *Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal* worden vermeld onder I. Inbreng – B. Onbeschikbaar.

<sup>1</sup> Onderhavig advies is tot stand gekomen nadat een ontwerpadvies op 21 augustus 2019 ter publieke consultatie werd gepubliceerd op de website van de CBN.

<sup>2</sup> Ook voor de coöperatieve vennootschap wordt het concept 'maatschappelijk kapitaal' afgeschaft. De Belgische wetgever heeft meer bepaald overal waar ze niet is gebonden door de kapitaalregels vermeld in Richtlijn (EU) 2017/1132 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 *aangaande bepaalde aspecten van het vennootschapsrecht* het concept 'maatschappelijk kapitaal' afgeschaft.

<sup>3</sup> In onderhavig advies spreekt de Commissie zich evenwel niet uit over de boekhoudkundige verwerking van een inbreng in nijverheid.

<sup>4</sup> Artikel 9:10, 2° KB WVV.

<sup>5</sup> Naar Belgisch recht voornamelijk de NV.

<sup>6</sup> Tot voor de inwerkingtreding van de wet van 17 maart 2019 tot aanpassing van bepaalde federale fiscale bepalingen aan het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen was de statutaire onbeschikbaarheid één van de voorwaarden opdat een uitgiftepremie kon worden aangemerkt als fiscaal gestort kapitaal. Deze voorwaarde geldt voortaan niet meer (wijziging van artikel 184 WIB 92 door artikel 23 van voormelde wet van 17 maart 2019, zie ook memorie van toelichting bij het wetsontwerp van 22 november 2018 houdende aanpassing van bepaalde federale fiscale bepalingen aan het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, Kamer 54 K 3367/001, p. 33). Voor veel vennootschappen staat deze onbeschikbaarheid evenwel nog steeds vermeld in de statuten. Dit verklaart het onderscheid tussen het gebruik van de rekening 1100 *Uitgiftepremies* en de rekening 1110 *Uitgiftepremies*.

### III. Inbreng in een vanaf 1 mei 2019 opgerichte BV of in een vennootschap overgegaan in een BV

5. Een BV opgericht na 1 mei 2019 heeft geen kapitaal. De rubriek I. *Inbreng* bevat het ingebrachte vermogen, dat bestaat uit de bedongen waarde van alle door de aandeelhouders toegezegde inbrengen in geld of in natura<sup>7</sup>, voor zover niet terug uitgekeerd. Iedere nieuwe uitgifte van aandelen vereist een statutenwijziging.<sup>8</sup> Een verhoging van de inbreng kan echter ook plaatsvinden zonder uitgifte van bijkomende aandelen. In dergelijk geval heeft de verhoging van de inbreng niet noodzakelijk een statutenwijziging tot gevolg.<sup>9</sup> In dat geval aanvaardt de algemene vergadering de verhoging van de inbreng zonder uitgifte van nieuwe aandelen bij een gewoon meerderheidsbesluit. Dit besluit wordt vastgesteld bij authentieke akte<sup>10</sup>, doch zonder dat daaraan bijzondere bekendmakingsverplichtingen zijn verbonden aangezien dergelijke verrichting geen nadeel aan derden kan toebrengen en in de jaarrekening van de vennootschap moet worden weergegeven.<sup>11</sup>

6. Het ingebrachte eigen vermogen, bij oprichting of bij een latere verhoging van de inbreng, wordt in principe geboekt onder 110 *Beschikbare inbreng buiten kapitaal* en meer in het bijzonder op de rekening 1109 *Andere*. Wanneer het ingebrachte eigen vermogen krachtens de statuten onbeschikbaar is, wordt het ingebrachte vermogen evenwel geboekt op de passende subrekening van de rekening 111 *Onbeschikbare inbreng buiten kapitaal*.

7. Behoudens andersluidende statutaire bepalingen wordt het ingebrachte vermogen onmiddellijk volledig volstort.<sup>12</sup> In voorkomend geval wordt het niet-opgevraagde gedeelte geboekt op het debet van een overeenstemmende subrekening van de rekening waarop het ingebrachte vermogen wordt geboekt. Op deze wijze wordt het in de jaarrekening uitgedrukte eigen vermogen gecorrigeerd

met de bedragen die nog niet werden opgevraagd. De vordering op de aandeelhouder die slechts opeisbaar wordt vanaf de opvraging door het bestuursorgaan wordt aldus op een correcte wijze in de boekhouding opgenomen. Deze boekings- en voorstellingswijze is volledig in overeenstemming met het reeds gekende gebruik van de rekening 101 *Niet-opgevraagd kapitaal* bij een kapitaalhoudende vennootschap.<sup>13</sup> Op het ogenblik van het opvragen van de nog niet gestorte inbreng wordt vervolgens voormelde subrekening gecrediteerd en wordt de vordering op de aandeelhouder geboekt aan debetzijde op de rekening 410 *Opgevraagd, niet gestort kapitaal of inbreng*.<sup>14</sup> De Commissie merkt op dat met de jaarrekening een lijst moet worden neergelegd bij de Nationale Bank van België met opgave van het aantal geplaatste aandelen, de gedane stortingen en de lijst van de aandeelhouders die hun aandelen niet hebben volgestort, met vermelding van het bedrag dat zij nog verschuldigd zijn.<sup>15</sup>

### IV. Inbreng bij een bestaande BVBA die een BV wordt

#### A. Algemene regel

8. Een op 1 mei 2019 bestaande BVBA is wat betreft haar kapitaalbestanddelen onderworpen aan de bepalingen van het WVV vanaf 1 januari 2020. Voor een BVBA die haar boekjaar afsluit per kalenderjaar, en geen voorafgaand gebruik maakte van een "opt in"<sup>16</sup>, is de laatste jaarrekening waarin sprake is van een kapitaal de jaarrekening met afsluitingsdatum 31 december 2019. Vanaf 1 januari 2020 worden het volstort gedeelte van het kapitaal en de wettelijke reserve van rechtswege en zonder vervulling van enige formaliteit omgevormd in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening. Deze eigen vermogensrekening die van rechtswege onbeschikbaar is, kan nadien beschikbaar worden gemaakt mits daartoe wordt beslist door middel van

7 In onderhavig advies spreekt de Commissie zich niet uit over de boekhoudkundige verwerking van een inbreng in nijverheid.

8 Artikel 5:120, § 1 WVV. Een statutenwijziging is onderworpen aan de openbaarmakingsverplichting vermeld in artikel 2:7 WVV en volgende (onder meer bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de neerlegging ter griffie).

9 Memorie van toelichting bij het wetsontwerp van 4 juni 2018 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, Kamer 54 K 3119/001, p. 170.

10 Artikel 5:120, § 2 WVV.

11 Memorie van toelichting bij het wetsontwerp van 4 juni 2018 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, Kamer 54 K 3119/001, p. 170.

12 Artikel 5:8 WVV en 5:125 WVV.

13 Zie ook CBN-advies 151/1 - *Kapitaalvermindering door terugbetaling aan de vennoten of vrijstelling van volstorting*.

14 Nieuwe benaming van deze rekening ingevolge artikel 9:10, 14° KB WVV.

15 Artikel 5:44 WVV.

16 De bepalingen van het WVV en het KB WVV treden in werking op 1 mei 2019. Op vennootschappen, VZW's, IVZW's en stichtingen die reeds bestaan op de dag van de inwerkingtreding, zijn de bepalingen voor het eerst van toepassing op 1 januari 2020. Bestaande vennootschappen, verenigingen en stichtingen kunnen, mits een statutenwijziging, evenwel beslissen ('opt in') om de bepalingen reeds toe te passen vóór 1 januari 2020, maar ten vroegste op 1 mei 2019.

een statutenwijziging.<sup>17</sup> De Commissie merkt op dat hierbij vennootschapsrechtelijk geen onderscheid wordt gemaakt tussen het aanwezige kapitaal dat het gevolg is van een inbreng door een aandeelhouder (externe inbreng) en het kapitaal dat afkomstig is van andere in het aanwezige kapitaal opgenomen eigen vermogensbestanddelen, bijvoorbeeld geïncorporeerde reserves (interne inbreng).

9. Het niet-gestorte gedeelte van het kapitaal wordt op dezelfde wijze omgevormd in een eigen vermogensrekening "niet-opgevraagde inbrengen". Op het ogenblik dat nadien deze bedragen worden opgevraagd, wordt voormelde vermogensrekening "niet-opgevraagde inbrengen" gecrediteerd en wordt een vordering op de aandeelhouder geboekt. Dit heeft dan tot gevolg dat ook deze bedragen geboekt staan op dezelfde onbeschikbare eigen vermogensrekening.

10. Ingevolge de omvorming vinden aldus de volgende boekingen plaats:

#### Omvorming kapitaal

|        |                                                               |                                              |     |
|--------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----|
| 100    | Geplaatst kapitaal                                            | XXX                                          |     |
| 111901 | Niet-opgevraagde andere onbeschikbare inbreng buiten kapitaal | XXX                                          |     |
| aan    | 1119                                                          | Andere onbeschikbare inbreng buiten kapitaal | XXX |
|        | 101                                                           | Niet-opgevraagd kapitaal                     | XXX |

#### Omvorming wettelijke reserve

|     |                                       |     |
|-----|---------------------------------------|-----|
| 130 | Wettelijke reserves                   | XXX |
| aan | 1311 Statutair onbeschikbare reserves | XXX |

#### Opvraging niet-gestorte inbreng

|           |                                                               |     |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----|
| 410       | Opgevraagd, niet gestort kapitaal of inbreng                  | XXX |
| aan 11901 | Niet-opgevraagde andere onbeschikbare inbreng buiten kapitaal | XXX |

#### Storting van de opgevraagde inbreng

|      |                                                  |     |
|------|--------------------------------------------------|-----|
| 5500 | Kredietinstellingen: rekening-courant            | XXX |
| aan  | 410 Opgevraagd, niet gestort kapitaal of inbreng | XXX |

#### B. Opt-in

11. Een BVBA kan zich evenwel vrijwillig vroeger onderwerpen aan de bepalingen van het WVV vóór 1 januari 2020. Die beslissing vereist een statutenwijziging. In dat geval wordt het WVV op haar van toepassing vanaf de dag van de bekendmaking van deze statutenwijziging.<sup>18</sup>

#### C. Aanpassing van de statuten

12. De formele aanpassing van de statuten<sup>19</sup> van een BVBA die een BV wordt, vindt plaats op een datum die bepaald wordt in functie van de toestand waarin de vennootschap zich bevindt:

- › indien de BVBA zich vrijwillig vóór 1 januari 2020 aan de bepalingen van het WVV wil onderwerpen, moet zij verplicht haar statuten aanpassen aan het WVV en zijn deze bepalingen van toepassing vanaf de bekendmaking van deze statutenwijziging, maar ten vroegste op 1 mei 2019;
- › indien de BVBA zich niet vrijwillig vóór 1 januari 2020 aan de bepalingen van het WVV wil onderwerpen, moet zij niettemin ten laatste op 1 januari 2024 haar statuten in overeenstemming brengen met de bepalingen van het WVV.

13. Indien evenwel een statutenwijziging plaatsvindt na 1 januari 2020, moeten de statuten onmiddellijk in overeenstemming worden gebracht met de bepalingen van het WVV en kan niet worden gewacht tot uiterlijk 1 januari 2024.

Bron: CBN

17 Hier wordt uitsluitend de onbeschikbare eigen vermogensrekening bedoeld die voortkomt uit de omzetting van kapitaal en wettelijke reserves. De onbeschikbare reserves die gevormd werden voor bijvoorbeeld verkregen eigen aandelen blijven derhalve onbeschikbaar en kunnen evident niet beschikbaar worden gesteld door een loutere statutenwijziging. Dergelijke onbeschikbare reserves zijn immers onbeschikbaar op grond van andere vennootschapsrechtelijke bepalingen.

18 Maar ten vroegste vanaf 1 mei 2019 (artikel 39, § 1, tweede lid van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen). In antwoord op de parlementaire vraag nr 17 van 29 juli 2019 van het Kamerlid Leen DIERICK heeft de Vice-eersteminister en Minister van Justitie, belast met de Regie der Gebouwen, Koen GEENS, toegelicht "dat de buitengewone algemene vergadering zou beslissen dat het besluit tot opt-in ten opzichte van de aandeelhouders zal gelden vanaf de datum waarop het besluit wordt genomen, op voorwaarde dat dit besluit wordt bekendgemaakt. In dat geval zou dezelfde algemene vergadering, na de beslissing tot opt-in, onder een afzonderlijk agendapunt andere statutenwijzigingen kunnen beslissen dan deze die voortvloeien uit de loutere aanpassing van de statuten aan het WVV. Deze beslissing kan worden genomen overeenkomstig de bepalingen van het WVV onder de opschortende voorwaarde van de bekendmaking van de beslissing tot opt-in en van de aanpassing van de statuten die daarmee is verbonden."

19 Een BVBA heeft een statutair kapitaal. Ingevolge de overgang naar een kapitaallose BV moet ook in de statuten het formele kapitaalbepaling worden geschrapt.

# De waardering van onroerende goederen in het kader van de aangifte van nalatenschap: een weloverwogen keuze is op zijn plaats

Standpunt Vlabel nr. 20024

De waardering van onroerende goederen in het kader van een aangifte van nalatenschap is geen sinecure. Op heden bestaan er drie mogelijkheden om de aan te geven onroerende goederen te waarderen. In het kader hiervan dient de indieningsplichtige erfopvolger weliswaar op de hoogte te zijn van het eventueel bindend karakter van de gekozen methode.

## 1. Zelfstandige waardering

Een eerste mogelijkheid bestaat erin dat de indieningsplichtige erfopvolger zelf instaat voor de waardering van de aan te geven onroerende goederen en hiervoor eventueel naar vrije keuze een beroep doet op een notaris, vastgoedmakelaar of een niet-erkende schatter. Een dergelijke waardering is geenszins bindend voor de Vlaamse Belastingdienst, hetgeen tot gevolg heeft dat zij kunnen oordelen dat er sprake is van een tekortschatting. Een tekortschatting heeft zowel de heffing van aanvullende rechten als een belastingverhoging overeenkomstig artikel 3.18.0.0.8 Vlaamse Codex Fiscaliteit tot gevolg.<sup>1</sup>

In het kader hiervan kan verwezen worden naar de tolerantie inzake meerwaarde bij onroerend goed, wat tot gevolg heeft dat er – weliswaar onder bepaalde voorwaarden – geen belastingverhoging wegens tekortschatting zal worden geheven. Zo is er geen belastingverhoging verschuldigd wanneer het onroerend goed binnen een termijn van twee jaar ná de datum van het overlijden wordt verkocht of verdeeld en waarbij de prijs of oplegsom aantoonbaar dat de destijds aangegeven waarde te laag is. Met betrekking tot de behaalde meerwaarde dient er immers wel spontaan een bijvoeglijke aangifte te worden ingediend. Gelet op het feit dat er voor nalatenschappen opengevallen vanaf 1 april 2019 een derde mogelijkheid tot waardering bestaat, is de

tolerantie enkel toepasbaar voor nalatenschappen die zijn opgevallen tot 31 maart 2019 (*zie infra*).<sup>2</sup>

Uit het voorgaande en eveneens op basis van het standpunt nummer 20024 blijkt dat er bij een zelfstandige waardering geen bezwaar noch een verzoek tot ambtshalve ontheffing kan worden ingediend (*zie infra*). Dit heeft tot gevolg dat de zelfstandige waardering in principe bindend is voor de indieningsplichtige erfopvolger en dat een tekortschatting leidt tot de heffing van aanvullende rechten en een belastingverhoging.

## 2. Experten-schatting

Zoals blijkt uit artikel 3.3.1.0.9/1 Vlaamse Codex Fiscaliteit kan de indieningsplichtige erfopvolger eveneens een beroep doen op een door de Vlaamse Belastingdienst erkend schatter-expert om de aan te geven onroerende goederen te waarderen. De indieningsplichtige erfopvolger is niet verplicht om dit schattingsverslag effectief aan te wenden, maar dient zich bij het aanwenden ervan wel bewust te zijn van de gevolgen. Wanneer dit verslag voldoet aan de vereisten, zoals opgesomd in artikel 3.3.1.0.9/1, § 3 Vlaamse Codex Fiscaliteit, is het in ieder geval bindend voor de Vlaamse Belastingdienst. Deze waarde zal dus steeds in rekening worden genomen om de verschuldigde erfbelasting te berekenen én dit zelfs wanneer de indieningsplichtige erfopvolger in de aangifte *an sich* alsnog een lagere waarde heeft opgenomen.<sup>3</sup>

De vraag stelt zich of de waarde van een dergelijk schattingsverslag, opgenomen in de aangifte van nalatenschap, eveneens bindend is voor de indieningsplichtige erfopvolger zelf. Hoewel het antwoord op deze vraag in principe positief luidt, blijkt dat de indieningsplichtige erfopvolger na ontvangst van het aanslagbiljet alsnog bezwaar kan indienen wanneer er sprake is van een materiële vergissing.

1 Standpunt nr. 17039 van 30 september 2019, gepubl. op 22 oktober 2019; M. DELBOO en J. DE POOTER, "Waardering van onroerend goed in de aangifte van nalatenschap: is kiezen verliezen?", *Successierechten* nr. 7/2019, 1-2; A. GHYSENS, "De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap", *T.Not.* 2019, afl. 10, 810-811.

2 Standpunt nr. 17039 van 30 september 2019, gepubl. op 22 oktober 2019; A. GHYSENS, "De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap", *T.Not.* 2019, afl. 10, 811.

3 M. DELBOO en J. DE POOTER, "Waardering van onroerend goed in de aangifte van nalatenschap: is kiezen verliezen?", *Successierechten* nr. 7/2019, 4-5; A. GHYSENS, "De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap", *T.Not.* 2019, afl. 10, 807.



Zo wordt als voorbeeld verwezen naar de situatie waarbij er een verkeerd onroerend goed werd geschat.<sup>4</sup>

Naast voormelde mogelijkheid om bezwaar in te dienen, kan er sinds kort eveneens om ambtshalve ontheffing worden verzocht (*zie infra*).

### 3. Aanvraag bindende schatting

Voor nalatenschappen opengevallen vanaf 1 april 2019 bestaat er een derde mogelijkheid, met name: de aanvraag tot bindende schatting.<sup>5</sup> Zoals reeds vermeld, heeft de invoering van dit systeem tot gevolg dat voormelde tolerantie inzake

meerwaarde van onroerende goederen niet meer kan worden toegepast als de belastingplichtige zelf het goed schat.

Het resultaat van deze schatting is in ieder geval bindend voor de Vlaamse administratie en met een eventueel afwijkende waarde in de aangifte zelf zal geen rekening worden gehouden.<sup>6</sup> Net zoals bij de schatting door een erkend schatter-expert, kan de indieningsplichtige erfopvolger na ontvangst van het aanslagbiljet hier eveneens bezwaar tegen indienen, maar in het standpunt nummer 19051 wordt niet gespecificeerd wanneer een dergelijk bezwaar in feite mogelijk is noch wanneer dit kan worden ingewilligd.

4 Oorspronkelijk standpunt nr. 19051 van 27 mei 2019, gepubl. op 7 juni 2019; M. DELBOO en J. DE POOTER, "Waardering van onroerend goed in de aangifte van nalatenschap: is kiezen verliezen?", *Successierechten* nr. 7/2019, 4-5; A. GHYSENS, "De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap", *T.Not.* 2019, afl. 10, 808.

5 B.VL.Reg. 10 mei 2019 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, *BS* 20 mei 2019; art. 3.3.1.0.9 VCF.

6 Art. 3.3.1.0.9, laatste lid VCF; A. GHYSENS, "De waardering van in België gelegen onroerende goederen in een Vlaamse aangifte van nalatenschap", *T.Not.* 2019, afl. 10, 806.

#### 4. Bij experten-schatting en aanvraag tot bindende schatting eveneens verzoek tot ambtshalve ontheffing mogelijk

Wanneer de waarde van het onroerend goed het resultaat is van een aanvraag tot bindende schatting, kan de indieningsplichtige erfopvolger om een ambtshalve ontheffing verzoeken overeenkomstig artikel 3.6.0.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit. Zo kan onder meer de verkoop tegen een lagere prijs beschouwd worden als zijnde een *nieuw feit dat niet eerder kon worden voorgelegd*. Hierbij is het wel van belang dat de verkoopprijs representatief is voor de waarde op datum van het overlijden en in het kader hiervan wordt als richtlijn gehanteerd dat de verkoop binnen een termijn van twee jaar na het overlijden moet hebben plaatsgevonden. In het oorspronkelijk standpunt<sup>7</sup> werd niet opgenomen dat dit ook mogelijk was wanneer de waarde het resultaat was van een experten-schatting, maar inmiddels werd het standpunt aangepast in die zin.<sup>8</sup>

Recent werd het standpunt nogmaals aangevuld en ditmaal met betrekking tot het “gering verschil”.<sup>9</sup> Bij een “gering verschil” tussen de bindende schatting en de werkelijke verkoopprijs zal een bezwaar noch een verzoek tot ambtshalve ontheffing worden ingewilligd, doch deze term wordt niet verder gespecificeerd.

In het kader van de beoordeling van het verzoek tot ambtshalve ontheffing is het van belang aan te tonen dat de ontvangen verkoopprijs overeenstemt met de normale verkoopwaarde van het onroerend goed. Dit kan onder meer door aan te tonen dat er op een normale wijze publiciteit werd gevoerd, het verkochte goed identiek is aan hetgeen geschat werd en zich op datum van de verkoop in dezelfde

toestand bevond. Het referentiepunt blijft in elk geval de verkoopwaarde op datum van overlijden, zodat elementen, die de verkoopprijs negatief beïnvloeden en niet aanwezig waren op datum van overlijden, niet kunnen leiden tot het herzien van de waardering. Zo zullen onder meer een schouwbrand, een stormschade, een aanpalende woning die als café werd ingericht, plannen voor de bouw van een verbrandingsoven in de buurt, bijzondere bepalingen in de verkoopakte zoals de vestiging van een erfdienstbaarheid en een prijsdaling op de vastgoedmarkt niet kunnen leiden tot een herziening van de waarde wanneer deze elementen niet aanwezig waren op de datum van overlijden.

#### 5. Conclusie

Op heden bestaan er drie mogelijkheden om onroerende goederen te waarderen in het kader van de aangifte van nalatenschap. Bij een zelfstandige waardering kan er geen bezwaar noch een verzoek tot ambtshalve ontheffing worden ingediend waardoor deze bindend is voor de indieningsplichtige erfopvolger en er zowel aanvullende rechten als een belastingverhoging geheven zullen worden bij tekortschatting.

In tegenstelling tot vroeger is een schatting door een erkend schatter-expert of een aanvraag tot bindende schatting niet langer bindend voor de indieningsplichtige erfopvolger zelf. Hoewel de mogelijkheid tot bezwaar reeds bestond, kan de indieningsplichtige erfopvolger in een dergelijke situatie nu ook een verzoek tot ambtshalve ontheffing indienen.

Noreen Somers  
Advocaat Tiberghien advocaten

<sup>7</sup> Oorspronkelijk standpunt nr. 20024 van 30 maart 2020, gepubl. op 16 april 2020.

<sup>8</sup> Oorspronkelijk standpunt nr. 20024 van 30 maart 2020 aangevuld met experten-schatting op 25 mei 2020, gepubl. op 9 juni 2020.

<sup>9</sup> Aangevuld standpunt nr. 20024 op 23 november 2020, gepubl. op 7 december 2020.