



Vlaamse
overheid

Infosessie FEBEVEX

25/11/2025

VLAAMSE
BELASTINGDIENST

<https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst>



De afdeling Schatting & Waardering

- maakt schattingsverslagen op m.b.t. (on)roerende goederen
- bepaalt de onteigeningsvergoeding bij verwervingen ten algemene nutte
- voert onderhandelingen over de waardebepaling of bij onteigeningen
- waardebepalingen in het kader van vastgoedtransacties voor openbare besturen
- voert waardebepalingen/controleschattingen uit in het kader van
 - (erfbelasting, registratiebelasting, schenking,...)



Agenda

1. Kwaliteitseisen schattingsverslag
2. Opbouw schattingsverslag
3. Aandachtspunten
4. Toezicht en controle

Het schattingsverslag

Kwaliteitseisen (inhoud & vorm)

- Juridische basis
 - [Art. 3.3.1.0.9/1 §1, 2^e lid VCF](#)
“deugdelijke motivering van de schatting in een deskundig SV, dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in §3”
 - [Art. 3.3.1.0.9/1 §3 VCF](#)
“het SV wordt opgebouwd als een uitgebreid deskundig rapport en bestaat uit: ...”
- Dus: twee voorwaarden voor een bindend SV
 - deugdelijke motivering
 - met alle vereiste inhoudelijke elementen
- Zie ook “[Kwaliteitseisen Schattingsverslagen](#)”
op [Informatie voor erkende SE](#)

Het schattingsverslag

Opbouw



1. inleidend gedeelte
2. beschrijving te schatten onroerend goed (OG)
3. analyse OG en vergelijkingspunten
4. gemotiveerde besluitvorming

Opbouw schattingsverslag

1. Inleidend gedeelte (1/2)

- Doel van de schatting

“Dit schattingsverslag is opgemaakt met naleving van de kwaliteitseisen voor schatters-experten, om te dienen als waardering bij de aangifte van nalatenschap.”

- Datum schattingsverslag
- Identificatie schatter-expert
- Identificatie opdrachtgever
- Referentiedatum (datum overlijden erflater)
- Datum plaatsbezoek

Opbouw schattingsverslag

1. Inleidend gedeelte (2/2)

- Identificatie te schatten onroerend goed (OG)
 - postcode en gemeente, dorp of gehucht, straat en evt. huisnummer;
 - kadastrale gegevens
 - kadastrale afdeling, sectie, perceelnummer, partitienummer
 - kadastrale oppervlakte
 - kadastraal inkomen
 - in voorkomend geval kadastrale detail-identificatie van een privatieve eigendom (ligging en nummer appartement, garage, kelder..)
 - eigendomstoestand OG
 - met beschrijving van de rechten van elke houder van een zakelijk recht, en van zijn aandeel tot de volledige eigendomssituatie
 - voor OG in mede-eigendom (bijv. appartementen) worden de aandelen (quotiteiten) meegedeeld in het gehele onroerend complex

Opbouw schattingsverslag

2. Beschrijving te schatten OG (1/5)

- Algemene beschrijving (meso, macro, micro)
 - ligging van het OG in de straat en de ruimere omgeving, toestand en uitrusting van de straat, openbare nutsvoorzieningen
 - voorzieningen in een ruimere omgeving (handelszaken, banken, scholen, bejaardentehuizen, administraties, ziekenhuizen, ontspanning..)
 - bereikbaarheid via openbaar of privaat vervoer

Onroerend goed

- beschrijvingselementen terrein
- beschrijvingselementen gebouw

Opbouw schattingsverslag

2. Beschrijving te schatten OG (2/5)

- Bijzondere beschrijving bebouwde eig.
 - bouwjaar
 - constructiewijze (type constructie en gebruikte materialen voor gevel, vloeren, muren, plafonds, daken en schrijnwerk)
 - kwaliteit constructie
 - staat van onderhoud
 - indeling en volgens de indeling van de gebouwen de afwerking, de uitrusting en voorzieningen op vlak van comfort

Opbouw schattingsverslag

2. Beschrijving te schatten OG (3/5)

- Stedenbouwkundige gegevens, onroerend erfgoed, voorkooprecht, watertoets
 - wat is/zijn de stedenbouwkundige ligging/voorschriften, volgens het gewestplan, het BPA, het RUP of het verkavelingsplan?
 - komt het OG voor op de lijst van beschermd onroerend erfgoed of op de inventaris van onroerend erfgoed?
 - is er een voorkooprecht van toepassing op het OG?
 - hoe is het OG gelegen in functie van de watertoets?

Opbouw schattingsverslag

2. Beschrijving te schatten OG (4/5)

- Juridische gegevens
 - gegevens m.b.t. zakelijke rechten
 - overeenkomstige datum en wijze van verwerving
 - bij verhuur / pacht
 - type contract
 - duurtijd
 - overeengekomen huurprijs

Opbouw schattingsverslag

2. Beschrijving te schatten OG (5/5)

- Bijlagen
 - liggingsplan met situering t.o.v. ruimer gebied
 - situeringsplan (vorm en bereikbaarheid zichtbaar)
 - bebouwde percelen: schets met per verdieping de indeling van de plaatsen (ondergronds en bovengronds)
 - foto's
 - noodzakelijk voor bepaling van de waarde van het OG en voor vastlegging situatie op datum van het plaatsbezoek
 - buitenzijde:
 - beeld van het te schatten OG in het straatbeeld (frontzicht en zijdelingse zichten vanop de straat, straatuitrusting zichtbaar)
 - indien mogelijk foto van de achtergevel en de tuin
 - binnenzijde: inrichtingen en installaties

Opbouw schattingsverslag

3. Analyse en vergelijkingspunten (1/4)

- Wijze van waardering
 - regel = vergelijkende methode (afweging t.o.v. vergelijkingspunten)
 - uitz. voor specifieke OG (analytische methode,)
!!! afwijking te motiveren in het schattingsverslag

Opbouw schattingsverslag

3. Analyse en vergelijkingspunten (2/4)

- Beschrijving vergelijkingspunten
 - Algemene gegevens vgl-punten = identificatiegegevens gebruikte vgl-punten én onderliggende transactie waardering
 - postcode en gemeente, dorp of gehucht, straat en evt. huisnummer
 - kadastrale gegevens vgl-punt
 - kadastrale afdeling, sectie, perceelnummer, partitienummer
 - kadastrale oppervlakte
 - kadastraal inkomen
 - in voorkomend geval kadastrale detail-identificatie van een privatieve eigendom (ligging en nummer appartement, garage, kelder..)
 - in voorkomend geval bouwjaar vgl-punt
 - transactiegegevens
 - aard transactie (verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop, gedwongen openbare verkoop, gerechtelijke verkoop)
 - datum transactie
 - belastbare grondslag transactie

Opbouw schattingsverslag

3. Analyse en vergelijkingspunten (3/4)

- Beschrijving vergelijkingspunten
 - Bijzondere gegevens vgl-punten
 - verkregen door controle vgl-punten ter plaatse, minstens langs straatzijde
 - omschrijving
 - ligging
 - bestemming
 - oriëntatie
 - externe afwerking
 - onderhoud
 - exacte of benaderende waarde
 - rooilijnbreedte
 - gevelbreedte
 - bebouwde oppervlakte

Opbouw schattingsverslag

3. Analyse en vergelijkingspunten (4/4)

- Beschrijving vergelijkingspunten
 - Waardebepalende kenmerken
 - positieve en negatieve kenmerken die in aanmerking worden genomen in relatie tot de vgl-punten en het OG
 - Afweging weergegeven vgl-punten t.o.v. te schatten OG
 - t.o.v. t.o.v. elk vgl-punt individueel voor wat betreft
 - situering qua tijd (datum verkoping)
 - ligging
 - bestemming
 - Verhouding waardebepalende elementen tussen vgl-punt en te schatten OG → motivering waarde te schatten OG

Opbouw schattingsverslag

4. Gemotiveerd besluit

- Herneming
 - hoofdkenmerken analyse
 - referentiedatum waardebeoordeling
- finale conclusie: geschatte waarde
 - verkoopwaarde of normale venale waarde
 - prijs bij normale verkoop onder normale omstandigheden
 - vrijheid van handelen
 - voldoende publiciteit
 - voldoende aantal liefhebbers
 - rekening houdend met objectieve waardebeïnvloedende factoren
 - o.b.v. beschikbare vgl-punten en andere waardebepalende criteria
- Afsluiting met eedformule, dag-/ondertekening

Het schattingsverslag

Aandachtspunten (1/3)

OPGELET!

- Respecteer opbouw & volgorde zoals voorzien in de VCF
- Vermeld duidelijk het doel zoals omschreven in de VCF
- Vermeld de aanduiding en raming van elk goed afzonderlijk dat deel uitmaakt van het belastbare actief ([art. 3.3.1.0.8 §1, 8° VCF](#))
 - Principe = schatting per kadastraal perceel
 - Uitzondering = aan elkaar grenzende percelen die één geheel vormen en die bij verkoop vermoedelijk samen verkocht zullen worden (bijv. woning + tuin, aaneensluitende landbouwgronden,...)
 - Tenzij verschillende eigendomsstructuur (bijv. eigen vermogen vs gemeenschappelijk vermogen / 1/5^e eigendom vs. 1/10^e eigendom) → dan wel aparte waardering

Het schattingsverslag

Aandachtspunten (2/3)

OPGELET!



Ondertekenen als "[Redacted] (Signature)"

Weergave: Standaardtekst

Maken

Digitaal ondertekend door [Redacted] (Signature)

Datum: [Redacted]

(Signature)

☐ Document vergrendelen na ondertekening

[Certificaatgegevens weergeven](#)

Documentinhoud controleren die van invloed is op ondertekening

Revisie

Vorige Ondertekenen

- Het schattingsverslag MOET persoonlijk ondertekend worden door de erkende SE (natuurlijk persoon) die de schatting deed
- Ondertekening door een andere schatter of medewerker in opdracht van de erkende SE die de schatting deed is NIET geldig

Het schattingsverslag

Aandachtspunten (3/3)

OPGELET!

- Vermeld enkel de normale verkoopwaarde/venale waarde
- Vergelijkende methode: analyse door afweging t.o.v. vgl-punten = regel
 - geen vraagprijzen
 - identificeerbaar
 - voldoende recent
 - ...
- Bij gebruik meerdere methodes wordt enkel resultaat vergelijkende methode in rekening genomen
- Alleen indien geen vgl-punten beschikbaar → uitzonderlijk andere methode (met motivering gebruik andere methode!)

Het schattingsverslag

Aandachtspunten (3/3)

OPGELET!

- Voorbeelden niet-deugdelijke motivatie (niet-limitatief)
 - het geschatte goed lijkt gelijkwaardig (inzake grootte, oppervlakte, ...) aan de vgl-punten, maar wordt toch lager ingeschat zonder duidelijke reden
 - de ligging is zeer waardebepalend en wordt onvoldoende ingeschat (bijv. appartement zeezicht/landzicht, of zelfde straat maar tegenaan de duinen i.p.v. tegenaan de kustbaan)
 - er wordt geen of onvoldoende rekening gehouden met een mogelijke verkaveling
 - de vgl-punten zijn niet representatief genoeg (bijv. veel ouder, verder van het centrum, andere gemeente,)
 - de vgl-punten zijn allemaal openbare verkopen of zijn zelfs geen verkopen (schenkingen, verdelingen,)
 - er wordt geen rekening gehouden met de prijsevolutie, zeker voor iets oudere vgl-punten
 - er wordt geen rekening gehouden met het potentieel (toekomstige mogelijkheden) van een goed, nl. het meest optimale gebruik (bijv. afbraak pand en gebruik als projectgrond) (bijv. mogelijkheden o.b.v. BPA of RUP, afwijkend van een gewestplan)

Het schattingsverslag

Toezicht & controle (1/2)



- Principe = SV is bindend voor VLABEL t.a.v. de erfgenamen die de aangifte ondertekenden en die het SV hebben toegevoegd, wanneer aan alle wettelijke vereisten is voldaan
- Controle op
 - kwaliteitseisen (inhoudelijke elementen, motivering)
 - waardering
- Gevolg controle
 - ev. meldingen van hogere effectieve verkoopprijzen
 - waarschuwing(en)

Het schattingsverslag

Toezicht & controle (2/2)



- Niet bindend SV ([Art. 3.3.1.0.9/1 §1, 2^e lid VCF](#))
 - wanneer NIET voldaan is aan de vereisten is het SV NIET BINDEND voor VLABEL
 - SE wordt hiervan op de hoogte gebracht
 - gevolgen voor belastingplichtige(n)
 - evt. tekortschatting binnen termijn van twee jaar na indiening aangifte ([art. 3.3.3.0.3 §1 VCF](#))
- Sancties voor erkend SE
 - waarschuwing(en)
 - bij meerdere onregelmatigheden → schrapping van de lijst voor periode van zes maanden
 - SE heeft mogelijkheid om te reageren + administratief beroep mogelijk tegen schrapping
 - zie gepubliceerd [standpunt 21070](#)

Het schattingsverslag

Waar vind ik alle informatie?



Website Informatie voor erkende schatters-experten

- Erkenning
 - Aanvraagformulier [“erkenning schatter-expert”](#)
 - [Erkenningsprocedure](#)
 - [Lijst van erkende SE](#)
- Aanvraag verkoopprijzen
 - [Procedure aanvraag verkoopprijzen door een erkend SE](#)
 - [Handleiding uitwisselingsplatform](#)
 - [Formulier “Aanvraag van verkoopprijzen voor de schatting van een onroerend goed voor de aangifte van nalatenschap”](#)
 - [FAQ aanvragen verkoopprijzen door erkende schatters-experten](#)
- Schattingsverslag
 - [Kwaliteitseisen Schattingsverslagen](#)