

2.1. Inleidend gedeelte

a) Datum van het verslag

Het schattingsverslag vermeldt de datum waarop het schattingsverslag werd opgemaakt of laatst gewijzigd ten gevolge van verdere onderzoeken (opvragen van stukken, bezichtigen vergelijkingspunten ...).

b) Identificatie van de schatter-expert die het verslag opstelt

De schatter-expert moet zijn identificatie als volgt vermelden:

- voornaam en naam
- (beroeps)titel
- door de Vlaamse Belastingdienst toegekend identificatienummer voor schatters-experten.

c) Identificatie van de opdrachtgever

De opdrachtgever(s) moet(en) als volgt worden vermeld:

- voornaam en naam of benaming;
- rijksregisternummer of ondernemingsnummer;
- adres;
- in voorkomend geval de wettelijke vertegenwoordiger van de opdrachtgevende overheidsinstantie.

d) Doel van de schatting

Het schattingsverslag neemt expliciet de volgende vermelding op: *“Dit schattingsverslag is opgemaakt met naleving van de kwaliteitseisen voor schatters-experten, om te dienen als waardering bij de aangifte van nalatenschap.”* Het schattingsverslag moet worden toegevoegd aan de aangifte van nalatenschap.

e) Referentiedatum schatting

Het schattingsverslag vermeldt de datum van overlijden van de erflater als referentiedatum waarop de waarde van het onroerend goed bepaald wordt.

f) Datum plaatsbezoek

De schatter-expert is verplicht de goederen ter plaatse te bezichtigen om zich van de staat van het goed en zijn omgevingsfactoren te vergewissen en zijn bevindingen in het verslag te noteren. Hij neemt de datum van het plaatsbezoek op in het schattingsverslag.

g) Identificatie van het te schatten onroerend goed

Het schattingsverslag vermeldt als identificatie van het onroerend goed minstens:

1° de postcode en gemeente, het dorp of gehucht, de straat en eventueel het huisnummer; eventueel de CRAB-gegevens van het onroerend goed;

2° de kadastrale gegevens:

- de kadastrale afdeling, sectie, perceelnummer, partitienummer;
- de kadastrale oppervlakte;
- het kadastraal inkomen;
- in voorkomend geval de kadastrale detail-identificatie van een privaat eigendom (ligging en nummer appartement, garage, kelder..);

3° de eigendomstoestand van het onroerend goed, met beschrijving van de rechten van elke houder van een zakelijk recht, en van zijn aandeel tot de volledige eigendomssituatie.

Voor onroerende goederen (bv. appartementen) in mede-eigendom worden de aandelen (quotiteiten) meegedeeld in het gehele onroerend complex.

2.2. Beschrijving van het te schatten onroerend goed

a) Algemene beschrijving

De algemene beschrijving van het te schatten onroerend goed omvat:

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

De beschrijving van het onroerend goed omvat:

- voor wat betreft het terrein:
 - o de bestemming en de aanwending
 - o de volledige grondoppervlakte;
 - o de vorm
 - o de breedte aan de straat
 - o de rooilijnbreedte
 - o relatieve hoogteligging t.o.v. de straat of omgeving
 - o de oriëntatie
 - o de bodemoccupatie.
- voor wat betreft de gebouwen:
 - o de bestemming en de aanwending
 - o de bouwwijze
 - o het aantal verdiepingen

- o het aantal bijgebouwen
- o de gevelbreedte.
- o de inplanting op het terrein
- o de bebouwde oppervlakte;
- o de nuttige oppervlakte
- o het algemeen voorkomen qua onderhoud, afwerking en comfort.

b) Bijzondere beschrijving

Voor bebouwde eigendommen vermeldt het schattingsverslag::

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

c) Stedenbouwkundige gegevens, onroerend erfgoed, voorkeepsrecht, watertoets

Het schattingsverslag vermeldt

- de stedenbouwkundige gegevens van het onroerend goed (stedenbouwkundige ligging en voorschriften) volgens het gewestplan, het BPA, het RUP of verkavelingsplan;
- of het onroerend goed voorkomt op de lijst van beschermd onroerend erfgoed of op de inventaris van onroerend erfgoed;
- of op het onroerend goed een voorkeepsrecht van toepassing is;
- de ligging van het onroerend goed in functie van de watertoets.

d) Juridische gegevens.

Het schattingsverslag vermeldt voor het onroerend goed de gegevens met betrekking tot de zakelijke rechten en de overeenkomstige datum en wijze van verwerving (bv. de akte en datum van aankoop, de akte en datum van de basisakte, de wettelijke of conventionele erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard is, gekende zakelijke rechten).

Als het onroerend goed verhuurd is, wordt het type contract, de duurtijd ervan en de overeengekomen huurprijs weergegeven.

e) op te nemen bijlagen

Voor de te schatten eigendommen wordt een liggingsplan toegevoegd met situering t.o.v. het ruimer gebied en een situeringsplan waarop de vorm en bereikbaarheid zichtbaar is.

Voor de bebouwde percelen wordt een schets toegevoegd met per verdieping de indeling van de plaatsen, zowel de ondergrondse als bovengrondse. De benamingen van deze plaatsen worden hernomen in de bijzondere beschrijving van het onroerend goed.

Aan het verslag worden foto's toegevoegd als deze noodzakelijk zijn voor de bepaling van de waarde van het onroerend goed en voor het vastleggen van de situatie op datum van het plaatsbezoek. De foto's langs de buitenzijde geven in dat geval een beeld van het te schatten onroerend goed in het straatbeeld (frontzicht en zijdelingse zichten vanop de straat, waarop ook de straatuitrusting zichtbaar is). Voor zover mogelijk wordt een foto opgenomen van de achtergevel en de tuin. Eventuele foto's langs de binnenzijde geven vooral een beeld weer van de inrichtingen en installaties.

2.3. Analyse en vergelijkingspunten

a) Wijze van waardering

De schattingen gebeuren in principe aan de hand van een afweging t.o.v. vergelijkingspunten (vergelijkende methode). Per uitzondering en voor specifieke eigendommen waarvoor geen directe vergelijkingspunten beschikbaar zijn, geeft de schatter-expert weer hoe de waarde dan wel wordt bepaald (analytische methode, redelijke methode). De schatter-expert motiveert deze afwijking in zijn verslag.

b) Beschrijving van de vergelijkingspunten

1) Algemene gegevens van de vergelijkingspunten.

Het schattingsverslag vermeldt de identificatiegegevens van de gebruikte vergelijkingspunten en van de onderliggende transactie die de waardering met zich meebracht:

1° de postcode en gemeente, het dorp of gehucht, de straat en eventueel het huisnummer.;

2° de kadastrale gegevens van het vergelijkingspunt:

- de kadastrale afdeling, sectie, perceelnummer, partitienummer
- de kadastrale oppervlakte
- het kadastraal inkomen
- in voorkomend geval de kadastrale detail-identificatie van een privaatieve eigendom (ligging en nummer appartement, garage, kelder..)

3° in voorkomend geval het bouwjaar van het vergelijkingspunt

4° de transactiegegevens:

- de aard van de transactie (verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop, gedwongen openbare verkoop, gerechtelijke verkoop)
- de datum van de transactie
- de belastbare grondslag van de transactie.

2) Bijzondere gegevens van de vergelijkingspunten.

Het schattingsverslag omvat voor de gebruikte vergelijkingspunten bijzondere gegevens met betrekking

tot de ligging, de bestemming en de eventuele bebouwing;

het gaat om gegevens verkregen door controle van de vergelijkingspunten ter plaatse minstens langs de straatzijde:

- een omschrijving van de ligging, bestemming, oriëntatie, externe afwerking, onderhoud
...
- een exacte of benaderende waarde voor de rooilijnbreedte, gevelbreedte, bebouwde oppervlakte.

c) Waardebepalende kenmerken

De analyse omschrijft m.b.t. het te schatten onroerend goed::

- de positieve en negatieve kenmerken die als waardebepalend in aanmerking worden genomen in relatie tot de vergelijkingspunten; zie ook punt 2.3.d.
- de positieve en negatieve kenmerken die als waardebepalend in aanmerking worden genomen voor het onroerend goed op zichzelf.

d) Afweging van de vergelijkingspunten

De weergegeven vergelijkingspunten worden afgewogen ten opzichte van het te schatten onroerend goed; enerzijds t.o.v. alle vergelijkingspunten in het algemeen voor wat betreft de situering qua tijd (datum van verkoping), de ligging en bestemming; en anderzijds t.o.v. elk vergelijkingspunt individueel. De individuele afweging beschrijft de verhouding van alle waardebepalende elementen tussen het vergelijkingspunt en het te schatten onroerend goed en motiveert op deze wijze de waarde van het te schatten onroerend goed.

2.4. Gemotiveerd besluit

De besluitvorming herneemt de hoofdkenmerken van de analyse, de referentiedatum voor de waardebepaling en als finale conclusie de geschatte waarde.

De geschatte waarde is de verkoopwaarde of de normale venale waarde. Hieronder wordt de prijs verstaan die men vermoedelijk kan bekomen bij een normale verkoop onder normale omstandigheden. Dit wil zeggen: met vrijheid van handelen, met voldoende publiciteit, een voldoende aantal liefhebbers en rekening houdend met de objectieve factoren die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden, op basis van de beschikbare vergelijkingspunten en van andere waardebepalende criteria.

Het verslag wordt afgesloten met de eedformule "Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld", gedagtekend en ondertekend.

3. Controle door de Vlaamse Belastingdienst

De Vlaamse Belastingdienst voert controle uit op de uitgevoerde schattingen en gaat in het bijzonder na of de wettelijke voorschriften die in dit document toegelicht zijn, werden gevolgd. De Vlaamse Belastingdienst houdt bovendien toezicht of er geen systematische te grote afwijkingen zijn tussen de schatting en de verkoopwaarde.

Bij inbreuken kan de Vlaamse Belastingdienst overgaan tot schrapping van de lijst van erkende schatter-experten. De betrokken schatter-expert wordt hier schriftelijk van op de hoogte gesteld.

4. Bekendmaking

De Vlaamse Belastingdienst publiceert de lijst van de schatters-experten op zijn website, zodat de burger te allen tijde weet welke experts als kwalitatieve partner van de overheid worden beschouwd. Op de lijst worden de naam en voornaam van de schatter-expert opgenomen, het KBO-nummer waaronder zijn beroepsactiviteit is geregistreerd, het adres van de plaats van vestiging en in voorkomend geval de commerciële benaming waaronder de activiteiten worden uitgevoerd, de datum van opname op de lijst en de eventuele periodes van tijdelijke schorsing.