



# Een woning geërfd.

Wat je regelt in de eerste 4 maanden: de documenten, de waarde van de woning en de aangifte. Met extra hoofdstukken over schenken en verdelen.

---

**Sam Van den Broeck**

Vlabel-erkend schatter-expert · Erkend vastgoedmakelaar

Editie oktober 2026

# Vier maanden. En één cijfer dat veel bepaalt.

Wie in Vlaanderen een woning erft, heeft 4 maanden om de aangifte van nalatenschap in te dienen. De waarde die je voor die woning opgeeft, bepaalt hoeveel erfbelasting je betaalt.

Na een overlijden komt er veel tegelijk op je af. Deze gids zet op een rij wat je in die eerste maanden moet regelen rond de woning: welke termijnen gelden, welke documenten je verzamelt, hoe je de waarde bepaalt en wat dat later betekent als je verkoopt of blijft wonen. Twee extra hoofdstukken gaan over schenken en verdelen, want ook dan bepaalt de waarde van de woning hoeveel je betaalt.

Ik ben Sam Van den Broeck, Vlabel-erkend schatter-expert en vastgoedmakelaar met 10 jaar ervaring in het Waasland, de Denderstreek, Gent en Antwerpen. Deze gids vervangt geen advies van je notaris, maar helpt je om met de juiste vragen naar dat gesprek te gaan.

|   |                                               |       |
|---|-----------------------------------------------|-------|
| 1 | Tijdslijn: van overlijden tot aangifte        | p. 3  |
| 2 | Documenten die je nu al verzamelt             | p. 4  |
| 3 | De waarde van de woning: drie mogelijkheden   | p. 5  |
| 4 | Wanneer een erkend verslag loont              | p. 6  |
| 5 | Verkopen of houden                            | p. 7  |
| 6 | Een woning schenken                           | p. 8  |
| 7 | Een woning verdelen of een erfgenaam uitkopen | p. 9  |
| 8 | Checklist voor de eerste weken                | p. 10 |

**Het belangrijkste in één zin:** laat de waarde van de woning bepalen vóór de aangifte, want een schatting verlengt de termijn van 4 maanden niet.

# 1

TIJDLIJN

## Van overlijden tot aangifte

De termijn hangt af van waar het overlijden plaatsvond. De dag van het overlijden telt niet mee.

**4 maanden**

Overlijden in België

**5 maanden**

Overlijden elders in de Europese Economische Ruimte

**6 maanden**

Overlijden buiten de Europese Economische Ruimte

### Zo verloopt het rond de woning



#### Dag 0

Overlijden. Kies een notaris.



#### Eerste weken

Documenten verzamelen en een schatter contacteren.



#### Plaatsbezoek

Opmeting en vaststelling van staat, afwerking en EPC.



#### + 21 dagen

Ondertekend schattingsverslag.



#### Binnen 4 maanden

Aangifte bij Vlabel, met het verslag erbij.

#### Daarna, tot 2 jaar na de aangifte

Gaf je zelf een waarde op, dan kan Vlabel die controleren. Met een erkend verslag ligt de waarde vast.

### Uitstel nodig?

Op eenvoudig schriftelijk verzoek geeft Vlabel 2 maanden uitstel. Vraag het aan vóór de termijn verloopt. Langer uitstel kan alleen met een motivatie.

### Te laat ingediend?

Dan volgt een belastingverhoging voor elke erfgenaam. Dien je binnen een toegekend uitstel in, dan is er geen verhoging.

## 2

## DOCUMENTEN

# Wat je nu al verzamelt

Hoe vollediger het dossier, hoe sneller de notaris en de schatter vooruit kunnen. Wat ontbreekt, kan meestal nog opgevraagd worden, maar dat kost tijd.

| DOCUMENT                           | WAARVOOR                                                   | WAAR VIND JE HET                                                                 |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eigendomsakte</b>               | Wie eigenaar was en wat precies tot het eigendom hoort     | Bij de papieren, of via de notaris die de akte verleed                           |
| <b>Kadastraal uittreksel</b>       | Perceelnummers en oppervlaktes                             | Via MyMinfin of de notaris                                                       |
| <b>EPC-certificaat</b>             | Energiescore, weegt mee in de waarde                       | Bij de papieren, of de EPC-databank van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap |
| <b>Bouwplannen en vergunningen</b> | Wat vergund is, bijvoorbeeld een uitbreiding of veranda    | Bij de papieren of bij de gemeente                                               |
| <b>Facturen van recente werken</b> | Een nieuw dak of nieuwe ramen verhogen de waarde           | Bij de papieren                                                                  |
| <b>Huurcontract</b>                | Als de woning verhuurd is                                  | Bij de papieren of bij de makelaar                                               |
| <b>Hypotheekgegevens</b>           | Een openstaande lening komt op het passief van de aangifte | Bij de bank                                                                      |

**Tip** Noteer ook waar de sleutels liggen en wie toegang heeft tot de woning. Voor het plaatsbezoek moet de schatter binnen kunnen.

## 3

## DE WAARDE

## Drie manieren om de waarde te bepalen

In de aangifte geef je de woning aan tegen haar waarde op de dag van het overlijden. Sinds 1 april 2019 kan dat op drie manieren, en elke keuze heeft andere gevolgen als je later verkoopt.

|                                    | ZELF EEN WAARDE AANGEVEN                                                               | ERKEND SCHATTER-EXPERT                                                                                | BINDENDE SCHATTING DOOR VLABEL                |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Wie bepaalt de waarde</b>       | Jij, eventueel met je notaris                                                          | Een schatter-expert van de lijst van Vlabel                                                           | Vlabel zelf                                   |
| <b>Kost</b>                        | Geen                                                                                   | Ereloon van de schatter, betaald door de erfgenamen                                                   | Gratis                                        |
| <b>Wanneer aanvragen</b>           | Bij de aangifte                                                                        | Vroeg genoeg: de schatting verlengt de termijn niet                                                   | Vóór de aangiftetermijn verstrijkt            |
| <b>Bindend voor Vlabel</b>         | Nee. Vlabel kan tot 2 jaar na de aangifte controleren.                                 | <b>Ja</b> , als het verslag aan de kwaliteitseisen voldoet en bij de aangifte zit<br><b>LIGT VAST</b> | Ja                                            |
| <b>Je verkoopt later duurder</b>   | Minstens 10% duurder binnen 2 jaar: risico op bijkomende erfbelasting en een verhoging | Geen aanvullende aangifte nodig                                                                       | Geen gevolgen                                 |
| <b>Je verkoopt later goedkoper</b> | Geen teruggave mogelijk                                                                | Binnen 2 jaar beduidend goedkoper: teruggave aanvragen                                                | Bezwaar binnen 3 maanden na het aanslagbiljet |

**Wat dit in de praktijk betekent.** Wie zelf een lage waarde kiest, loopt 2 jaar lang risico. Wie uit voorzichtigheid hoog aangeeft, betaalt meteen te veel en krijgt dat bij een lagere verkoop niet terug. Een erkend verslag legt de waarde vast en beschermt je in beide richtingen.

## Wanneer een erkend verslag loont

Een verslag kost geld, dus de vraag is of het zichzelf terugbetaalt. In deze situaties is het antwoord meestal ja.

### Je twijfelt over de waarde

Een woning met achterstallig onderhoud, een ongewone ligging of een grote tuin is moeilijk zelf te schatten. Een te lage of te hoge gok kost je hoe dan ook geld.

### Je wil binnen 2 jaar verkopen

Dan zit je met een zelf gekozen waarde in de controleperiode van Vlabel. Met een erkend verslag ligt de waarde vast.

### Er zijn meerdere erfgenamen

Een neutrale, onderbouwde waarde voorkomt discussie, zeker als één erfgenaam de anderen wil uitkopen.

### De woning is veel waard

Hoe hoger de waarde, hoe groter het bedrag aan erfbelasting dat op het spel staat bij een verschil van enkele procenten.

### Wat je van mij krijgt

1. Een gratis kennismaking van 15 minuten: deadline en kostprijs vastleggen.
2. Een plaatsbezoek met opmeting en vaststelling van staat, afwerking en EPC.
3. Een marktanalyse met vergelijkbare verkopen uit de buurt, uit mijn eigen verkoopdata en de markt, met transparante correcties.
4. Een ondertekend verslag binnen 21 kalenderdagen na het plaatsbezoek, klaar voor de aangifte.

**€ 545**

Vlabel-verslag woning

**€ 495**

Appartement of  
bouwgrond

Prijzen inclusief 21% btw en verplaatsing. Spoedverslag: + € 100.

# 5

DAARNA

## Verkopen of houden

De aangifte is de eerste stap. Daarna beslis je met de andere erfgenamen wat er met de woning gebeurt. Dat hoeft niet binnen 4 maanden, maar het helpt om de gevolgen al te kennen.

### 6 jaar

#### De renovatieverplichting

Een erfenis is geen notariële overdracht, dus de renovatieverplichting geldt meestal niet meteen voor erfgenamen. Twee uitzonderingen: liep er al een verplichting op de woning, dan neem je die over met de resterende termijn. En koop je de andere erfgenamen uit via een notariële akte, dan kan ze op dat moment starten.

Wie een woning met EPC-label E of F koopt, moet ze binnen 6 jaar renoveren tot minstens label D. Kopers rekenen die kost mee in hun bod, dus het EPC weegt zwaar op de verkoopprijs.

---

#### Verkopen met meerdere erfgenamen

Zolang de woning in onverdeeldheid is, beslissen alle erfgenamen samen. Spreek vroeg af wie het aanspreekpunt is voor de notaris en de makelaar.

### 2 jaar

#### Verkopen binnen 2 jaar

Gaf je zelf een waarde aan, dan kijkt Vlabel naar de verkoopprijs (zie de vergelijking op pagina 5). Met een erkend verslag ligt de waarde vast.

---

#### Zolang de woning leeg staat

Laat de brandverzekering doorlopen, houd water en elektriciteit aan in de winter en laat iemand geregeld langsgaan. Een goed onderhouden woning verkoopt vlotter en beter.

# 6

## SCHENKING

# Een woning schenken

Wie een woning schenkt, bijvoorbeeld aan de kinderen, legt de waarde vast in de notariële akte. Op die waarde wordt de schenkbelasting berekend. En dezelfde waarde komt jaren later terug, als de erfenis verdeeld wordt.

**Goed om te weten:** de bindende werking van een erkend schattingsverslag geldt alleen voor de erfbelasting. Bij een schenking is ook een erkend verslag niet bindend voor Vlabel. Het is wel je sterkste bewijs als Vlabel de waarde in vraag stelt.

## 2 jaar

### Controle door Vlabel

De schenkbelasting wordt berekend op de verkoopwaarde van de woning op de dag van de schenking. Vindt Vlabel de opgegeven waarde te laag, dan kan het binnen 2 jaar na de registratie van de akte een aanvullende aanslag vestigen, eventueel met een belastingverhoging.

### Een verslag dat standhoudt

In een zaak voor het hof van beroep van Gent (18 juni 2024) hield Vlabel vol dat een geschonken woning veel meer waard was. Het hof volgde het schattingsverslag van de schenker, onderbouwd met vergelijkbare verkopen en een analytische berekening.

### De waarde werkt jaren door

Overlijdt de schenker later, dan telt de schenking mee bij de verdeling van de erfenis, aan de waarde uit de akte, geïndexeerd tot het overlijden. Een te lage of te hoge waarde zorgt dan voor scheefftrekking tussen broers en zussen. Een onderbouwde waarde vandaag voorkomt discussie later.

## 6 jaar

### Renovatieverplichting

Bij een schenking in volle eigendom van een woning met EPC-label E of F moet de begiftigde binnen 6 jaar renoveren tot minstens label D. Bij een schenking van alleen de blote eigendom geldt die verplichting niet.

### Schattingsverslag voor een schenking

Ondertekend verslag binnen 21 kalenderdagen, op tijd voor de akte.

€ 395

Woning

€ 345

Appartement of grond

## 7

## VERDELING

# Een woning verdelen of een erfgenaam uitkopen

Wil één erfgenaam de woning houden, dan koopt die de anderen uit. Bij een verdeling bepaalt de waarde van de woning twee dingen: hoeveel verdeelrecht je betaalt en hoeveel de anderen ontvangen.

## 2,5%

### Verdeelrecht

In Vlaanderen bedraagt het verdeelrecht 2,5%. Het wordt berekend op de waarde uit de akte, maar die mag nooit lager zijn dan de verkoopwaarde. Bij een verdeling tussen ex-partners na een echtscheiding of na het einde van een wettelijke samenwoning geldt 1%. Ook hier kan Vlabel binnen 2 jaar na de registratie de waarde controleren.

### Wat een verschil van 5% betekent

Drie kinderen erven een woning. Eén van hen neemt ze over.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>Waarde van de woning</b> | € 400.000 |
|-----------------------------|-----------|

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| <b>Verdeelrecht (2,5%)</b> | € 10.000 |
|----------------------------|----------|

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>Opleg aan elk van de twee anderen</b> | € 133.333 |
|------------------------------------------|-----------|

|                                                                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Wordt de woning 5% lager of hoger gewaardeerd (€ 20.000), dan krijgt elk van de twee anderen</b> | € 6.667 minder of meer |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

### Eén neutrale waarde

Bij een verdeling wil de ene erfgenaam een lage prijs en de andere een hoge. Een onafhankelijk verslag, onderbouwd met echte verkopen uit de buurt, haalt die spanning weg. Dan gaat het gesprek niet meer over de waarde, maar over hoe je verder gaat.

### Schattingsverslag voor een verdeling

Eén waarde waar alle partijen mee verder kunnen, klaar binnen 21 kalenderdagen na het plaatsbezoek.

**€ 395**  
Woning

**€ 345**  
Appartement of grond

Bron: Vlaamse Belastingdienst, VB 25046 – Verdeling (art. 2.10.3.0.1 en 2.10.4.0.1 VCF). Rekenvoorbeeld vereenvoudigd, zonder notariskosten en zonder rekening te houden met een eventuele lening.



OM AF TE VINKEN

## Checklist voor de eerste weken

- 
- ☐ Notaris gekozen en eerste afspraak gemaakt
  - ☐ Datum van overlijden genoteerd en deadline berekend (4 maanden, overlijdensdag niet meegeteld)
  - ☐ Eigendomsakte, kadastraal uittreksel en EPC teruggevonden
  - ☐ Facturen van recente werken en eventuele vergunningen verzameld
  - ☐ Beslist hoe de waarde bepaald wordt: zelf, erkend schatter-expert of bindende schatting door Vlabe
  - ☐ Schatter gecontacteerd, minstens 6 weken voor de deadline
  - ☐ Bij krappe timing: 2 maanden uitstel schriftelijk aangevraagd bij Vlabe
  - ☐ Brandverzekering en nutsvoorzieningen gecontroleerd
- 

## Vragen over jouw situatie?

Plan een gratis kennismaking van 15 minuten. Ik bekijk welke schatting je nodig hebt, wat ze kost en of de timing haalbaar is.

**0475 22 23 22**

Telefoon

**sam@samres.be**

Mail

**erkendschatter.com**

Afspraak online inplannen