

Een huis als erfenis. Hoe zit dat met de verkoop?

Een huis verkopen is in deze tijd geen pretje. Maar het wordt pas echt vervelend als het huis onderdeel is van een nalatenschap. Want wie heeft eigenlijk recht op het huis? Wat is het huis waard? Hoe zit het met de erfbelasting? En wat als de erfgenamen het niet eens worden?

Hoe weet ik zeker of ik recht heb op het huis?

Je hebt recht op een huis uit een erfenis als je erfgenaam bent van de overleden eigenaar van de woning. Of je erfgenaam bent, staat in een testament of in de wet. Bij het Centraal Testamenten Register kun je navragen of er een testament is. Op www.centraaltestamentenregister.nl lees je hoe je dat kunt doen. Als er geen testament is, geldt de wet. Je notaris legt je graag uit wie erfgenaam is volgens de wet. En wat het betekent om erfgenaam te zijn.

Hoe weet ik wat de woning waard is?

Voor de verkoop van het huis is natuurlijk een officiële taxatie het beste. Dan gaat het om de marktwaarde van de woning.

Maar voor de erfbelasting heb je geen taxatie nodig. Dan moet je namelijk uitgaan van de WOZ-waarde van het vorige jaar. Is de WOZ-waarde volgens jou te hoog, dan moet je een nieuwe WOZ-beschikking aanvragen bij de gemeente waar het huis staat. Zorg dat je dit snel doet. Dan wordt de erfbelasting berekend over de lagere WOZ-waarde.

Zijn er meer erfgenamen en wil je de waarde weten om de hoogte van je erfdeel te bepalen? Dan moet je samen met de andere erfgenamen beslissen hoe de waarde wordt bepaald. Soms staat hierover trouwens iets in het testament.

Wat als de erfgenamen het niet eens worden?

Het komt vaak voor dat erfgenamen het niet eens kunnen worden over de waarde van de woning. Of over wat er in het koopcontract moet staan. Het wordt dan moeilijk om de woning te verkopen. Dit is natuurlijk vervelend voor alle erfgenamen. Want niet alleen kun je dan heel lang wachten op je erfdeel. Je zult ook veel langer de woningkosten moeten doorbetalen.

Wil je echt snel van het huis af, dan kun je overwegen de dwarsliggende erfgenaam uit te kopen. Komen jullie er echt niet uit, dan zal de rechter uitkomst moeten bieden.

Moet ik de erfbelasting betalen voordat het huis is verkocht?

Het duurt wel even voor je van de Belastingdienst een aanslag krijgt voor de erfbelasting. Meestal krijg je die pas een paar maanden na je aangifte. Maar als je die aanslag eenmaal hebt, moet je die binnen zes weken betalen. Oók als het huis nog niet is verkocht. En als je een huis erft gaat het vaak meteen om een flinke aanslag.

Heb je het geld niet voorhanden, dan kun je de Belastingdienst vragen om uitstel of een betalingsregeling. Niet betalen is echt geen optie. Want dat kan uiteindelijk zelfs leiden tot een gedwongen verkoop, waarbij de opbrengst natuurlijk een stuk lager ligt dan als je het huis zelf verkoopt.

Wat als blijkt dat ik helemaal niet mag verkopen?

Soms is nog niet goed uitgezocht wie het huis uit de erfenis nou eigenlijk mag verkopen. Want ook al ben je erfgenaam, dan betekent dat nog níet dat jij altijd degene bent die mag verkopen. Mag je het huis niet verkopen en doe je het toch, dan kan het huis vaak niet geleverd worden. Met andere woorden: de zaak gaat niet door. Als verkoper blijf je dan in gebreke. De koper krijgt dan namelijk geen huis. Grote kans dat je in dat geval 10% boete moet betalen aan de koper. En die 10% boete moet je helemaal zelf betalen. Die geldt namelijk alleen voor degene die het koopcontract heeft getekend.

Vraag daarom altijd de notaris om advies. Dan weet je zeker of je erfgenaam bent, wat je rechten en plichten zijn en wat je allemaal moet regelen.

Extra informatie?

Wil je meer weten over wat een notaris voor je kan doen? Bel dan met de Notaristelefoon, via telefoonnummer 0900 – 346 93 93 (€ 0,80 per minuut). Je kunt ook kijken op de website van de KNB, www.notaris.nl of contact opnemen met uw notaris T.A. Dantuma. Telefonisch te bereiken op 0511-463535, of u kunt een kijkje nemen op onze website: www.notarisdantuma.nl

De KNB is de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Alle notarissen zijn verplicht aangesloten bij de KNB.