

## Erfbelasting en een niet verkochte woning



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

De redactie heeft mij gevraagd in te gaan op de situatie dat jouw cliënt erfbelasting moet betalen terwijl de woning die onderdeel van de erfenis vormt (nog) niet verkocht is. Graag zal ik dat doen, waarbij ik eerst een klein uitstapje maak naar de waarde van de woning zoals die opgegeven moet worden op het aangifteformulier.

### WAARDEBEPALING EN VRIJE KEUZE PEILDATUM

In de Successiewet is bepaald dat de enige waarde die voor een woning geldt de waarde volgens de Wet waardering onroerende zaken is. De zogeheten [WOZ-waarde](#).

Eén keer per jaar wordt die vastgesteld en wel per de peildatum van 1 januari van het jaar voorafgaand aan de vaststelling, oftewel de WOZ waarde van 2012 is de waarde op 1 januari 2011.

Als een erfgenaam deze waarde te hoog vindt, bijvoorbeeld omdat de waarde van de woning in de huidige markt lager ligt, dan is er maar één oplossing: [bezwaar aantekenen](#) tegen de vastgestelde waarde. Dit kan ook al is de (originele) bezwaartermijn verlopen. Volgens de wet kan namelijk iedere belanghebbende een nieuwe beschikking aanvragen bij de gemeente, waarna een nieuwe termijn aanvangt. Het is duidelijk dat een erfgenaam onder deze categorie valt, maar niet iedere gemeente is daar even makkelijk in.

Wordt het bezwaar of beroep gehonoreerd, dan zal de nieuwe waarde vervolgens bepalend zijn voor de te betalen erfbelasting.

Feit blijft echter dat de (nieuwe) waarde nog steeds is vastgesteld per 1 januari van het jaar voor het overlijden, de peildatum. Er zit daardoor minimaal 1 en maximaal 2 jaar tussen de peildatum en het moment van overlijden. De overheid heeft ingezien dat dit in de huidige tijd waarin huizenprijzen eerder dalen dan stijgen tot onredelijke gevolgen kan leiden. Stel, iemand overlijdt op 31 januari 2012, dan wordt de erfbelasting berekend over de waarde van de woning op peildatum 1 januari 2010.

Om hieraan tegemoet te komen, is vastgelegd dat de erfgenamen een [keuze hebben](#). In de aangifte voor de erfbelasting kunnen zij óf de WOZ waarde die geldt voor het jaar van overlijden (met de peildatum van 1 januari van het jaar ervoor) opvoeren óf de WOZ waarde voor het jaar volgend op het overlijden (met de peildatum van 1 januari van het jaar van overlijden).

Let wel op dat dit alleen mogelijk is voor erfenissen die pas op of na 1 januari 2012 zijn opgevallen. Er is geen verdere terugwerkende kracht.

Een tijdelijke maatregel die ik in dit verband zou willen aanstippen betreft die omtrent [service-flats](#). Deze flats hebben doorgaans een lagere marktwaarde dan volgens de WOZ. Dit komt omdat bij de bepaling van de WOZ-waarde er op dit moment geen rekening wordt gehouden met de verplichte (maandelijkse) bijdrage via de service-kosten voor aanvullende werkzaamheden. Denk daarbij aan verplichte betalingen voor maaltijden, personeel, etc.. Op dit moment mag daarom voor de berekening van de erfbelasting over zo'n service-flat van de marktwaarde uitgegaan worden en niet de WOZ-waarde. Deze tegemoetkoming goldt wel alleen voor de jaren 2010 en 2011, omdat de regels voor de waardering voor de WOZ van service-flats sinds 1 januari 2012 anders zijn. Ook voor de WOZ moet nu rekening gehouden worden met de waardedrukkende effecten van de verplichte service-bijdragen.

## UITSTEL BETALING ERFBELASTING

Na deze inleiding over de waarde van de woning waarover erfbelasting gerekend wordt, kom ik nu toe aan het probleem. De woning is niet verkocht als de aanslag voor de erfbelasting wordt vastgesteld.

Op 6 juni 2012 heeft de staatssecretaris van financiën de Tweede Kamer [geantwoord](#) op vragen over de betalingsproblemen die erfgenamen in zo'n situatie zouden kunnen ondervinden. Dit omdat allerhande verhalen rond zingen dat erfgenamen in zo'n situatie financieel in de problemen komen.

Wat blijkt ?

Een erfgenaam kan uitstel van betaling van de aanslag verzoeken aan de Belastingdienst. Het beleid van de fiscus is dat als de aanslag minder dan €50.000,-

is en de erfgenamen uitstel voor maximaal een jaar vragen, de inspecteur zonder nadere voorwaarden uitstel verleent.

Wordt uitstel gevraagd voor langer dan één jaar of is de aanslag hoger dan €50.000,- dan wordt ook uitstel verleend, maar dan moet er wel zekerheid komen in de vorm van een hypothecaire inschrijving ten gunste van de ontvanger.

Wordt er uitstel gevraagd voor langer dan twee jaar, dan wordt dat ook verleend als er voldoende gronden zijn waarom de woning nog niet is verkocht en geleverd.

De staatssecretaris merkt nadrukkelijk op dat het niet zo is dat de betaling uiterlijk twee jaar na het overlijden moet zijn gedaan. De ontvanger heeft de bevoegdheid om hiervan af te wijken in een gegeven situatie.

Er wordt in ieder geval één voorwaarde gesteld: de erfgenamen moeten de woning wel te koop hebben staan.

#### KANTTEKENINGEN

Met deze informatie kun je jouw relatie die een huis erft dat (nog) niet verkocht is, adviseren en geruststellen dat het niet nodig is om een lening af te sluiten om de erfbelasting te betalen.

Wel heb ik een paar kanttekeningen die ook voor jou in je advies naar je cliënt toe van belang kunnen zijn.

Allereerst wenst de Belastingdienst hypothecaire zekerheid. In een [eerdere column](#) heb ik aangegeven dat de notaris de toestemming van eerdere hypotheekhouders (banken) moet hebben voordat een volgende hypotheekakte getekend mag worden. Als de ouders nog een (hypotheek)schuld hadden die niet door of bij hun overlijden afgelost was, zul jij dus contact moeten opnemen met deze bank om aan te geven dat er ten gunste van de Belastingdienst een hypotheekrecht gevestigd zal worden.

Daarnaast komen we in aanraking met artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk wetboek (BW). De echtgenoot van een erfgenaam zal toestemming moeten geven voor het vestigen van het hypotheekrecht als er ook andere erfgenamen zijn. Weliswaar geldt dit alleen als het gaat om de zogeheten "echtelijke woning" maar daar kan ook de woning onder vallen waar deze echtgenoten gaan wonen. Dus als zij met het idee rondlopen om in het ouderlijk huis te gaan wonen en er zijn andere erfgenamen, dan speelt dit probleem. Over [artikel 88 Boek 1 BW](#) heb ik ook eerder in deze uitgaaf geschreven.

In deze papieren uitgaaf kun je de links niet aanklikken die ik in het artikel heb verwerkt. Kijk daarom op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) waar de digitale versie van deze column met de werkende hyperlinks staat.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

