

WOZ WAARDE NA OVERLIJDEN



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

Beste lezer,

Onlangs speelde de volgende situatie:

De langstlevende ouder is overleden en de kinderen hebben, in goed overleg, het ouderlijk huis te koop gezet. Na een tijd moesten ze de aangifte doen voor de successierechten (sinds 1 januari 2010 heet dit overigens formeel: erfbelasting). Omdat het huis toen nog niet verkocht was, hebben ze de waarde overgenomen uit de aanslag voor de WOZ. Dit is namelijk volgens de wet de enige waarde die je mag gebruiken.

Nu is de woning verkocht, maar wel voor een lagere prijs dan de WOZ-waarde. De kinderen vinden dat ze te veel belasting moeten betalen. De vraag die opkomt bij hen is of het mogelijk is om alsnog een andere waarde van het huis op te geven in de successie-aangifte.

Helaas staat er in de wet (artikel 21 lid 5 Successiewet) duidelijk dat sinds 1 januari 2010 alleen nog de WOZ-waarde gebruikt mag worden voor een woning. Gewoon maar de lagere verkoopprijs vermelden is niet meer toegestaan.

Dan blijft alleen over de mogelijkheid om te proberen deze WOZ-waarde naar beneden te laten bijstellen door de gemeente. Helaas was de termijn om dat te doen al verstreken toen de langstlevende ouder overleed.

Gelukkig bleek dat er een bijzondere regeling in de wet staat die gaat over de waardering voor de WOZ. Iedere belanghebbende kan, nadat hij of zij eigenaar

geworden is, een nieuwe beschikking aanvragen bij de gemeente en dan krijg je alsnog de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de getaxeerde waarde. Gelukkig vallen erfgenamen (dus in deze situatie de kinderen) onder de term: belanghebbende.

Als het lukt om zo een lagere WOZ-waarde te laten vaststellen, dan is het voordeel dat deze zeer waarschijnlijk terugwerkt tot aan het overlijden. De kinderen kunnen dan een lagere WOZ-waarde invullen op het aangifte-formulier voor de successierechten omdat in deze situatie de aanslag voor de successierechten nog niet definitief is vastgesteld.

Ik schrijf u dit omdat ik u wil waarschuwen om het niet zo ver te laten komen. Als u een koopwoning erft, vraag dan spoedig na het overlijden bij de gemeenten om een nieuwe beschikking voor de WOZ op uw eigen naam. Als u genoeg geldige argumenten heeft waarom deze waarde lager moet zijn, teken dan bezwaar aan. Als de WOZ-waarde dan naar beneden wordt bijgesteld, bespaart u successierechten. Iedere €1.000,- lager betekent een besparing van 10% tot 40%.

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

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

