

# Nalatenschappen en onroerend goed

**Een notaris is veel bezig met afwikkeling van nalatenschappen. Vaak zit er ook een woning in de nalatenschap, waar extra aandacht aan dient te worden besteed bij de afwikkeling.**

**Ik neem u graag even mee langs enige aandachtspunten die zo bij de afwikkeling de revue passeren.**

Allereerst is het goed op te merken dat er bij een dergelijke afwikkeling van een nalatenschap een drietal fasen kunnen worden onderscheiden:

1. de fase waarin geconstateerd wordt wie de erfgenamen zijn en wie die erfgenamen vertegenwoordigt;
2. de fase waarin fiscale aangiften en dergelijke worden gedaan;
3. de verdelingsfase.

## Fase 1

Als het onroerend goed niet is gelegateerd of is toegekend aan iemand, zal deze vermoedelijk worden verkocht. In fase 1 is dat veelal reeds een belangrijk onderwerp, want wie gaat dat verkopen?

Is er geen testament, dan zal vermoedelijk een van de erfgenamen worden aangewezen die een volmacht krijgt van de andere(n) om dat te

doen. Daarbij is het belangrijk wat de inhoud wordt van de volmacht.

Soms wordt volstaan met een beperkte volmacht, waarbij bankzaken en dergelijke kunnen worden geregeld, maar waarbij geen onroerend goed en dergelijke mag worden verkocht. Is er dus onroerend goed, dan moeten de andere(n) meetekenen of is het zaak om een uitgebreidere volmacht op te nemen, zodat degene die de volmacht krijgt ook zelfstandig onroerend goed mag verkopen.

In sommige testamenten is een executeur opgenomen. Het ligt dan aan de tekst van de executelebepaling of deze executeur ook onroerend goed mag verkopen. De wet zegt dat de executeur in normale gevallen alleen onroerend goed mag verkopen als dat nodig is voor het voldoen van schulden. Zijn er geen schulden, dan mag een executeur dus niet zelfstandig verkopen. In een testament kan ook een uitgebreidere executelebepaling opgenomen worden met de maximale bevoegdheden die de wet toekent aan de executeur, waaronder een zogenaamd afwikkelingsbewind en waarbij de bevoegdheid kan worden gegeven om ook onroerend goed te kunnen verkopen.

## Fase 2

In fase 2 is het voor de erfbelasting van belang om de waarde van de woning zo laag als mogelijk aan te kunnen geven, aangezien dat erfbelasting scheelt. Sinds enige jaren wordt gekeken naar de WOZ waarde. Houdt u daarom altijd uw WOZ waarde in de gaten. Blijkt deze te hoog, maak dan bezwaar. Er kan in een nalatenschap ook gekozen worden voor de WOZ waarde in het jaar na het overlijden.

## Fase 3

In fase 3 geschiedt dan de verkoop en worden de gelden en verkoopopbrengst verder verdeeld.

Het kan natuurlijk ook zo zijn dat een van de erfgenamen belangstelling heeft voor de woning. Een voordeel is dat de woning aan een erfgenaam uit de nalatenschap kan worden toegedeeld zonder overdrachtsbelasting! De eventuele toedeling van de woning vindt plaats in fase 3.

Mocht u hierover vragen hebben: komt u dan gerust langs of belt u voor meer informatie!

Notariskantoor



Oudewater

**Bij ons bent u  
aan het juiste adres!**

*Uw notaris  
in de regio*



mr. A. J. W. Kuiper

Rodezand 42  
3421 BB Oudewater  
PB 31, 3420 DA Oudewater

0348-561427 / 0348-473000  
info@notarisoudewater.nl  
www.notarisoudewater.nl