

— Ploni F. Bouman-de Wolf

ebook



ik erf, wat nu?

alles over
nalatenschappen

IK ERF, WAT NU?

U heeft een huis geërfd. Van uw ouders, partner, (ver) familielid of dierbare. Een emotionele zaak; er komt veel op u af. En u heeft waarschijnlijk al een heftige periode achter de rug. Allerlei vragen over geldzaken en fiscaliteiten, maar u bent liever met andere dingen bezig.

Met deze gids hoop ik uw leven iets makkelijker te maken.

Ik behandel:

- Alles wat u moet weten over het erven van een huis.
 - Waar krijgt u mee te maken na het erven van een huis?
 - Het wel of niet accepteren van de erfenis.
 - Aanvaardt u deze zuiver of beneficiair?
 - Het huis verkopen of aanhouden?
 - Hoe bepaalt u de waarde van het huis?
 - Gaat u er zelf in wonen of het verhuren?
 - Koopt u erfgenamen uit of kopen zij u uit?
 - Hoe zit het met erfbelasting en andere kosten?
- Veelvoorkomende situaties en problemen.
- 2 handige stappenplannen - zodat u meer tijd aan andere zaken kunt besteden.
- Waar u terecht kunt met eventuele vragen.
- 3 bijlages met extra informatie en tips.

En mocht u hierna hulp nodig hebben bij het verkopen van uw geërfde woning: [ik sta voor u klaar](#). (1000+ mensen gingen u voor)

INHOUDSOPGAVE

Ik erf, wat nu?	2
Inhoudsopgave	3
Wat is een erfenis?	4
Wanneer bent u erfgenaam?	4
Afwikkeling nalatenschap - Welke opties heeft een erfgenaam	4
Optie 1: de nalatenschap verwerpen	4
Optie 2: de nalatenschap zuiver aanvaarden	5
Optie 3: Beneficiaire aanvaarding	6
De vereffening	7
De lichte vereffening	8
Zes valkuilen bij verdeling van de nalatenschap	10
Huis uit nalatenschap overnemen	11
Huis erven partner	11
Huis erven ouder - enige erfgenaam	12
Huis erven ouder - meerdere erfgenamen	12
Erfbelasting	14
Waarde van het huis bepalen	14
Verkoop of taxatie?	14
Vrijstelling erfbelasting	15
Uitstel erfbelasting	15
Kosten bij het erven van een huis	16
Veelvoorkomende situaties en problemen	18
Verdeling en uitkopen	18
Legitieme portie	18
Mededelingsplicht	18
Meerdere erfgenamen	19
Verkopen van een geërfde woning	19
Stappenplan - Nalatenschap afwickelen	20
Stappenplan - Verdeling van een nalatenschap	23
Middelen	25
Bronnen	25
Partners	25
Bijlage - Kosten na een overlijden	26
Bijlage - Het versterferfrecht	28
Bijlage - Tips	30

WAT IS EEN ERFENIS?

Een nalatenschap of erfenis is het geheel van bezittingen én schulden dat een overleden persoon achterlaat. Om iemands leven na overlijden af te sluiten, dienen alle schulden en bezittingen afgewikkeld te worden.

WANNEER BENT U ERFGENAAM?

Uit het testament blijkt welke personen (of organisaties) erfgenaam zijn. Het kan dat de overledene geen testament heeft opgesteld. In dat geval bepaalt de wet wie erfgenaam is. Dit wordt ook wel het [versterferrecht](#) genoemd.

AFWIKKELING NALATENSCHAP - WELKE OPTIES HEEFT EEN ERFGENAAM

Als erfgenaam heeft u drie opties:

1. De nalatenschap verwerpen: u weigert de erfenis.
2. De nalatenschap zuiver aanvaarden: u accepteert uw erfdeel, inclusief schulden.
3. De nalatenschap beneficiair aanvaarden: u accepteert uw erfdeel, minus schulden.

Aanvaarden is niet zonder risico aangezien de rest-hypothek hoger kan zijn dan de rest bij verkoop. Ook lopen kosten, zoals energierekeningen of verzekeringen, door.

U maakt uw keuze over uw gehele erfdeel. U kan er dus niet voor kiezen om een gedeelte te verwerpen en een gedeelte te aanvaarden. Heeft u eenmaal een keuze gemaakt dan is deze in principe definitief. Denkt u daarom goed na alvorens u uw keuze maakt.

Optie 1: de nalatenschap verwerpen

Bij een verwerping weigert u om de nalatenschap aan te nemen. Hierdoor bent u niet langer erfgenaam en wordt u juridisch gezien ook geacht nooit erfgenaam te zijn

geweest. U ontvangt hierdoor niets uit de erfenis maar bent ook niet aansprakelijk voor het betalen van de schulden van de nalatenschap.

Indien u verwerpt, is de volgende in de lijn der erfopvolging (bijvoorbeeld kinderen) aan de beurt; diegene kan op zijn beurt ook verwerpen.

U kunt hiervoor kiezen als u niets met de nalatenschap te maken wilt hebben of de nalatenschap niets anders dan schulden bevat.

Bijvoorbeeld: De overledene had veel schulden. Deze schulden bedragen in totaal € 250.000,-, terwijl de waarde van alle aanwezige bezittingen gezamenlijk € 100.000,- betreft. De totale waarde van de nalatenschap is dan negatief, namelijk - € 150.000,-.

Hoe kunt u de nalatenschap verwerpen?

U legt een schriftelijke of mondelinge verklaring af bij de griffie van de rechtbank of ondertekent een volmacht hiertoe bij de notaris. Hieraan zijn griffiekosten bij de rechtbank verbonden.

In het geval van minderjarige kinderen moet er toestemming aan de kantonrechter worden gevraagd om voor hen te verwerpen. Dit verzoek moet worden onderbouwd.

Optie 2: de nalatenschap zuiver aanvaarden

Bij een zuivere aanvaarding verkrijgt u als erfgenaam uw erfdeel maar wordt u ook met uw eigen privévermogen aansprakelijk voor de schulden van de nalatenschap indien deze hoger zijn dan het saldo.

Bijvoorbeeld: bij het hiervoor genoemde voorbeeld was er een negatieve nalatenschap van - € 150.000,-. In het geval van zuivere aanvaarding kunnen de schuldeisers de zuiver aanvaarde erfgenamen aanspreken om de resterende schuld van € 150.000,- te voldoen.

U bent verplicht zelf onderzoek te doen naar eventuele schulden. Maar ook na goed onderzoek kan een onverwachte schuld opduiken. In dat geval kunt u binnen 3 maanden na de ontdekking via de kantonrechter regelen dat u die niet uit eigen zak hoeft te betalen.

Een zuivere aanvaarding is dus alleen verstandig als u zeker weet dat de waarde van de bezittingen in de nalatenschap hoger is dan de waarde van de schulden.

Ook goed om rekening mee te houden: hoewel een erfenis geen invloed heeft op uw pensioen of AOW, geldt dit wel voor toeslagen (zorg-, kinderopvang- of huurtoeslag bijvoorbeeld) en uw uitkering.

Hoe kunt u de nalatenschap zuiver aanvaarden?

Voor een zuivere aanvaarding hoeft u geen verklaring bij de rechtbank af te leggen.

Pas op: het is mogelijk om “per ongeluk” een erfenis zuiver te aanvaarden. Het gaat hierbij met name om gedragingen waarbij u de mogelijke schuldeisers van de nalatenschap benadeelt.

Bijvoorbeeld als u:

- Waardevolle spullen meeneemt, verkoopt of weggeeft;
- Deelneemt aan het verdelen van de bezittingen van de nalatenschap;
- Een schuldeiser betaalt;
- Geld opneemt van een gedeelde rekening (en uitgeeft aan privékosten).

Zorg dat u in die gevallen eerst raad vraagt, bijvoorbeeld aan een notaris. Het is tevens verstandig om voorzichtig te zijn met wat u doet totdat u een keuze heeft gemaakt hoe u de erfenis wilt aanvaarden of verwerpen.

Optie 3: Beneficiaire aanvaarding

Beneficiaire aanvaarding wordt ook wel het voorrecht van boedelbeschrijving genoemd. Hierbij erft u wel de bezittingen van de overledene maar bent u niet met uw eigen vermogen aansprakelijk wanneer de schulden groter zijn dan de bezittingen van de nalatenschap. Oftewel, u accepteert de erfenis alleen als deze positief is.

Deze optie is verstandig indien u niet op de hoogte bent van de schulden van de overledene.

De afwikkeling is, zoals u zich kunt voorstellen, wat ingewikkelder dan wanneer u zuiver aanvaardt. De rechtbank kijkt mee met wat heet een vereffeningprocedure ([zie hieronder](#)), wat extra kosten betekent. Een notaris helpt u hierbij.

Als erfgenaam moet u onderzoeken of er schulden zijn. In de wet is hiervoor een regeling genaamd de [termijn van beraad](#). Hierdoor heeft u drie maanden de tijd om de erfenis te onderzoeken. Gedurende deze tijd bent u als erfgenaam niet verplicht een schuldeiser te betalen.

Met beneficiaire aanvaarding kunt u het huis erven zonder eventuele hypotheekschulden - omdat een huis bijvoorbeeld minder waard is geworden - uit eigen zak te betalen.

Belangrijk: als er meerdere erfgenamen zijn, wordt de hele zaak ook beneficiair afgewikkeld als slechts 1 van de erfgenamen beneficiair aanvaardt. U kunt een notaris hiertoe machtigen.

Laat u goed adviseren door een notaris en/of financieel adviseur over wat verstandig is in uw specifieke situatie.

Pas op: zoals eerder vermeld kunt u door bepaalde gedragingen de erfenis "per ongeluk" zuiver aanvaarden, ook tijdens de termijn van beraad. In dat geval kunt u de erfenis niet meer beneficiair aanvaarden.

In sommige situaties heeft u als erfgenaam geen keuze en aanvaardt u de erfenis beneficiair.

Bijvoorbeeld:

- Als de erfgenaam minderjarig is;
- Als de erfgenaam niet over zijn of haar eigen vermogen mag beschikken, bijvoorbeeld wanneer hij of zij onder bewind of curatele staat, failliet is verklaard of in de schuldsanering zit.

Hoe kunt u de nalatenschap beneficiair aanvaarden?

Dit doet u op dezelfde manier als een verwerping: u legt een mondelinge of schriftelijke verklaring af bij de rechtbank of ondertekent een volmacht hiertoe bij de notaris. Ook moet er een boedelbeschrijving bij de rechtbank gedeponereerd worden en moeten de schuldeisers op de hoogte worden gebracht. Houd er ook rekening mee dat aan beneficiaire aanvaarding griffiekosten bij de rechtbank zijn verbonden.

De vereffening

Wanneer één of meer erfgenamen de nalatenschap beneficiair hebben aanvaard dan moet de nalatenschap worden vereffend. De vereffening is een wettelijke procedure met als doel het betalen van de schuldeisers van de nalatenschap en daarmee het klaarmaken van de nalatenschap voor de verdeling tussen de erfgenamen.

Bij een vereffening treden in principe de erfgenamen gezamenlijk op als vereffenaars (zie [de lichte vereffening](#)).

De rechtbank kan op verzoek van de erfgenamen, schuldeisers of het Openbaar Ministerie een professionele vereffenaar aanwijzen. Dit komt o.a. voor als er minderjarigen erfgenamen zijn of bij een ingewikkelde erfenis (omdat er bijvoorbeeld sprake is van een grote onderneming).

Slechts [in drie gevallen is de vereffening van de nalatenschap niet verplicht](#):

1. als de executeur kan aantonen dat de waarde van de bezittingen binnen de nalatenschap ruimschoots voldoende is om de schulden van de nalatenschap te betalen;
2. indien een ouder van een minderjarige erfgenaam of een wettelijke vertegenwoordiger van een erfgenaam kan aantonen dat er sprake is van een positieve nalatenschap en de rechter om ontheffing is gevraagd voor de verplichte vereffening;
3. indien de wettelijke verdeling van toepassing is en de echtgenoot of echtgenote van de erflater de nalatenschap niet beneficiair heeft aanvaard.
 - De wettelijke verdeling houdt in dat de gehele nalatenschap eerst naar de langstlevende partner van de erflater gaat. De kinderen krijgen hierdoor niet meteen hun erfdeel, maar ontvangen een vordering die zij kunnen opeisen bij het overlijden van de langstlevende partner.

De lichte vereffening

Als de nalatenschap moet worden vereffend én er is geen vereffenaar aangewezen door de rechtbank dan is er sprake van de "lichte vereffening".

De gezamenlijke erfgenamen hebben als "vereffenaar" de volgende taken en verplichtingen:

1. alle erfgenamen opsporen: de vereffenaar moet de overige erfgenamen opsporen. Indien een onbekende erfgenaam onvindbaar is, moet de vereffenaar een oproep plaatsen om te proberen de onbekende erfgenaam te bereiken;
2. een boedelbeschrijving opmaken: de vereffenaar is verplicht om met enige spoed een boedelbeschrijving op te maken.

De boedelbeschrijving bevat een overzicht, een beschrijving en de waarde van alle goederen en schulden van de nalatenschap. Hiermee wordt vastgesteld of er sprake is van:

- een positief saldo: indien de waarde van de bezittingen van de erfenis hoger is dan de waarde van de schulden;
- een negatief saldo: indien de waarde van de bezittingen van de erfenis lager is dan de waarde van de schulden is om de schulden;

3. de boedelbeschrijving bekend maken via het kantoor van de boedelnotaris of bij de griffie van de rechtbank. Deze informatie moet openbaar beschikbaar zijn voor schuldeisers en erfgenamen van de nalatenschap. De bekendmaking van de boedelbeschrijving gebeurt in eerste instantie via het kantoor van de boedelnotaris. Indien er geen boedelnotaris benoemd is, wordt de boedelbeschrijving via de griffie van de rechtbank bekendgemaakt;
 - Bij een erfenis met een negatief saldo zijn de vereffenaars (c.q. erfgenamen) verplicht om dit zo spoedig mogelijk mee te delen aan de rechter.
4. de schuldeisers per brief oproepen: de schuldeisers dienen per brief te worden opgeroepen om zijn of haar vordering bij de erfgenamen in te dienen. Indien een schuldeiser niet per brief kan worden opgeroepen, doordat bijvoorbeeld het adres onbekend is, moeten de vereffenaars dit melden aan de kantonrechter;
5. de nalatenschap beheren: gedurende het vereffeningproces zijn de vereffenaars verplicht om de nalatenschap goed te beheren. De vereffenaars moeten de waarde van de erfenis voor zover mogelijk in stand houden. Gedurende de vereffening zijn de erfgenamen slechts bevoegd tot handelingen die dienen tot het normale onderhoud en/of behoud van de goederen van de nalatenschap, zoals reparaties van bezittingen binnen de erfenis;
6. het betalen van schuldeisers: onder het beheer van de nalatenschap valt ook het uitbetalen van de opeisbare schulden van de nalatenschap. De vereffenaar mag goederen van de nalatenschap verkopen om aan schulden van de erfenis te voldoen;
7. inlichtingen aan en aanwijzingen van de rechter: de vereffenaars moeten de rechter op zijn verzoek informatie verstrekken over de vereffening en de aanwijzingen van de kantonrechter uitvoeren;

- Bij een lichte vereffening zijn de vereffenaars niet verplicht om de (onbekende) schuldeisers van de nalatenschap openbaar op te roepen zodat deze onbekende schuldeisers hun vorderingen kunnen indienen. Maar de vereffenaars kunnen hiertoe wel verplicht worden, als de kantonrechter heeft bepaald dat dit nodig is. Ook kan de rechter met een aanwijzing een vereffenaar verplichten om rekening en verantwoording over de vereffening en het beheer van de nalatenschap af te leggen.
8. de verdeling van de nalatenschap: zodra bovenstaande punten zijn voltooid en de schulden van de nalatenschap zijn betaald, worden de overgebleven bezittingen van de nalatenschap afgegeven aan de erfgenamen voor verdeling. Een door de kantonrechter benoemde vereffenaar voert deze afgifte uit.

Zes valkuilen bij verdeling van de nalatenschap

Bij de verdeling kan het één en ander misgaan. Houdt u rekening met deze veelvoorkomende valkuilen:

1. U verdeelt voordat alle erfgenamen het eens zijn zodat de kans groot is dat u onenigheid krijgt.
2. U verdeelt voordat u exact weet hoeveel er eigenlijk te verdelen is. Zoek de schulden, rekeningen en achterstallige betalingen aan de Belastingdienst goed uit. Bij een negatief saldo is beneficiair aanvaard verstandiger.
3. Weet u zeker welk deel van de erfenis voor de erfgenamen is? In een testament staan vaak ook 'legaten' benoemd: meestal een geldbedrag dat aan iemand of een goed doel wordt nagelaten. Zij moeten eerst uitbetaald worden. Wat resteert is voor de erfgenamen.
4. Sommige verplichtingen blijken pas later, zoals een vordering van de kinderen van een eerder overleden partner of een verplichting uit een ['twee trap testament'](#). Zoek dus uit welke bedragen allemaal eerst uitbetaald moeten worden vóór verdeling van de nalatenschap.
5. De inboedel moet verdeeld worden. Dit kan een enorm struikelblok zijn.
 - a. Zijn er zaken bij van financiële waarde die iemand wil hebben? Moet hij/zij de waarde 'terugbetalen' aan de andere erfgenamen?
 - b. Toe bepaalt u de verdeling van spullen van emotionele waarde?
 - c. Is er een [codicil](#)?
6. Belasting: de executeur en erfgenamen zijn hier persoonlijk verantwoordelijk voor.

HUIS UIT NALATENSCHAP OVERNEMEN

Als u een huis erft, heeft u de keuze: verkopen of aanhouden?

Verkoopt u de woning dan verdeelt u de opbrengst over de erfgenamen.
Houdt u het huis aan dan kunt u er zelf gaan wonen of het huis verhuren.

Hoe u het huis kan aanhouden, hangt af van uw relatie met degene van wie u het huis erft en of er meerdere erfgenamen in het spel zijn.

De meest voorkomende situaties:

Huis erven partner

Als u het huis erft van uw partner, kunt u het op uw naam laten zetten. De manier waarop hangt af van hoe uw relatie is vastgelegd.

Gehuwd / Geregistreerd Partnerschap

Als u:

- Gehuwd of geregistreerd partners bent
- Zelf in het huis woont
- De enige erfgenaam bent

Dan kunt u door inschrijving van de verklaring van erfrecht in het Kadaster het huis op uw naam zetten.

Samenlevingscontract

Zonder testament bent u officieel geen erfgenaam als u niet getrouwd of geregistreerd partners bent. In het geval van een "gewoon" samenlevingscontract (zonder verblijvingsbeding), ligt de beslissing wettelijk gezien bij de erfgenamen.

Samenlevingscontract met verblijvingsbeding

Als:

- Er geen testament is
- U een samenlevingscontract met verblijvingsbeding heeft met de overledene
- De woning op naam van u allebei stond

Dan kunt u met een notariële akte én toestemming van de wettelijke erfgenamen het huis op uw naam laten zetten.

Samenlevingscontract zonder verblijvingsbeding of geen samenlevingscontract

Als:

- Er geen testament is
- U geen samenlevingscontract heeft of één zonder verblijvingsbeding

Dan gaat het aandeel naar de erfgenamen van uw overleden partner.

Indien het huis alleen op naam van de overledene staat, gaat het naar zijn/haar familie.

Huis erven ouder - enige erfgenaam

Als u:

- Het huis erft van uw ouders
- Er zelf in wil wonen
- De enige erfgenaam bent

Dan kunt u dit zonder problemen doen.

Let op:

- U kunt de hypotheek van uw ouders inclusief geldende voorwaarden niet zomaar overnemen.
- Afhankelijk van het type hypotheek kan de hypotheekrente wel of niet afgetrokken worden.
- Als u het huis liever verhuurt, zal de hypotheek ook veranderen (waarschijnlijk een hogere rente en lager maximaal leengedrag).

Bespreek uw situatie daarom aub met een financieel adviseur.

Goed te weten: u betaalt geen overdrachtsbelasting bij overname van het huis.

Huis erven ouder - meerdere erfgenamen

Indien er meerdere erfgenamen zijn moet u samen beslissen.

Wil 1 van de erfgenamen in het ouderlijk huis wonen dan is uitkopen een optie.

Bij verkoop moeten de erfgenamen het eens zijn over de verkoopprijs en de voorwaarden. Een koppige erfgenaam kan de verkoop niet blokkeren. Ligt er een redelijk bod, dan is hij/zij verplicht om mee te werken.

Erfgenamen uitkopen

Indien u in het huis wil wonen, kunt u de andere erfgenamen uitkopen. U stelt in overleg met hen de waarde vast of schakelt een onafhankelijke taxateur in. Soms staat er in het testament hoe de waarde bepaald moet worden.

Vervolgens betaalt u met uw eigen geld of door een lening af te sluiten de andere erfgenamen voor hun deel (= uitkopen). Indien u iedereen eerlijk zijn of haar deel ontvangt, betaalt u hierover geen overdrachtsbelasting.

Tenslotte laat u de notaris een akte van verdeling opstellen om het huis op uw naam te zetten.

Vruchtgebruik en blote eigendom

In het testament kan staan dat één van de erfgenamen in het huis mag blijven wonen. Diegene is zelf geen eigenaar maar erft het vruchtgebruik en mag in het huis wonen zonder hiervoor te betalen aan de eigenaar. De andere erfgenamen krijgen de blote eigendom van het huis.

In dit geval moeten ze het huis aanhouden: ze mogen het niet zomaar verkopen of wegdoen noch zelf in wonen.

ERFBELASTING

Over een erfenis betaalt u belasting: successierecht ofwel erfbelasting.

Binnen 8 maanden na het overlijden moet u hiervoor een [aangifte erfbelasting indienen](#). Binnen 3 tot 6 maanden ontvangt u een aanslag; de wettelijke termijn is drie jaar. Over het algemeen moet u het bedrag op de aanslag binnen 2 maanden betalen.

Bij een koopwoning bedraagt de erfbelasting al snel tienduizenden euro's. Houd hier dus rekening mee met de verdeling van de opbrengst.

Waarde van het huis bepalen

De hoogte van de erfbelasting wordt berekend op basis van de WOZ-waarde van het huis van het jaar waarin de eigenaar overleed, of het jaar erna. De hoogte van de totale erfenis speelt ook een rol: u krijgt namelijk vrijstelling over een gedeelte ervan (zie *vrijstelling erfbelasting* hieronder).

Als u het oneens bent met de WOZ-waarde, vraag dan een nieuwe beschikking aan op uw eigen naam. Tegen deze nieuwe waardering kunt u ook bezwaar maken.

Bij een serviceflat of aanleunwoning wordt de waarde anders bepaald: hier komt immers meer bij kijken dan alleen het huis, bijvoorbeeld bewaking en extra voorzieningen zoals warme maaltijden of een gemeenschappelijke ruimte.

Voor de verdeling van de erfenis moet de waarde van het huis bepaald worden. Deze kan anders zijn dan de WOZ-waarde die u opgeeft voor de erfbelasting. De wet schrijft geen wijze of methode van waardering voor. En indien er geen specifieke methode van waardering vermeld wordt in het testament, moeten de erfgenamen samen de methode bepalen.

Meestal wordt uitgegaan van de 'waarde van het goed in het economische verkeer.' Hierop is een uitzondering mogelijk als deze in strijd is met de eisen van redelijkheid en billijkheid, bijvoorbeeld als er veel tijd is verstreken sinds het overlijden van de erflater en het onredelijk is om uit te gaan van de waarde op het moment van overlijden.

Verkoop of taxatie?

De waarde in het economisch verkeer wordt bepaald door taxatie of door verkoop van de woning. Die laatste optie is duidelijk en levert minder discussie op. In zo'n situatie doet woningmarkt zijn werk doen en wordt de waarde bepaald door het hoogste bod.

Een taxatie, bijvoorbeeld omdat een van de erfgenamen de woning wil overnemen, kan tot discussie leiden over hoe deze plaats moet vinden.

Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden, zoals:

1. Alle betrokken partijen kiezen samen één makelaar-taxateur die in opdracht van alle betrokkenen (erfgenamen en legitimarissen) een waarde vaststelt;
2. Iedereen kiest een eigen makelaar-taxateur. Vervolgens wijzen de gekozen makelaars samen een andere makelaar-taxateur aan die de taxatie verricht. Deze taxatiewaarde is het uitgangspunt;
3. Iedereen wijst een eigen makelaar-taxateur aan. Elke makelaar maakt zijn/haar eigen taxatie. Van de verschillende taxaties wordt een gemiddelde genomen. De gemiddelde waarde geldt als uitgangspunt.

Vrijstelling erfbelasting

Een deel van de erfenis is vrijgesteld. De hoogte van de vrijstelling hangt af van uw relatie met de overledene. De Belastingdienst geeft u [een overzicht van de vrijgestelde bedragen](#) en een [hulpmiddel waarmee u een schatting van uw vrijstelling kan berekenen](#).

Uitstel erfbelasting

Indien de verkoop van het huis niet op tijd kan worden afgerond en u de erfbelasting niet uit eigen zak of uit de erfenis kunt betalen, kunt u om uitstel vragen. Dit kost u wel rente en de belastingdienst vereist wellicht aanvullende financiële garanties.

KOSTEN BIJ HET ERVEN VAN EEN HUIS

Overige belasting

U betaalt geen extra inkomstenbelasting bij het erven van een huis. Verkoopt u de woning en stijgt hierdoor uw vermogen, dan betaalt u mogelijk meer vermogensbelasting. Dit kan gebeuren als er veel overwaarde op het huis uit de erfenis zit.

Restschuld na verkoop

Als het huis uit de erfenis voor een lager bedrag dan de resterende hypotheek verkocht wordt, blijft u zitten met een restschuld. Wat er dan gebeurt, hangt af van hoe u de erfenis aanvaard heeft ([zie hierboven](#)):

- Bij een zuivere aanvaarding bent u met uw eigen geld aansprakelijk.
- Bij een beneficiaire aanvaarding wordt de schuld alleen afgelost met de bezittingen in de erfenis.

Let hier dus op alvorens u bepaalt of en hoe u de erfenis aanvaardt.

Overlijdensrisicoverzekering

Een andere mogelijkheid om de hypotheek of restschuld af te lossen is met het geld uit een overlijdensrisicoverzekering, indien de overledene deze had afgesloten. Deze is in sommige gevallen verbonden aan de hypotheek; dit kunt u teruglezen in de hypotheekakte. De hypotheekverstrekker kunt u hierover meer vertellen.

Overige kosten aan het huis

Erft u een huis dan erft u ook lopende vaste kosten, zoals eventuele verzekeringen (bijv. inboedelverzekering), maandelijkse aflossing, energie- en waterrekening, maar wellicht ook noodzakelijke reparatie- of onderhoudskosten.

Als u deze kosten niet zelf kan betalen, kies dan voor een beneficiaire aanvaarding zodat u niet zelf belast wordt. Mocht de erfenis onvoldoende zijn om de kosten te

betalen, dan kunt u hiermee wachten tot het huis verkocht is. De kosten worden in dat geval meegenomen in de afwikkeling van de nalatenschap.

Indien u de kosten pas ná de afwikkeling betaalt, houdt dan rekening met eventuele rente op de openstaande kosten.

Zie - [Bijlage kosten na een overlijden](#) - voor andere erfenisgerelateerde kosten.

VEELVOORKOMENDE SITUATIES EN PROBLEMEN

In veel gevallen is het huis het belangrijkste en meest waardevolle bestanddeel van de erfenis. Dit leidt vaak tot discussies over de waarde(bepaling) van het huis. Dit is vooral belangrijk in de volgende twee situaties:

Verdeling en uitkopen

Eén van de erfgenamen wil de woning behouden; de anderen willen van het huis af. Deze erfgenaam moet met de andere erfgenamen overleggen voor welk bedrag hij/zij de woning kan overnemen.

Voorbeeld:

Er zijn drie erfgenamen. Erfgenaam A wil de woning overnemen. Erfgenaam A heeft er in dit geval belang bij dat de waarde van de woning zo laag mogelijk is.

Legitieme portie

Een andere veelvoorkomende situatie: een kind is onderfd en kan dus alleen aanspraak maken op zijn/haar legitieme portie.

In dit geval heeft het onderfd kind er belang bij dat de waarde van de woning zo hoog mogelijk is. Hij/zij krijgt namelijk 50% van het erfdeel dat hij/zij had ontvangen indien er geen testament aanwezig was.

Voorbeeld:

Twee kinderen waarbij de jongste is onderfd. Zonder testament had dit kind een erfdeel van 50% van de erfenis ontvangen. Vanwege de onterving, heeft het jongste kind (slechts) aanspraak op 50% van de helft van de erfenis, oftewel 25%. Des te hoger de waarde van de woning, des te meer het jongste kind (ondanks de onterving) krijgt.

Mededelingsplicht

Een verkoper heeft een [mededelingsplicht](#): de plicht om aan een koper te melden wat je weet over het huis. Als erfgenaam weet je vaak veel minder. Neem daarom in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule op. Hiermee dekt u voor een groot deel het risico van de verkopende erfgenaam.

Meerdere erfgenamen

In het testament kan er een executeur testamentair aangewezen zijn die de nalatenschap verder afwikkelt.

Indien dit niet het geval is, is het verstandig om bij de verkoop van een huis één persoon een volmacht te geven (voor de afwikkeling van de verkoop).

Bij de notaris laat u een akte van verdeling opstellen waarin staat hoeveel elke erfgenaam precies ontvangt, afhankelijk van de waardebepaling van het huis (zie *waarde van het huis bepalen* hierboven).

Onthoud dat u erfbelasting betaalt over de WOZ-waarde van het huis. Deze kan verschillen van de waardebepaling (verkoopprijs, taxatie, etc) van het huis.

Verkopen van een geërfde woning

Wilt u een geërfde woning verkopen, controleer dan eerst bij de notaris wat uw rechten zijn en of u de woning wel mag verkopen. Zo voorkomt u dat de woning bij verkoop niet geleverd kan worden om dat achteraf blijkt dat u het recht van verkoop niet had (en u in gebreke gesteld wordt en eventueel een boete moet betalen).

STAPPENPLAN - NALATENSCHAP AFWIKKELEN

Stap 1: Erfgenamen

Om de erfenis af te kunnen handelen, moet u weten wie de erfgenamen zijn. Zij zijn ook degenen die de erfenis moeten afwickelen. In een testament worden erfgenamen aangewezen. Is er geen testament, dan bepaalt de wet wie de erfgenamen zijn.

Stap 2: Testament

Bezoek met een overlijdensakte een notaris. Die zoekt via het Centraal Testamentenregister uit of er een testament is en bij welke notaris deze is gemaakt. Bij deze notaris kunt u een kopie van het testament opvragen. Is er een testament, dan moet de erfenis volgens het testament worden verdeeld.

Stap 3: Erfenis aanvaarden of verwerpen

Als erfgenaam beslist u of u de erfenis wilt aanvaarden (zuiver), beneficiair aanvaarden of verwerpen. Dit is een belangrijke stap bij de afwikkeling van een erfenis.

In Nederland heeft u drie maanden de tijd om een keuze te maken. Dit wordt het recht van beraad genoemd.

Voor het beneficiair aanvaarden en verwerpen moet u een verklaring afleggen bij een arrondissementsrechtbank in Nederland. U kunt dit ook laten doen door een notaris.

Stap 4: Volmacht en executeur

Erfgenamen zijn samen verantwoordelijk voor de afwikkeling van de erfenis. In plaats van voortdurend alles samen te regelen, kunt u één persoon aanwijzen die u een volmacht geeft om de erfenis af te wikkelen. Dit kan een erfgenaam zijn, maar het mag ook een buitenstaander zijn. Is er een testament, dan is er hoogstwaarschijnlijk een executeur testamentair aangewezen. Dit is dan degene die de nalatenschap verder afwikkelt.

Stap 5: Verklaring van erfrecht

Als iemand overlijdt, blokkeert de bank zijn of haar rekening. U kunt dan geen geld meer van de bankrekening halen of geld overmaken. Veel banken maken wel een uitzondering voor de betaling van de begrafenis kosten.

U kunt de blokkering opheffen door een verklaring van erfrecht te overleggen. Een 'en/of rekening' mag niet worden geblokkeerd en kan zonder verklaring van erfrecht in gebruik blijven.

Wilt u de en/of rekening veranderen in een rekening op je eigen naam, dan heeft u alsnog een verklaring van erfrecht nodig.

Uitkeringsinstanties en (levens)verzekeringsinstanties moeten ook geïnformeerd worden en vragen vaak om een verklaring van erfrecht voordat ze geld uitkeren. Soms is zo'n verklaring duurder dan het uit te keren bedrag. Vaak nemen uitkeringsinstanties dan genoegen met een overlijdensakte.

Stap 6: Abonnementen en doorlopende kosten

Alle lopende abonnementen van de overledene moeten worden opgezegd. Als de overledene de abonnementskosten al vooruit heeft betaald, kunt u deze kosten terugvorderen.

Stap 7: Inboedel

De erfgenamen moeten de inboedel verdelen, of - indien gewenst - verkopen. Dit kan de nodige discussies opleveren.

Sommige spullen hebben een emotionele waarde, waardoor het lastig wordt om spullen te verdelen. Ook vinden erfgenamen vaak dat zij terug moeten krijgen wat ze ooit aan de overledene cadeau hebben gedaan.

Om tot een goede verdeling te komen is het belangrijk om vooraf goede afspraken te maken waar iedereen achter staat. Door iedereen bijvoorbeeld een lijst te laten maken met daarop wat hij/zij graag wil hebben: de belangrijkste bovenaan, de minst belangrijke onderaan.

Als meerdere mensen hetzelfde willen, kunt u kijken wie dat het hoogst op het lijstje heeft staan. Komt u er dan nog niet uit, kunt u bijvoorbeeld loten.

Inboedelgoederen hebben niet allemaal dezelfde waarde. Daarom is het handig om aan alle spullen een waarde toe te kennen. De waarde van de spullen die u krijgt kunt u dan in mindering brengen op uw erfdeel. Zo voorkomt u dat de één alle dure spullen krijgt, en de andere daardoor uiteindelijk minder uit de erfenis krijgt.

Vindt u dit lastig of levert het veel discussie op, laat de inboedel dan officieel te taxeren. Zo kan er over de waarde van de spullen geen discussie meer ontstaan.

Zie - [Stappenplan verdeling van een nalatenschap](#) - voor meer informatie.

Stap 8: Woning

Zeg de huur van een huurwoning op. Het huurhuis moet in de oorspronkelijke staat aan de verhuurder worden teruggegeven.

In het geval van een koopwoning zijn er twee mogelijkheden:

1. Eén van de erfgenamen gaat er wonen. Hij/zij koopt de andere erfgenamen uit.
2. Geen van de erfgenamen gaat er wonen. U verhuurt het huis of zet het huis te koop en deelt de winst of het verlies.

STAPPENPLAN - VERDELING VAN EEN NALATENSCHAP

De verdeling van een nalatenschap verloopt in drie stappen:

Stap 1: Bepaal de waarde van de nalatenschap

De waarde van de nalatenschap is de waarde van alle bezittingen minus alle schulden op het moment van overlijden.

1. Breng het bezit in kaart
 - Bezit is bijvoorbeeld: bankrekeningen, beleggingen, koophuis, sieraden en inboedel;
 - Bij een gezamenlijke bankrekening telt voor de nalatenschap alleen het geld dat via de overledene op de rekening is gestort. Bijvoorbeeld: salaris, spaargeld, erfenis of uitkering.

2. Breng de schulden in kaart
 - Informeer bij de bank(en) of de overledene (hypothecaire) leningen had;
 - Informeer bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) naar schulden. Alle schulden bij professionele kredietverstrekkers zijn daar geregistreerd;
 - Ga na of de overledene een persoonlijke lening had bij webwinkels;
 - Ga na welke facturen nog openstaan;
 - Ga na of het nog openstaande bedrag van een lening wordt kwijtgescholden;
 - Schulden zijn ook: afrekeningen van creditcards, een schenking op papier, verschuldigde erfbelasting en inkomstenbelasting, legaten en wensen uit het codicil en een nog niet uitgekeerd erfdeel van de ouder die als eerste is overleden.

Stap 2: Betaal schulden en verkoop eventueel spullen uit de nalatenschap

De eerste drie maanden na het overlijden hoeft u nog geen schuldeisers te betalen. U heeft wel een plicht om de schuldeisers aan te schrijven.

- Is er een executeur, dan moet die de schulden betalen uit de nalatenschap;
- Is er geen executeur, dan zijn de erfgenamen samen verantwoordelijk voor het betalen van de schulden;
- Zorg dat eventuele legaten en wensen uit het codicil bij de juiste persoon terechtkomen.

Stap 3: Verdeel overgebleven spullen en het geld in de nalatenschap

De erfbelasting is betaald, alle schulden zijn voldaan en de waardevolle spullen verkocht. Nu is het tijd om de (eventuele) overgebleven spullen en het geld op de bankrekening te verdelen.

- Verdeel eerst de spullen.
- Verdeel het geld volgens het testament of de wet;

Bij de verdeling van het geld compenseert u erfgenamen die bij het verdelen van de spullen minder kregen.

MIDDELEN

Bronnen

- [Belastingdienst: Alles over erven en rfbelasting](#)
- [Belastingdienst: ik erf een koopwoning](#)
- [Belastingdienst: Hoe vraag ik uitstel aan voor de aangifte erfbelasting?](#)
- [Belastingdienst: Vrijstelling](#)
- [Belastingdienst: Erfbelasting berekenen](#)
- [Belastingdienst: In 4 stappen online aangifte doen voor de erfbelasting](#)
- [Eigen Huis: Erven en erfbelasting](#)
- [Notaris.nl: een woning erven](#)
- [Notaris.nl: een erfenis wat nu?](#)
- [Stellicher Advocaten: wat te doen bij ruzie](#)
- [Rijksoverheid: wat moet ik doen als ik een huis erf?](#)
- [Vereniging Eigen Huis: huis erven](#)

Partners

Advocaat: [Berkhout De Lange Advocaten](#) (Vlaardingen e.o.)

Nalatenshipsbegeleiding: [Nalatenshipsmaakelaar](#)

Notaris: [Vind een notaris in de buurt](#)

Notaris: [Doe Het Zelf Notaris](#)

Woningontruiming: [Woning Ontruiming Rijnmond](#) (Rotterdam e.o.)

Mocht u verder nog hulp nodig hebben (vragen, verkopen van uw huis, etc): [ik sta voor u klaar](#). (1000+ mensen gingen u voor)

BIJLAGE - KOSTEN NA EEN OVERLIJDEN

Een overlijden brengt altijd kosten met zich mee. Hieronder vindt u de meest voorkomende uitgaven en kosten.

- Begrafenis of crematie (uitvaartkosten)
- Erfbelasting
- Achterstallige inkomstenbelasting van de overledene
- Notariskosten
- Executeurskosten
- Vereffenaarskosten
- Taxatiekosten voor het huis of andere waardevolle spullen
- Griffiekosten als u kiest voor verwerping of beneficiaire aanvaarding van de erfenis
- Kosten voor de ontruiming van de woning (verhuizer, afvoer van waardeloze zaken, herstelkosten woning)
- Verkoopkosten voor de koopwoning (makelaar, veiling);
- Kosten advocaat en griffierecht bij een ruzie tussen erfgenamen;
- Kosten die niet direct met de afwikkeling van de nalatenschap te maken hebben, maar die wel kunnen oplopen. Denk aan doorlopende servicekosten van een (zorg)appartement en abonnementen.

Erfbelasting

Bij een erfenis moet u meestal erfbelasting betalen. Des te meer verwantschap er is tussen u en degene van wie u erft, des te minder belasting u betaalt. Zo betalen kinderen minder erfbelasting dan kleinkinderen.

Inkomstenbelasting

U krijgt van de Belastingdienst na het overlijden meestal een belastingaanslag voor de inkomstenbelasting van de overledene. U betaalt de belasting die de overledene nog was verschuldigd. Dat kan van de bankrekening van de overledene indien daar genoeg geld op staat.

Bij een nalatenschap met een negatief saldo (meer schulden dan bezittingen), moet er eerst een lijst worden gemaakt met alle schulden. De vereffenaar bepaalt hoeveel van de schuld kan worden afbetaald.

Notariskosten

De notariskosten hangen af van het aantal uur dat de notaris voor u werkt. Een ingewikkelde familiesituatie of nalatenschap vergt meer tijd dan een simpele.

Andere factoren die invloed hebben op de kosten:

- Zijn alle erfgenamen gemakkelijk te vinden?
- Was de administratie van de overledene op orde?
- Is er ruzie over de boedel?
- Moet de notaris bemiddelen?

Des te sneller u en de andere erfgenamen overeenstemming bereiken, des te lager de notariskosten.

Kosten executeur

In het testament kan staan dat de executeur wel of niet een vergoeding ontvangt. Als er niets vermeld is, krijgt de executeur 1 procent van de waarde van de nalatenschap op het moment van het overlijden.

Kosten vereffenaar

Een vereffenaar is iemand die spullen mag verkopen uit een nalatenschap om schuldeisers af te betalen. Als de rechter een vereffenaar heeft benoemd, krijgt deze een vergoeding uit de nalatenschap. De rechter bepaalt hoe hoog die vergoeding is.

De rechter kan bijvoorbeeld een vereffenaar benoemen als:

- de nalatenschap beneficiair wordt aanvaard;
- als de overledene meer schulden dan bezittingen had;
- de erfgenamen onvindbaar zijn;
- er ruzie is tussen de erfgenamen.

BIJLAGE - HET VERSTERFERFRECHT

Wanneer iemand overlijdt en deze persoon geen testament heeft opgesteld, bepaalt de wet welke personen erfgenamen zijn. Deze regeling wordt het [versterferrecht](#) genoemd.

Volgens het versterferrecht kunnen alleen (juridische) familieleden erven. De wet maakt onderscheid tussen vier soorten familieleden, die in een vaste volgorde als erfgenamen worden aangemerkt:

1. de echtgenoot/geregistreerd partner en de kinderen van de overledene;
2. de ouders en de broers en zussen van de overledene;
3. de grootouders van de overledene;
4. de overgrootouders van de overledene.

De aanwezige familieleden erven volgens deze volgorde. Dit betekent dat alleen de personen binnen de hoogst aanwezige categorie kunnen erven.

De volgende categorie familieleden erven als er geen familieleden in de categorie erboven vallen. Bijvoorbeeld indien de overledene geen juridisch partner of kinderen heeft, zullen diens ouders en broers en zussen erven. Zij erven echter niet als er wel één persoon aanwezig is in de eerste categorie.

Voorbeeld: Rob is getrouwd met Anneke en zij hebben samen 3 kinderen: Justin, Sanne en Lars. De moeder van Rob leeft nog, maar de vader van Rob is al geruime tijd overleden. Henk heeft bovendien twee zussen.

Als Rob overlijdt en hij heeft geen testament opgesteld zullen alleen zijn echtgenote Anneke en zijn drie kinderen erfgenaam zijn: zij vallen binnen de eerste categorie familieleden.

Erven voor gelijke delen

De familieleden binnen de ervende categorie erven voor gelijke delen. Als er 4 personen aanwezig zijn, erven zij ieder 1/4^e deel.

Voorbeeld: In de familie van Rob vallen er vier personen in categorie 1, namelijk Anneke, Justin, Sanne en Lars. Zij erven ieder dus 1/4^e deel.

De erfgenamen erven in principe voor gelijke delen, maar er zijn 2 uitzonderingen voor familieleden in categorie 2 (de categorie van de ouders en broers en zussen van de overledene):

- de ouders van de overledene erven allebei minimaal 1/4^e van de nalatenschap: als het erfdeel van de ouders lager uitvalt dan een kwart, krijgen zij ieder in ieder geval 1/4^e deel. De broers en zussen krijgen het resterende deel van de nalatenschap voor gelijke delen. Dit komt voor als bijvoorbeeld beide ouders nog leven en de overledene 3 of meer broers of zussen heeft.
- halfbroers en halfzussen erven 1/2^e deel van volle broers en zussen: als de overledene zowel volle broers en zussen heeft als halfbroers of halfzussen, wordt de nalatenschap zo verdeeld dat de volle broers en zussen het dubbele erven van de halfbroers en halfzussen

BIJLAGE - TIPS

1. Neem de tijd. Het huis van een dierbare verkopen én het leeghalen is een zeer emotionele aangelegenheid. Neem de tijd, voor zover mogelijk, om afscheid te nemen van het huis.
2. Zoek uit of er een testament is. U moet achterhalen wie nu de eigenaar van het huis is. Bezoek hiervoor een notaris. Die kan uitzoeken in het Centraal Testamentenregister of er een testament is.
3. Regel een verklaring van erfrecht. Zodra duidelijk is wie het huis heeft geërfd, regel dan een verklaring van erfrecht bij de notaris. Hiermee kunt u verdere stappen ondernemen.
4. Aanvaard beneficiair indien het saldo van de erfenis negatief is. Voorkom persoonlijke aansprakelijkheid als u dit niet wilt.
5. Huis als legaat erven. Controleer of u het legaat mét of zónder hypotheekschuld krijgt. U kunt een legaat weigeren.
6. Let op doorlopende betalingen. Zorg dat alles wat betaald moet worden, betaald wordt. U wilt later niet in de problemen komen. Zoek ook uit of er een overlijdensrisicoverzekering is waarmee de hypotheek geheel of gedeeltelijk afgelost kan worden.
7. Beslis wat er met het huis zal gebeuren. Tenzij het testament anders aangeeft, bepaal met de andere erfgenamen wat u met het huis wil doen. Wilt er iemand in wonen? Wilt u het verhuren of verkopen?
8. Wilt u het huis verkopen? Laat u adviseren door een makelaar. Denk bijvoorbeeld aan de spullen die nog in het huis staan. Voor de verkoop kan het beter zijn als het huis leeg is of juist het tegenovergestelde: dat verkopen met inrichting beter is.
9. Verminder risico als verkoper met een niet-zelfbewoningsclausule. Zie [Mededelingsplicht](#).
10. Betaal erfbelasting over de WOZ-waarde. U betaalt erfbelasting over de WOZ-waarde van het huis minus de eventuele hypotheekschuld. Is de WOZ-waarde erg hoog dan kunt u een nieuwe WOZ-beschikking op uw naam aanvragen. Hierna kunt u binnen 6 weken bezwaar maken mocht u het er niet eens mee zijn.
11. Probeer onenigheid met de andere erfgenamen te vermijden. Werk met een mediator, stel een executeur testamentair aan of stap in het ergste geval naar een kantonrechter. Ruzie over een erfenis kan leiden tot onherstelbare schade tussen mensen. Hopelijk weet u dit - mede door deze gids - te voorkomen..