



Huis verkopen uit nalatenschap

Emil
nvm makelaars

Goed wonen, lekker leven

Inleiding

U heeft een huis geërfd. Dat kan een emotioneel ingrijpende gebeurtenis zijn, waarbij u met veel vragen en zorgen te maken krijgt, vooral op financieel en fiscaal gebied. We begrijpen dat dit overweldigend kan zijn.

Ondanks de emotionele gebeurtenis is het belangrijk om rustig keuzes te maken en goed geïnformeerd de verschillende opties te overwegen. Wij staan klaar om u hierbij te ondersteunen.

Elke nalatenschap is uniek, dus het kan zijn dat niet alles in deze brochure op uw situatie van

toepassing is. Omgekeerd kunnen er zaken spelen die hier niet worden besproken. Aarzel niet om contact met ons op te nemen; we helpen u graag verder en kijken met u mee.

Emil du Croix Timmermans





Inhoudsopgave

In deze brochure hebben we het verkoopproces van een geërfd huis overzichtelijk in een tijdlijn samengevat. Daarnaast wijzen we u op enkele belangrijke aandachtspunten zodat u alles overzichtelijk in bij de hand heeft.

Een huis geërfd en nu?	p. 4
Het verkoopproces stap voor stap	p. 5
De voorbereiding: 4 Belangrijke Aandachtspunten	p. 6
Leeg of Ingericht: Wat is het Beste voor de Foto's?	p. 7
Dierbare Spullen Verplaatsen: Uw Opties	p. 8
De route naar een zorgvuldige verkoop van uw huis uit nalatenschap	p. 9
Het verkooptraject: Belangrijke Aandachtspunten	p.10
De verkoop en daarna	p.11
Contact	p.12

Een huis geërfd en nu?

Als u een huis heeft geërfd, zijn er verschillende stappen en overwegingen. Misschien weet u nog niet zeker of u de erfenis wilt aanvaarden, of u het huis wilt verkopen, of dat u het liever zelf gaat bewonen. Deze brochure biedt u een overzicht van wat u kunt verwachten en de kosten waar u rekening mee moet houden, met een speciale focus op erfbelasting.

Erfenis Aanvaarden of Weigeren

Voordat u een beslissing neemt over het huis, moet u beslissen of u de erfenis wilt aanvaarden:

- **Zuiver Aanvaarden:** U accepteert de erfenis in zijn geheel, inclusief eventuele schulden.
- **Beneficiair Aanvaarden:** U aanvaardt de erfenis alleen als blijkt dat deze positief is, wat betekent dat u geen schulden hoeft te betalen als de erfenis negatief is.

Bij een huis uit een nalatenschap is het vooral belangrijk om na te denken over eventuele restschulden na de verkoop.

Het Huis Zelf Overnemen

Als u overweegt om het huis te behouden, om zelf in te wonen of te verhuren, zijn er enkele factoren om te overwegen:

- **Relatie tot de Overledene:** Hoe staat u tot de overledene? Dit kan invloed hebben op uw rechten en verplichtingen.
- **Testament:** Zijn er specifieke wensen vastgelegd in een testament?
- **Samenlevingscontract of Huwelijkse Voorwaarden:** Zijn er bepalingen die van invloed kunnen zijn op de overname?
- **Aantal Erfgenamen:** Hoeveel erfgenamen zijn er en wat zijn hun rechten?

Let op: U hoeft geen overdrachtsbelasting te betalen als u het huis zelf overneemt.

Kosten Waar U Rekening Mee Moet Houden

Bij het afhandelen van een erfenis zijn er verschillende kostenposten waar u rekening mee moet houden:

- **Erfbelasting:** Over de gehele erfenis, inclusief het huis.
- **Restschuld:** Mogelijke restschuld na verkoop van het huis.
- **Overige Kosten van het Huis:** Zoals energie, water, en inboedelverzekering.
- **Uitkopen van Erfgenamen:** Als er meerdere erfgenamen zijn en u hen wilt uitkopen.
- **Makelaars- en Taxatiekosten:** Kosten voor het inschakelen van een makelaar en taxateur.

Successierecht/Erfbelasting

U bent erfbelasting verschuldigd over de totale erfenis, inclusief het huis. Belangrijke punten om te weten:

- **WOZ-waarde:** De WOZ-waarde van het huis is bepalend voor de erfbelasting.
- **WOZ-Beschikking:** U kunt een WOZ-beschikking aanvragen op uw naam en bezwaar aantekenen indien nodig.

Heeft u vragen of heeft u hulp nodig bij de afhandeling van een erfenis? Neem contact met ons op; wij helpen u graag verder!



Het verkoopproces stap voor stap

Het verkoopproces van een huis uit nalatenschap vertoont veel gelijkenissen met de verkoop van elk ander huis. Toch zijn er unieke aspecten waarmee u te maken krijgt, die niet dagelijks voorkomen.

We hebben het volledige verkooptraject voor u uitgestippeld in de tijdlijn hiernaast, zodat u een helder overzicht heeft van wat er komt kijken bij de verkoop.

Let op:

Er zijn extra aandachtspunten bij het verkopen van een huis uit nalatenschap. Denk hierbij aan het verkrijgen van een verklaring van erfrecht, het afhandelen van de inboedel, en de stappen na de verkoop. Alle belangrijke aandachtspunten vindt u op deze pagina.

De Voorbereiding:

4 Belangrijke Aandachtspunten

Tijdens het verkoopproces zult u beslissingen moeten nemen over zaken zoals de fotografie, de tekst, en het afhandelen van biedingen. Het is handig om deze punten alvast voor te bereiden, zodat u zich tijdens de verkoop volledig kunt concentreren op het proces. Natuurlijk ontzorgen wij u ook in dit proces. Hier zijn vier belangrijke zaken om alvast te regelen:

1 Verklaring van erfrecht aanvragen bij de notaris

Deze verklaring bevestigt aan de bank en de belastingdienst dat u bevoegd bent om beslissingen te nemen als erfgenaam. De notaris registreert deze verklaring bij het kadaster, waardoor u officieel de eigenaar van het huis wordt. Dit document is essentieel voor het verdere proces.

2 Controleer de bevoegdheden van de executeur

Er zijn drie typen executeurs met verschillende bevoegdheden. Alleen de executeur-afwikkelingsbewindvoerder mag de woning verkopen. Laat een notaris nakijken wat het testament hierover vermeldt en of de executeur de woning mag verkopen.

3 Analyseer het testament

Hoewel dit misschien vanzelfsprekend lijkt, kunnen testaments soms verrassingen of complicaties bevatten. Controleer of het huis aan een goed doel is nagelaten of aan iemand die mogelijk niet meer leeft. Dit kan invloed hebben op het verkoopproces.

4 Nieuwe WOZ-beschikking aanvragen

U betaalt erfbelasting over uw erfenis, inclusief het huis. De WOZ-waarde is hierbij bepalend. Zodra u officieel eigenaar bent, vraagt u een nieuwe WOZ-beschikking aan. U heeft ook de mogelijkheid om bezwaar te maken als u het niet eens bent met de waarde.





Leeg of Ingericht: Wat is het Beste voor de Foto's?

Bij het verkopen van een huis rijst de vraag: moet de woning leeg of ingericht gefotografeerd worden? De keuze hangt af van verschillende factoren, zoals de aard van het huis en uw persoonlijke voorkeur. Hier zijn enkele overwegingen:

Inrichting of Leeg: Wat Past het Beste?

Of u het huis met of zonder meubels fotografeert, hangt af van de specifieke situatie. Een lege woning kan de architectonische kwaliteiten benadrukken, terwijl een ingerichte woning potentiële kopers een beter gevoel kan geven van de ruimte en mogelijkheden. Wat het beste werkt, is afhankelijk van wat u zelf prettig vindt en wat het beste past bij uw woning.

Kleine Aanpassingen in Plaats van Grote Verbouwingen

Grote verbouwingen kunnen veel tijd en energie kosten. Vaak zijn kleine verbeteringen al voldoende om het huis aantrekkelijker te maken voor potentiële kopers. Denk aan het maaien van het gras, het witten van een muurtje of het aanpakken van kleine klusjes. Dit kan de presentatie van uw huis aanzienlijk verbeteren zonder grote ingrepen.

Het Effect van Perspectief

Een lege ruimte kan moeilijker in te schatten zijn qua grootte dan een ingerichte kamer. Dit kan zowel voordelen als nadelen hebben, afhankelijk van de woning en het doel van de verkoop. Samen bepalen we wat het beste werkt voor uw situatie.

Uitstraling en Aantrekkelijkheid

De inrichting kan soms afleiden van de potentie van een huis. Het is belangrijk om te overwegen wat zwaarder weegt: het perspectief dat een lege ruimte biedt of de aantrekkelijkheid van een ingericht huis. Wij staan klaar om u te adviseren over de beste aanpak voor uw verkoop.



Dierbare Spullen Verplaatsen: Uw Opties

Het verplaatsen van waardevolle spullen uit een geërfd huis is vaak een emotionele taak. Neem de tijd om dit op uw eigen manier te doen. Hier zijn enkele opties om te overwegen:

1 Alles samen met erfgenamen bekijken

Als de tijd het toelaat, is het waardevol om alle spullen samen met de erfgenamen te bekijken. Dit geeft iedereen de kans om afscheid te nemen en te beslissen wat ermee moet gebeuren. Het kan helpen om dit proces zorgvuldig en met aandacht voor elkaars wensen te doorlopen.

2 Gefaseerd verhuizen

U hoeft niet alles in één keer te verhuizen. Overweeg om bepaalde stukken, zoals een kast, tijdens de verkoop te laten staan. Dit maakt het proces minder overweldigend en geeft u de tijd om op uw eigen tempo beslissingen te nemen. Wees pragmatisch en houd rekening met wat voor u het beste voelt.

3 Opslag

Als u nog niet klaar bent om alles uit te zoeken, kunt u overwegen om spullen tijdelijk in een opslagunit te plaatsen. Dit biedt u de mogelijkheid om later rustig door uw spullen te gaan, en is handig als u op afstand woont en niet alles in één keer kunt verplaatsen.

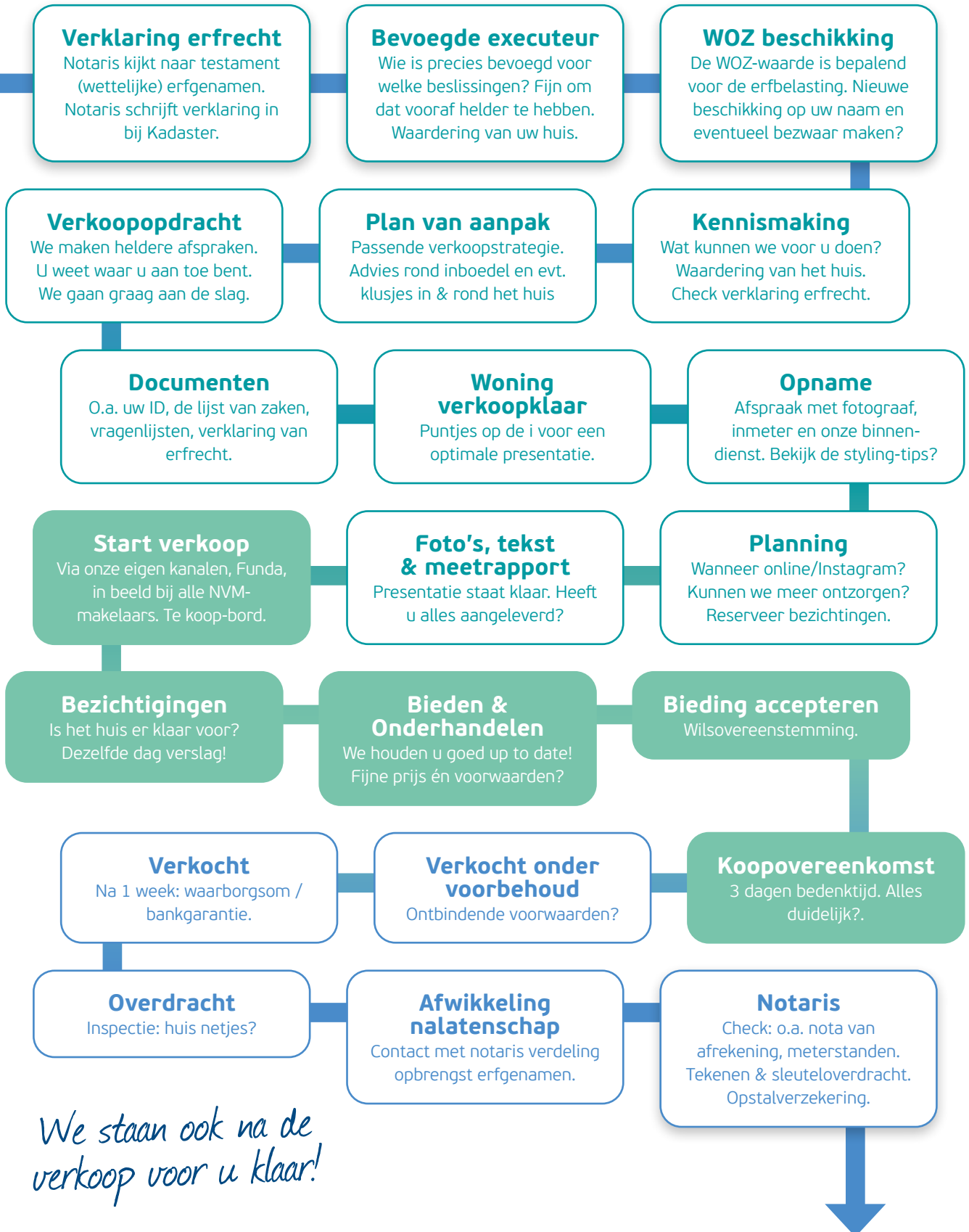
4 Veilinghuis

Een veilinghuis kan u helpen bij het apart zetten van kostbare of waardevolle stukken. Dit voorkomt spijt achteraf en zorgt ervoor dat deze items op de juiste manier worden geëvalueerd en verkocht.

5 Alles in Één Keer Verplaatsen

Op een gegeven moment moet het huis leeg zijn. Er zijn bedrijven die alles voor u kunnen ophalen, van meubels tot kleinere items. U kunt ook overwegen om contact op te nemen met een kringloopwinkel of hulporganisatie die spullen kan ophalen. Wij kunnen u helpen met het vinden van de juiste contactpersonen.

De route naar een **zorgvuldige verkoop van uw huis** uit nalatenschap



Alle voorbereidingen
 De verkoop
 Na de verkoop

Het Verkooptraject:

Belangrijke Aandachtspunten

Bij de verkoop van een huis uit nalatenschap zijn er een aantal zaken om in gedachten te houden. Hoewel het proces in grote lijnen hetzelfde verloopt als bij andere woningverkoop, zijn er enkele specifieke aandachtspunten die extra aandacht verdienen:

Verplicht Energielabel

Een energielabel is wettelijk verplicht bij verkoop. Een adviseur zal het huis inspecteren en het label opstellen. Wij kunnen dit voor u regelen.

Bouwkundige Keuring

Om onaangename verrassingen te voorkomen, is het verstandig om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit geeft u en de koper duidelijkheid over de staat van het huis.

Ouderdomsclausule

Als het gaat om een oudere woning, kan het toevoegen van een ouderdomsclausule u beschermen tegen aansprakelijkheid voor bepaalde gebreken die met de leeftijd van het huis te maken hebben.

Niet-Zelf-Bewoningsclausule

Deze clausule is handig wanneer u het huis niet zelf heeft bewoond en dus niet alle details kent. Het biedt bescherming tegen eventuele claims over gebreken die u niet kende.

Communicatie

Bespreek hoe u de communicatie wilt aanpakken. Wilt u alles zwart op wit hebben, of geeft u de voorkeur aan een videocall waarbij alle erfgenamen aanwezig zijn?

Optimale Presentatie

Het voorbereiden van het huis voor verkoop kan emotioneel beladen zijn. Samen maken we een plan dat rekening houdt met de emotionele waarde van de spullen en zorgt voor een optimale presentatie.

Planning

Bepaal het tempo van de verkoop. Dit hangt af van wat voor u goed voelt, de doorlopende vaste lasten, ontwikkelingen op de huizenmarkt en de erfbelasting die betaald moet worden.

Notaris: Verdeling Opbrengst en Eventuele Volmacht

Na de verkoop zal de notaris het geld ontvangen. Het is verstandig om vooraf af te spreken hoe de opbrengst verdeeld wordt. Overweeg ook het geven van een volmacht, mocht dat nodig zijn.





De Verkoop en daarna

Nu u een bod of misschien zelfs meerdere biedingen heeft ontvangen, wordt het echt spannend. Het proces van het biedings- en koopcontract verloopt grotendeels zoals bij iedere andere woningverkoop. Toch zijn er een paar zaken die extra aandacht verdienen:

De Waarde en Voorwaarden

Het is cruciaal dat zowel u als eventuele mede-erfgenamen tevreden zijn met zowel de verkoopprijs als de bijbehorende voorwaarden. We streven ernaar om voor u de beste uitkomst te bereiken.

Tekenen van de Koopovereenkomst

De koopovereenkomst moet worden ondertekend door de executeur-afwikkelingsbewindvoerder. Als er geen executeur is, dan moeten alle erfgenamen zoals vermeld in de Verklaring van Erfrecht hun handtekening zetten, eventueel digitaal.

De Overdracht

Op de dag van de overdracht vindt eerst een laatste inspectie van de woning plaats. Wij zorgen ervoor dat de meterstanden worden

opgenomen. Daarna gaat u naar de notaris. Iedereen die volgens de Verklaring van Erfrecht moet tekenen, moet hierbij aanwezig zijn of een volmacht hebben afgegeven.

Uitkeren van de Opbrengst

De notaris ontvangt de verkoopopbrengst. U kunt kiezen of de notaris het bedrag rechtstreeks verdeelt onder de erfgenamen, of dat het bedrag eerst naar één erfgenaam gaat, die vervolgens de kosten verrekent en het restant verdeelt.

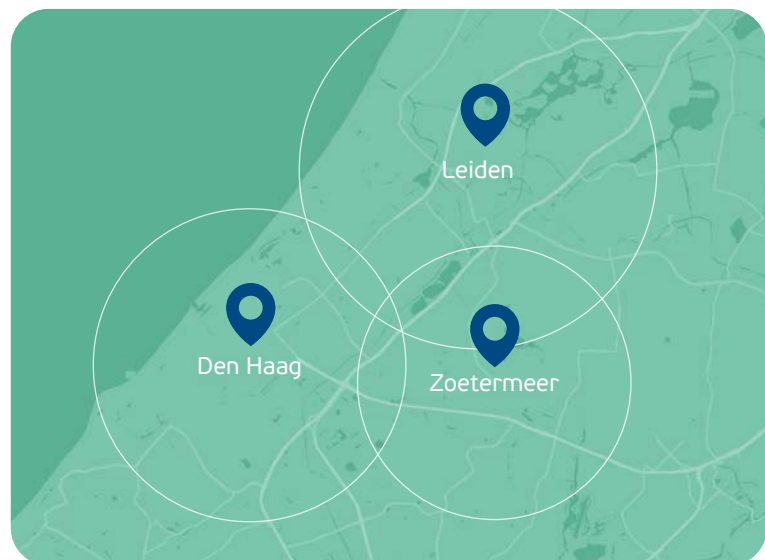
Na de Verkoop

Na uw bezoek aan de notaris is de verkoop volledig afgerond. Dit hoofdstuk kunt u dan afsluiten. Vergeet niet dat u altijd bij ons terecht kunt voor een gesprek of voor eventuele vragen.

Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan
altijd voor je open!*

Wij staan voor u klaar! Laat ons weten hoe we u kunnen helpen. Bel of mail ons gerust, en wij verbinden u met de juiste specialist die u verder kan ondersteunen.



Kantoor & postadres

Parkweg 18, 2271 AJ Voorburg
070-35 55 722
info@emilmakelaars.nl

(Vitrine) vestiging

Parkweg 18, Voorburg
1^e Stationsstraat 3, Zoetermeer
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp

Openingstijden van het kantoor

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,
buiten deze kantoortijden op afspraak.

Telefoon

Regio Haaglanden	070-35 55 722
Regio Leiden	071-82 00 373
Regio Zoetermeer	079-82 00 883

Ook per whatsapp zijn wij bereikbaar
06-42839842

Buiten kantooruren zijn de onze makelaars ook
goed bereikbaar.

