



**MR E.H. HUISMAN**  
NOTARIS



## Nieuwsbrief april 2012

Dit maal een fiscale editie van onze nieuwsbrief, waarin een aantal ontwikkelingen wordt besproken op het gebied van de erfbelasting, de overdrachtsbelasting en de inkomstenbelasting:

### Erfbelasting



#### **Aangifte erfbelasting: keuze WOZ-waarde eigen woning**

In onze vorige [nieuwsbrief](#) schreven wij al dat in de aangifte erfbelasting verplicht de waarde van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de WOZ-waarde) van het woonhuis van een erflater moet worden opgegeven en dat er sinds 1 januari 2012 een keuzemogelijkheid is tussen de WOZ-waarde van het jaar van overlijden of de WOZ-waarde van het daaropvolgende jaar.

De Wet waardering onroerende zaken heeft altijd als peildatum voor het vaststellen van de WOZ-waarde 1 januari van een jaar eerder. Voorbeeld: als iemand op 15 januari 2012 overlijdt, dan moet de WOZ-waarde

## Overdrachtsbelasting

Huis kopen? Slimme zet!  
2 procent overdrachtsbelasting  
TE KOOP

Dit is het moment om een woning te kopen. Bespaar duizenden euro's nu het tarief voor de overdrachtsbelasting gedurende 1 jaar is verlaagd van 6% naar 2%.

Neem wel uw eigen aankoopmakelaar mee. Kijk op [nvmtwente.nl](http://nvmtwente.nl)



#### **Tijdelijke verlaging tarief: overdracht woning ná 1 juli 2012**

De tijdelijke verlaging van overdrachtsbelasting voor woningen naar 2% vervalt waarschijnlijk per 1 juli 2012. Dit betekent dat vanaf die datum weer het oude tarief van 6% geldt. Indien u bezig bent met de aankoop van een woning is het van belang alles tijdig af te ronden.

Ook is het mogelijk in overleg met de verkoper de overdracht door middel van een zogenaamde "Groninger akte" te laten plaatsvinden. Dit betekent overdracht van de juridische eigendom onder ontbindende voorwaarden vóór 1 juli 2012. De betaling vindt ná 1 juli plaats en dan wordt pas de feitelijke overdracht gerealiseerd.

Het is van belang dat u zich goed laat informeren over een dergelijke overdracht. De vormgeving dient in nauw overleg met de makelaar en de notaris plaats te vinden. Wij kunnen u hier meer informatie over geven.

#### **Tijdelijke verlenging termijn doorverkoop woningen gekocht in het jaar 2011**

2012 in de aangifte erfbelasting worden opgegeven, waarvoor als peildatum 1 januari 2011 wordt gehanteerd. In een dalende onroerend goedmarkt is dat uiteraard niet gunstig, omdat de kans groot is dat het huis op 15 januari 2012 minder waard is dan 1 januari 2011.

Hoe werkt de keuzemogelijkheid tussen de twee WOZ-waarden nu in de praktijk? In het voorbeeld dient de WOZ-waarde 2012 te worden opgegeven in de aangifte erfbelasting, als de WOZ-waarde 2013 nog niet bekend is. Als later blijkt dat de WOZ-waarde 2013 lager is, dan kunt u bezwaar maken tegen de eerder opgegeven waarde, ook als de bezwaartermijn van zes weken inmiddels is verlopen. De Belastingdienst vermindert dan de aanslag.

Ook kunt u bezwaar maken bij de gemeente tegen de vastgestelde WOZ-waarde. U kunt dan een nieuwe beschikking bij de gemeente vragen als erfgenaam/nieuwe eigenaar per de sterfdatum en deze eventueel lagere waarde opgeven in de aangifte erfbelasting. Als de gemeente nog geen uitspraak heeft gedaan op uw bezwaarschrift dan geeft u de bekende WOZ-waarde op en kunt u later bezwaar maken tegen de eerder opgegeven waarde als de gemeente de WOZ-waarde heeft verlaagd.

Voor een pand gelegen in de gemeente Heemstede, Zandvoort, Haarlemmerliede of Bloemendaal kunt u [hier](#) meer informatie vinden over het maken van bezwaar tegen de WOZ-waarde en voor een pand in de gemeente Haarlem [hier](#).

#### **Aanslag erfbelasting: uitstel betaling bij eigen woning**

In een nalatenschap waarin een woning zit, zal de erfbelasting vaak betaald moeten worden uit de verkoopopbrengst van die woning. Dat kan in deze slechte onroerend goed markt een groot probleem zijn. Indien de aangifte erfbelasting vlak voor het einde van de termijn wordt ingediend (8 maanden na overlijden) duurt het vaak nog 3 tot 4 maanden voordat de aanslag is opgelegd en betaald moet worden. De aanslag erfbelasting moet dus ongeveer een jaar na het overlijden betaald worden. Indien het huis dan nog niet verkocht is, kan uitstel van betaling gevraagd worden. Het Ministerie van Financiën heeft bekend gemaakt dat uitstel van betaling kan worden gevraagd voor maximaal een jaar indien de aanslag totaal niet meer dan € 50.000 bedraagt. Is het bedrag hoger of wordt voor een langere periode uitstel gevraagd, dan moet aan de Belastingdienst zekerheid worden gegeven (bijvoorbeeld een hypotheek op het huis).

Als onderdeel van een pakket overheidsmaatregelen om de woningmarkt een impuls te geven is voor de overdrachtsbelasting de termijn van zes maanden voor de doorverkoop van woningen gekocht in het jaar 2011 tijdelijk verruimd naar twaalf maanden.

Indien iemand in het jaar 2011 een woning voor de eerste maal heeft verkregen en deze woning binnen twaalf maanden wordt doorverkocht, dan is er slechts overdrachtsbelasting verschuldigd voorzover de waarde of de tegenprestatie van de tweede verkrijging die van de eerste verkrijging overtreft. Deze regeling speelt vooral bij de handel in onroerend goed bijvoorbeeld op de veiling.

#### **Fusie tussen stichtingen met onroerend goed**

Goed om te weten als u in het bestuur van een stichting zit en de stichting een fusie overweegt met een andere stichting: sinds 1 januari 2012 kan onroerend goed van de ene naar de andere stichting zonder overdrachtsbelasting overgaan ingeval van een juridische fusie doordat de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting is uitgebreid.

---

## **Inkomstenbelasting**



#### **Schenken aan culturele instellingen**

Indien u bij notariële akte voor 5 jaar toelegt jaarlijks aan een culturele ANBI (algemeen nut beogende instelling) geld te schenken, kunt u sinds 1 januari 2012 125 % van uw jaarlijkse gift in aftrek brengen voor de inkomstenbelasting tot een maximum van € 5.000 per jaar.

Denkt u hierbij aan de [Stadsschouwburg en Philharmonie](#) of de [Toneelschuur](#) in Haarlem of het [Concertgebouw](#) in Amsterdam.

Indien u meer informatie of een persoonlijk advies wenst over één of meer van de bovenstaande onderwerpen, dan kunt u [contact](#) opnemen met notariskantoor Mr E.H. Huisman.

Indien u onze digitale nieuwsbrief in de toekomst automatisch wilt ontvangen, dan kunt u zich [hier](#) aanmelden. Deze nieuwsbrief verschijnt ieder kwartaal.

Met vriendelijke groet,



Hester Busz  
kandidaat-notaris

Ook geeft de Belastingdienst **onder voorwaarden** aan de erfgenamen in de volgende twee situaties uitstel van betaling:

1. bij de wettelijke verdeling: in dit geval erft de echtgenoot van de overledene de woning en krijgen de kinderen een vordering op hun langstlevende ouder; of
2. bij vruchtgebruik: in dat geval krijgt iemand (meestal de langstlevende ouder) het vruchtgebruik van de woning van de overledene en de andere erfgenamen de blote eigendom.

De voorwaarden van de Belastingdienst zijn:

- de erfenis van de overledene bestaat hoofdzakelijk uit de woning;
- de aanslag erfbelasting kan niet worden betaald uit de rest van de erfenis; en
- de echtgenoot van de overledene of de vruchtgebruiker kan de erfbelasting niet betalen. Meer informatie over uitstel van betaling in deze twee situaties is [hier](#) te vinden op de website van de Belastingdienst.

Let er op dat bij uitstel van betaling invorderingsrente aan de Belastingdienst moet worden betaald. De hoogte van deze rente wordt ieder kwartaal vastgesteld en is [hier](#) te vinden op de website van de Belastingdienst.

Ook berekent de Belastingdienst heffingsrente door aan de erfgenamen vanaf acht maanden na de dag van overlijden. Als u dit wilt voorkomen, dan dient u binnen vijf maanden na het overlijden een [voorlopige aanslag](#) aan te vragen.

---

Hoewel deze nieuwsbrief met zorgvuldigheid is opgesteld, kunnen er geen rechten aan ontleend worden. Notaris Mr E.H. Huisman sluit elke aansprakelijkheid uit voor hen die zonder nader advies bij zijn kantoor (rechts)handelingen hebben verricht op basis van deze nieuwsbrief.

U ontvangt deze nieuwsbrief als klant van notariskantoor Huisman.