

IMMOBILIE IN ***DER SCHEIDUNG***

Wie geht es weiter mit der gemeinsamen Immobilie?

Liebe Leser,

die Scheidung einer Ehe ist in den meisten Fällen eine schwierige und emotionale Situation für alle Beteiligten. Vieles muss geregelt und neu organisiert werden. Dies gilt auch für den weiteren Umgang mit der gemeinsamen Immobilie.

Um Sie in dieser schwierigen Phase zu unterstützen, zeigen wir Ihnen in diesem Ratgeber die verschiedenen Möglichkeiten zum Umgang mit der Scheidungsimmobilie auf.

Sollten Sie Fragen haben, oder sollten Sie für weitere Unterstützung ein persönliches Gespräch wünschen, scheuen Sie nicht uns anzusprechen! Wir beraten Sie unverbindlich und vertrauensvoll.

Herzlichst



Ihr **Marcus Krüll**

Geschäftsführer bei **ASSVOR GmbH**

Hinweis: In diesem Ratgeber wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Ratgeber stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.



WAS IST BEI EINER SCHEIDUNG **IM VORFELD** ZU KLÄREN?

- 5 Wer ist Eigentümer der Immobilie?
Was passiert mit den laufenden Immobilienkrediten?

WELCHE MÖGLICHKEITEN DER WEITEREN **IMMOBILIENNUTZUNG** GIBT ES?

- 7 Gütertrennung vs. Zugewinnausgleich
- 8 Eigentumsübertragung und Auszahlung
- 10 Verkauf der Immobilie
Vermietung der Immobilie
- 11 Eigentumsübertragung an das Kind
Aufteilung der Immobilie
- 12 Teilungsversteigerung



13 **STEUERLICHE** ASPEKTE

14 **ZUSAMMENFASSUNG**

WAS IST BEI EINER SCHEIDUNG **IM VORFELD** ZU KLÄREN?

Bevor Ehepaare überlegen, was mit der Immobilie passiert, ob einer (mit den Kindern) darin wohnen bleibt oder ob sie verkauft werden soll, sollten grundlegende Dinge bedacht werden. So ist es ratsam, die künftigen finanziellen Möglichkeiten zu kennen und sich im Vorfeld möglichst umfassend zu informieren.

WER IST **EIGENTÜMER** DER IMMOBILIE?

Grundsätzlich ist das Eigentum an der Immobilie von der Nutzung zu unterscheiden. Beides muss bei der Trennung und Scheidung geregelt werden. So kann beispielsweise ein Ehepartner die Immobilie alleine übernehmen und sich als Alleineigentümer im Grundbuch eintragen lassen. Der Expartner und die gemeinsamen Kinder können darin leben und eine Miete zahlen, die wiederum mit den Unterhaltszahlungen des Ehepartners verrechnet wird.

Sind beide Ehegatten im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, was die Regel ist, dann gehört ihnen auch beiden die Immobilie und jeder hat darin ein Wohnrecht.

Es führt also kein Weg daran vorbei, dass sich beide über eine künftige Nutzung einigen. Zu den unterschiedlichen Möglichkeiten der Immobiliennutzung nach einer Scheidung siehe ab Seite 7.

WAS PASSIERT MIT DEN LAUFENDEN **IMMOBILIENKREDITEN**?

Die meisten Immobilien sind bei der Scheidung noch nicht abbezahlt und fast immer haben beide Ehepartner den Darlehensvertrag unterschrieben. Beide haften also für die Gesamtschuld. Das heißt, ein Partner steht nicht für die Hälfte des laufenden Kredits gerade und der andere für den anderen Teil. Vielmehr kann jeder der beiden vom Institut für die komplette Darlehenssumme in Anspruch genommen werden.

Für den weiteren Umgang mit laufenden Immobiliendarlehen gibt es folgende Möglichkeiten:

Beide Partner können den Kredit bedienen, selbst wenn nur einer der beiden die Immobilie behält. Derjenige, der seinen Immobilienanteil abtritt und dennoch die Hälfte des Darlehens tilgt, kann sich diesen Betrag auf den Trennungsunterhalt anrechnen lassen. Dies kann eine sinnvolle Lösung sein, wenn die Zinsbindung bald ausläuft und beide Eheleute weiterhin einen freundlichen Umgang miteinander pflegen.

Ein Partner übernimmt das Darlehen alleine, der andere steigt aus dem Kreditvertrag aus. Diesem Wunsch muss die Bank zustimmen, zumeist setzt sie einen neuen Darlehensvertrag auf und verlangt dafür eine extra Gebühr für die vorzeitige Ablösung des bisherigen Vertrags (Vorfälligkeitsentschädigung). Dieser Betrag orientiert sich an der Darlehenshöhe, der Laufzeit sowie den Konditionen, wie dem Zinssatz.

GUT ZU WISSEN *Bei einem Scheidungsverfahren fließt auch die in der Ehe praktizierte Rollenverteilung ein. Die Rechtsprechung geht beispielsweise bei der Alleinverdiener Ehe davon aus, dass Kredite vom Alleinverdienenden bedient werden, nicht vom denjenigen, der sich um Haushalt und Kinder kümmert. Der Verdiener kann bei einer Scheidung dafür vom anderen Partner keinen finanziellen Ausgleich verlangen.*


Bei Doppelverdienern gehen Gerichte davon aus, dass bei einer Scheidung ein Partner vom anderen Ausgleich verlangen kann, sofern er das Immobiliendarlehen alleine tilgt.

Kann ein Partner mit seinen Einkünften das Darlehen künftig alleine bedienen, kann er die Immobilie als alleiniger Eigentümer übernehmen und den Ex-Partner auszahlen. Wichtig ist, bei der Scheidung anstehende Unterhalts- und Zugewinnausgleichszahlungen einzubeziehen, so dass noch finanzieller Spielraum für das Darlehen bleibt.

Kommt es während der Trennungsphase zu finanziellen Engpässen, ist die Bank in einem gewissen Rahmen flexibel. So kann bei fast allen laufenden Hauskrediten die Tilgungshöhe reduziert und die Ratenzahlung unterbrochen werden.

Dann gibt es noch den Fall, dass zwar **ein Ehepartner alleine den Darlehensvertrag abgeschlossen hat, der andere diesen aber mit einer Bürgschaft absichert**. Ein Ex-Partner als Bürge haftet selbst nach der Scheidung für Kreditschulden des Ex-Partners. Um dies zu vermeiden, sollte während des Scheidungsverfahrens eine Schuldhaftentlassung angestrebt werden.

TIPP VOM PROFI *Hat ein Ehepartner eine Immobilie vor der Eheschließung gekauft und alleine den Kreditvertrag unterschrieben, dann haftet er für die Rückzahlung. Mit einer Eheschließung wird der Partner nicht verpflichtet, sich an dem Darlehen zu beteiligen. Hierfür wäre eine extra Vereinbarung vonnöten: eine so genannte Mitverpflichtung zur Darlehensrückzahlung.*



WELCHE MÖGLICHKEITEN DER WEITEREN **IMMOBILIENNUTZUNG** GIBT ES?

Die gemeinsame Immobilie der Eheleute kann bei einer Scheidung unterschiedlich genutzt beziehungsweise verwertet werden. Das hängt unter anderem davon ab, ob die Ex-Partner noch ein gutes Verhältnis miteinander haben, wie hoch ihre Einkommen sind und ob gemeinsame Kinder vorhanden sind, auf die man die Immobilie übertragen möchte.

GÜTERTRENNUNG VS. ZUGEWINNAUSGLEICH

Die meisten Ehepartner verzichten bei der Eheschließung oder im Laufe ihrer Verbindung auf einen Ehevertrag. Bei einer Scheidung kommt es dann zum Zugewinnausgleich (§§ 1363-1390 BGB). Das bedeutet: Gab es in der Zeit der Ehe einen Vermögenszuwachs, wird dieser Zugewinn zwischen beiden Partnern ausgeglichen. Dabei wird als Basis das Anfangsvermögen zum Zeitpunkt der Eheschließung mit dem Vermögen beim Einreichen der Scheidung verglichen und die Differenz zwischen beiden Partnern hälftig geteilt.

Die gemeinsame Immobilie ist zumeist der größte Vermögenswert eines Paares und unterliegt zumeist dem Zugewinnausgleich. Es kommt allerdings darauf an, wie die Ex-Partner nach der Trennung die Immobilie weiter nutzen.

Während sich Geldvermögen einfach aufteilen lässt, ist dies bei Immobilien schwieriger. Als Grundlage für den aktuellen Verkehrswert werden Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Grundstückssachverständigen herangezogen. Sie dient beim Scheidungsverfahren dem Gericht als Basis für den Immobilienwert, etwa wenn der eine Partner die Immobilie behalten und den anderen auszahlen will.

GUT ZU WISSEN *Haben die Ehepartner das Familienhaus als Gebrauchtimmobilie gekauft und danach umfassend saniert, die Wohnfläche vergrößert etc., dann waren dies wertsteigernde Maßnahmen, die beim Zugewinnausgleich zu berücksichtigen sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Eigentümer das Haus vor der Ehe alleine gekauft hat. Ferner ist es unerheblich, wer die Kosten für die Umbauarbeiten getragen hat.*

Wurde hingegen ein Ehevertrag geschlossen, dann entfällt der Ausgleich des Kapitalzuwachses. Die Vermögen beider Partner bleiben getrennt, keiner kommt für die Schulden des anderen auf. Etwas anderes gilt nur, wenn beide zusammen beispielsweise den Immobilienkredit für ihr gemeinsames Haus abgeschlossen haben oder gegenseitige Bürgschaften bestehen.

Manchmal wird im Ehevertrag ein modifizierter Zugewinnausgleich aufgenommen. So wird vielfach vereinbart, dass ein Ausgleich erst nach einer bestimmten Anzahl von Ehejahren oder ab der Geburt eines gemeinsamen Kindes erfolgt. Auch können bestimmte Bereiche, wie das Betriebsvermögen eines Ehepartners, vom Zugewinnausgleich ausgeschlossen bleiben.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG UND AUSZAHLUNG

Verfügt einer der beiden Partner über die nötigen finanziellen Mittel kann er die gemeinsame Immobilie übernehmen, den laufenden Kredit alleine bedienen und den Ex-Partner auszahlen. Eine solche Eigentumsübertragung muss notariell beurkundet und im Grundbuch geändert werden; für den künftigen Alleineigentümer fallen keine Grunderwerbsteuern an.

UNSER RAT *Vor der Eigentumsübertragung sollten Fragen des Unterhalts und des Zugewinnausgleichs geklärt sein. Mit der Übertragung des Hauses erhöht sich zum Beispiel das Vermögen des Alleineigentümers, was seine finanzielle Ausgangslage verändert.*

Außerdem sollte der Ex-Partner aus dem Darlehensvertrag entlassen werden. Dies muss im Vorfeld unbedingt mit der finanzierenden Bank geklärt werden. Sie muss einer Veränderung eines laufenden Kredits zustimmen und erhebt hierfür eine Gebühr. Auch muss das Vermögen beziehungsweise das Einkommen des Partners, der die Immobilie übernimmt, ausreichen, um künftig alleine das Darlehen zu bedienen. Die Auszahlung an den anderen Partner kann mit dem Zugewinnausgleich beziehungsweise den Unterhaltszahlungen verrechnet werden.

Wurde der Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen, sollten alle Verträge, die die ehemalige gemeinsame Liegenschaft betreffen, auf ihn umgeschrieben werden, also beispielsweise Lieferverträge für Gas, Strom, Wasser etc.

WICHTIG ZU WISSEN *Zieht zum Beispiel der Mann aus dem gemeinsamen Haus aus und bleibt die Frau mit den Kindern dort wohnen, was der häufigste Fall ist, muss sie ihrem getrennt lebenden Partner eine Nutzungsent-schädigung, also Miete, zahlen. Es sei denn, man einigt sich, diesen Vorteil beim Zugewinnausgleich zu berücksichtigen.*

Diese Miete kann zunächst geringer als die ortsübliche Miete sein. Überdauern die Wohnverhältnisse die Scheidung und erwirbt der Mann das Haus und vermietet es an seine Ex-Frau, dann muss sie eine reguläre Miethöhe bezahlen.

VERKAUF DER IMMOBILIE

Der Verkauf der Wohnung oder des Eigenheims ist bei einer Scheidung die häufigste Option. Sie bietet verschiedene Vorteile:

Keiner der beiden Ex-Partner muss an seine finanziellen Grenzen gehen, weil er die Immobilie alleine übernehmen will.

Es lässt sich ein klarer Schnitt realisieren: Der Verkaufserlös wird zwischen beiden aufgeteilt. In vielen Fällen stieg der Immobilienwert in den zurückliegenden Jahren, so dass vermutlich ein recht hoher Verkaufspreis erzielbar ist. Ein lokaler Immobilienmakler kann Sie sowohl bei der Angebotspreisfindung als auch bei der Vermarktung der Immobilie unterstützen. So können Sie sich um andere Bereiche, die ihre Trennung betreffen, kümmern, von denen es erwartungsgemäß sehr viele gibt. Wird ein Makler mit dem Verkauf beauftragt, reduziert das zusätzlich den gegebenenfalls schwierigen Abstimmungsbedarf zwischen den Eheleuten.

Mit dem Verkauf der Immobilie muss nicht bis zur Scheidung gewartet werden, beide können das Objekt bereits im Trennungsjahr veräußern und den Erlös teilen. Das reduziert den Zeitdruck beim Verkauf und hat den Vorteil, dass bei einem mit der Scheidung anstehenden Zugewinnausgleich Gelder zur Verfügung stehen, mit denen der eine Partner den anderen unter Umständen auszahlen kann. Dieser Weg sollte allerdings nur eingeschlagen werden, wenn sich beide sicher sind, sich scheiden zu lassen und keiner der beiden in der Immobilie bleiben will.

VERMIETUNG DER IMMOBILIE

Das gemeinsame Haus oder die Eigentumswohnung können auch vermietet werden; die Mieteinkünfte teilen sich beide Partner auf. Diese Option macht Sinn, wenn es einen länger laufenden Darlehensvertrag gibt. Dieser muss nicht angetastet werden, denn Vertragsänderungen lassen sich Banken mit einer extra Gebühr bezahlen. Die Immobilie bleibt im Besitz der beiden Ex-Partner. Dieser Weg kann sinnvoll sein, wenn ein Kind später in dem Haus wohnen möchte.

Den beiden Ex-Partnern muss klar sein, dass sie sich bei einer Vermietung auch in Zukunft verständigen müssen, so etwa hinsichtlich der Mieterauswahl oder anstehender Arbeiten wie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Für solche Kleinst-Eigentümergeinschaften ist es sehr schwer eine Verwalterfirma zu finden, die sich um die Liegenschaft kümmert. Wahrscheinlicher ist, dass sich beide ehemaligen Eheleute selbst kümmern müssen.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG AN DAS KIND

Beide Ehepartner können ihre gemeinsame Immobilie als Vorerbe an ein gemeinsames Kind in Form einer Schenkung übertragen. Optimal ist es, wenn es nur ein Kind gibt, dieses bereits volljährig ist und zudem die damit einhergehenden Kosten tragen kann, also Grundsteuer, Abwassergebühren etc. Ist das Kind minderjährig, ist eine Übertragung ebenfalls möglich. Allerdings muss dann ein Vormundschaftsgericht den Plänen zustimmen, zudem müssen beide Elternteile dieses Vorgehen unterstützen.

Bei einer Schenkung können nahe Verwandte wie Kinder einen Freibetrag von 400.000 Euro geltend machen. Liegt der Wert der Immobilie darüber, muss auf den Differenzbetrag Schenkungssteuer bezahlt werden.

HINWEIS *Die in Scheidung lebenden Ehepartner sitzen zunächst weiter in einem Boot und müssen alle Entscheidungen, die ihre Immobilie tangieren, gemeinsam treffen: Keiner der beiden darf sie eigenhändig verkaufen oder an ein Kind verschenken. Wird ein Makler mit dem Verkauf beauftragt, müssen beide den Vermittlungsauftrag unterschreiben.*

AUFTEILUNG DER IMMOBILIE

Falls es die baulichen Begebenheiten zulassen, kann das Haus in zwei Wohnungen unterteilt werden. Dann spricht man von einer **Grundstücks- oder Realteilung**. Jeder von beiden Partnern wird Alleineigentümer einer Wohnung und jedem ist es erlaubt, diese zu vermieten oder zu verkaufen.

Für eine Realteilung sind verschiedene bauliche Maßnahmen notwendig, die den Bauvorschriften und den Vorgaben des örtlichen Bebauungsplans entsprechen müssen. Hierfür muss das Grundstück von einem Vermessungsingenieur neu vermessen werden; eine Architektin oder ein Architekt müssen einen Aufteilungsplan beider Wohnungen anfertigen. Danach ist der Grundbucheintrag anzupassen.

Bei einer Realteilung wird der Grund und Boden in zwei eigenständige Grundstücksteile geteilt; für jedes Teilgrundstück wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Die ideelle Grundstücksteilung regeln die Beteiligten normalerweise in einer notariell beurkundeten Teilungserklärung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Auch in diesem Fall werden eigene Grundbuchblätter erstellt.

Neben der Realteilung gibt es noch die **ideelle Grundstücksteilung**. Während bei der Realteilung für die beiden getrennten Wohnungen unter anderem separate Zufahrten zu beiden Wohneinheiten geschaffen werden müssen, bleibt bei einer ideellen Teilung das Grundstück unangetastet. Die Teilung konzentriert sich auf das Gebäude, beide Ex-Partner bilden eine Eigentümergemeinschaft und sind für die Verwaltung des gemeinsamen Grundstücks, Instandhaltungsmaßnahmen etc. gemeinsam verantwortlich. Eine ideelle Teilung wird zumeist bei Gebäuden mit kleinen Grundstücken vorgenommen, wie Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

GUT ZU WISSEN *Voraussetzung für das Gelingen einer Realteilung ist, dass sich beide Partner auch nach Trennung und Scheidung gut verstehen und sich vorstellen können, in eigenen Wohnungen, aber unter einem Dach zu leben. Eine Realteilung scheitert häufig genau daran.*

TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Wenn sich ein getrennt lebendes Paar nicht einigen kann, bleibt oftmals nur die Teilungsversteigerung. Das heißt, die Immobilie wird beim zuständigen Amtsgericht versteigert. Diese muss von einem der Partner beim Amtsgericht beantragt werden, denn das Besondere ist, dass einer der beiden ohne Zustimmung des anderen diese Versteigerung beantragen kann. Im Vergleich zu einem regulären Verkauf wird hier oftmals ein geringerer Verkaufserlös erzielt. Daher ist eine Teilungsversteigerung oft der letzte Ausweg. Er wird vor allem dann angewandt, wenn sich beide Partner auf keine gemeinsame Immobiliennutzung einigen können. Hierzu müssen verschiedene Unterlagen beim Amtsgericht vorgelegt werden, wie die Namen und Anschriften aller Eigentümer, eine Flurkarte und ein Grundbuchauszug, der nicht älter als sechs Monate ist.

Gibt das Gericht grünes Licht für die Versteigerung, wird der Ex-Partner darüber in Kenntnis gesetzt und im Grundbuch ein Zwangsversteigerungsvermerk veranlasst. Er hat zwei Wochen Zeit, um bei Gericht mögliche Einwände einzureichen. Stimmt das Gericht diesen zu, wird das Verfahren zumeist um sechs Monate verschoben. Danach wird eine erneute Zulassung der Zwangsversteigerung geprüft. Ansonsten wird ein Zwangsversteigerungstermin festgelegt, an dem auch die in Trennung lebenden Partner für sich selbst die Immobilie ersteigern können.

Die Gebühren für die Versteigerung werden vom Verkaufserlös abgezogen. Der Restbetrag wird anteilig an beide Eigentümer überwiesen.

HINWEIS *Überlegt es sich der Antragsteller der Teilungsversteigerung anders und will er diese nach der Beantragung wieder absagen, muss er die entstandenen Kosten alleine tragen.*



STEUERLICHE ASPEKTE

Bei einer Scheidung sind ferner steuerliche Aspekte zu bedenken. Hat das Ehepaar nur wenige Jahre in der gemeinsamen Wohnung oder dem Haus gelebt, kann beim Immobilienverkauf Spekulationssteuer anfallen. Wurde die Immobilie im Jahr des Verkaufs mindestens die beiden vorangegangenen Jahre nach dem Erwerb von beiden Partnern bewohnt, entfällt diese Steuer (§23 EStG).

Kam es jedoch bereits in dieser Phase zur Trennung, weil ein Partner ausgezogen ist und der andere die Immobilie alleine beziehungsweise zusammen mit den Kindern bewohnte, wird bei der Veräußerung vermutlich Spekulationssteuer erhoben.

ZUSAMMENFASSUNG

Wie bei einer Scheidung mit der gemeinsamen Immobilie zu verfahren ist, hängt von vielen Faktoren ab: wie hoch sind Bonität und Einkommen der beiden Partner? Gibt es gemeinsame Kinder? Wie lange läuft das Immobiliendarlehen und ist absehbar, wann das Haus oder die Wohnung entschuldet ist?

Keinesfalls sollte man die weitere Nutzung, die Übertragung der Immobilie beziehungsweise ihren Verkauf, überstürzen, sondern sich von Immobilienmaklern, Anwälten und Steuerberatern im Vorfeld umfassend beraten lassen.

Haben Sie weitere Fragen? Dann scheuen Sie nicht uns anzusprechen. Wir beraten Sie gern persönlich, diskret und unverbindlich.

Ihr **ASSVOR-Team**

KONTAKT www.assvor.de | service@assvor.de | 0211 54 76 15 60

Ihre Immobilie.

Ihr Zuhause.

Ihr Makler.



ASSVOR GmbH

Arnheimer Straße 19 | 40489 Düsseldorf

www.assvor.de | service@assvor.de

Tel. 0211 547615-60