

SCHEIDUNG

JEDER IMMOBILIENVERKAUF IST ANDERS



METZGER & RICHTER

IHR IMMOBILIENMAKLER IN FRIED-
RICHSHAFEN TETTANG UND RA-
VENSBURG



SCHEIDUNG

JEDER IMMOBILIENVERKAUF IST ANDERS

Die Motive für den Verkauf einer Immobilie können sehr unterschiedlich sein. Dieser Ratgeber widmet sich dem Thema Trennung, beziehungsweise Scheidung in Bezug auf die Immobilie.

Unabhängig davon, ob es sich um eine Eigentumswohnung oder um ein Haus handelt, jede Immobilie hat

einen erheblichen Vermögenswert. Aus Erfahrung als Immobilienmakler wissen wir, dass unter Eigentümern im Trennungsfall häufig eine gewisse Ratlosigkeit herrscht, was nun zu tun ist.

Nachfolgend möchte wir Ihnen einige Ratschläge an die Hand geben...



EINE EHE OHNE EHEVER- TRAG IST EINE ZUGEWINN- GEMEINSCHAFT

Liegt kein Ehevertrag vor, wird die Ehe und die eingetragene Lebenspartnerschaft rechtlich als Zugewinngemeinschaft betrachtet. Das hat zur Konsequenz, dass einem der Partner bei einer Trennung eventuell ein Ausgleich zusteht.

Der Zugewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen Endvermögen und Anfangsvermögen der Ehepartner. Den Überschuss bildet die Differenz zwischen den jeweiligen Zugewinnen. Um schlussendlich den Zugewinnausgleich zu berechnen, gilt es den Überschuss durch 2 zu teilen.

Haben Sie mehr Vermögen während der Zeit der Ehe mit eingebracht als Ihr/e Partner/in, steht diesem/r ein anteiliger Ausgleich zu. Umgekehrt steht Ihnen ein Ausgleich zu, wenn Sie weniger Vermögen im Verlauf der Ehe erwirtschaftet haben als

Ihr/e Partner/in. Hat nun einer der Partner während der Ehe eine Immobilie erworben und ist als alleinige/r Eigentümer/in im Grundbuch eingetragen, gilt der Wert der Immobilie ebenfalls als Zugewinn. Befand sich die Immobilie bereits zu Beginn der Ehe im Besitz einer der Partner, zählt diese nur dann zum Zugewinn, wenn sie während der Ehe ausgebaut und/oder modernisiert wurde.

Auch wenn einer der Partner der/die alleinige Eigentümer/in der Immobilie ist, muss diese/r seinem/r Partner/in eine Karenzzeit für den Auszug gewähren. Diese gilt, wenn es nicht möglich ist kurzfristig eine adäquate und zugleich bezahlbare Wohnung zu finden. Unter bestimmten Umständen entscheidet ein Gericht, dass einer der Partner mit den gemeinsamen Kindern übergangsweise in der Immobilie wohnen bleiben kann, auch wenn er/sie nicht der/die Eigentümer/in ist. Außerdem kann der/die alleinige Eigentümer/in bis zur Scheidung nicht allein über den Verkauf der Immobilie bestimmen.

Beispiel Rechnung:

	Anfangs- vermögen § 1374 BGB	Endvermögen § 1375 BGB	Zugewinn § 1373 BGB	Überschuss Zugewinn	Zugewinn- ausgleich § 1378 Abs. 1 BGB
Mann	20.000 €	50.000 €	30.000 €	25.000 €	$\frac{1}{2} = 12.500 €$
Frau	5.000 €	10.000 €	5.000 €		



DIE SPEKULATIONSFRIST

Wenn der Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als 10 Jahre beträgt, wird Ihnen von Gesetzes wegen Spekulation unterstellt. Das wiederum hat zur Folge, dass der erzielte Gewinn durch den Verkauf Ihrer Immobilie dem Einkommen im Jahr des Verkaufs zugerechnet und versteuert wird. Beträgt der Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf mehr als 10 Jahre, dürfen Sie den Gewinn unversteuert behalten. Als Eigennutzer sind Sie ebenfalls von der Spekulationssteuer befreit. Voraussetzung

ist hier, dass Sie im Jahr des Verkaufs, sowie in den beiden vorangegangenen Jahren die Immobilie selbst bewohnt haben.

Gerne bieten wir Ihnen in diesem Zusammenhang eine kostenlose und unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie an. Anhand dieser haben Sie eine erste Grundlage für die Berechnung der unter Umständen anstehenden Spekulationssteuer.



NUR EINER WILL VERKAUFEN - WAS NUN?

Stehen beide Ehepartner im Grundbuch, müssen sich beide über einen eventuellen Verkauf einig werden. Einer allein kann nicht über die Veräußerung entscheiden. Bleibt diese Einigung aus, besteht nach vollzogener Scheidung für den verkaufswilligen Partner die Möglichkeit einer Teilungsversteigerung. Diese kann vor dem jeweils zuständigen Amtsgericht erwirkt werden.

Aber Vorsicht: Wollen oder müssen Sie mit dem Verkaufserlös Schulden tilgen oder einen Kredit ablösen, bedenken Sie, dass der Erlös aus einer Versteigerung um einiges geringer ausfallen kann, als bei einem Verkauf auf dem freien Markt. So besteht die Gefahr, dass Ihre Schulden nicht vollständig abgedeckt sind und eine Restschuld bestehen bleibt, ohne dass Sie noch über die Sicherheit einer Immobilie verfügen.

|



WENN EINER DER PARTNER IN DER IMMOBILIE WOHNEN BLEIBEN MÖCHTE

Vielleicht möchten Sie oder Ihr/e Ex-Partner/in mit den Kindern weiterhin im Familiendomizil wohnen bleiben? Dann wäre die Übertragung der Immobilie mit gleichzeitiger Auszahlung an den anderen Partner eine Option. Damit in so einem Fall keine Grunderwerbssteuern anfallen, muss die Ursache der Übertragung in der Scheidung begründet sein. Dazu ist es erforderlich, dass die Übertragung der Immobilie in der Scheidungsfolgenvereinbarung festgehalten wird. Nur dann ist die gesetzliche Befreiung von der Grunderwerbssteuerpflicht wirksam.

Wichtig: Wenn Sie die Immobilien allein übernehmen möchten, überprüfen Sie vor dieser Entscheidung Ihre wirtschaftliche Lage. Vergewissern Sie sich, dass diese auf einem sicheren Fundament steht. Denn eine große Immobilie, wie etwa ein Haus, kann sich mit der Zeit für eine Einzelperson zu einer erheblichen finanziellen Belastung entwickeln. Außerdem kommt ja noch die Auszahlung der Partnerin oder des Partners dazu.

Darüber hinaus gilt es eventuell noch zu bedenken, dass ein Kredit bedient werden muss.

WER ÜBERNIMMT ZUKÜNFTIG DEN KREDIT?



In den allermeisten Fällen wird der Kredit für eine Immobilie von beiden Ehepartnern unterschrieben, was zur Folge hat, dass beide für die Rückzahlung des Kredits bei der Bank in der Haftung stehen.

Auch nach einer Trennung oder einer Scheidung, bleibt für beide Ex-Ehepartner die Verpflichtung zur Tilgung bestehen. Die Bank ist nur dann bereit einen der Kreditnehmer aus dem Vertrag zu entlassen, wenn der zweite Kreditnehmer aufgrund seines Einkommens und ausreichender Sicherheiten fortan die

alleinige Tilgung des Kredits übernehmen und auch gewährleisten kann. Die Änderung einer Kreditvereinbarung ist nur in schriftlicher Form gültig.

Unser Tipp: Lassen Sie Ihre neue Finanzierungsvariante von einem, möglichst unabhängigen, Finanzexperten durchrechnen, bevor Sie eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnen. So wissen Sie genau, welche monatlichen Belastungen Sie zukünftig zu erwarten haben.

EIN IMMOBILIENMAKLER – DIE UNPARTEIISCHE INSTANZ

Eine Scheidung ist stets eine Lebensphase, die bei allen Beteiligten, Eltern und Kindern, von vielen Emotionen geprägt ist. Haben Sie mit Ihrer Familie in der zu veräußernden Immobilie gemeinsam gelebt, ist die Trennung vom Familiendomizil doppelt hart.

Daher unser Tipp: Machen Sie es sich deshalb nicht noch schwerer, indem Sie alle notwendigen Schritte zur Veräußerung der Immobilie selbst übernehmen. Ein Immobilienmakler kann Ihnen nicht nur die Besichtigungen mit den Kauf- oder Mietinteressenten abnehmen. Er ist darüber hinaus zwischen

Ihnen, Ihre/m Ex-Ehepartner/in und den Kaufinteressenten die unparteiische Instanz mit dem Ziel den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie auf dem Markt zu erzielen.

BERATUNG VOR DER ENT- SCHEIDUNG

Aufgrund des Steuerberatungsgesetzes sind wir als Immobilienmakler nicht befugt Ihnen in Steuerangelegenheiten beratend zur Seite zu stehen. Gerne empfehlen wir Ihnen aber eine bewährte, fachkundige Steuerkanzlei in der Region, sowie den Kontakt zu unserem Hausnotar in Testamentsangelegenheiten.



BEWERTUNG DER IMMOBILIE

Die Gründe für den Verkauf einer Immobilie sind vielfältig. Man erwartet Nachwuchs, der Beruf erfordert einen Standortwechsel, größere Investitionen stehen an, die Liebe zieht einen in eine andere Stadt...

Leider kann ich aus meiner Erfahrung heraus sagen, dass dies nicht alle Verkaufsmotivationen sind.

Ärger mit dem Mieter, Tod, Erbe, Scheidung, Arbeitslosigkeit und daraus resultierende finanzielle Engpässe, Unfälle und weitere Schicksalsschläge, die das Leben mit sich bringt, sind häufig das Motiv für den Verkauf einer Immobilie.

Außerdem ist zu beachten, dass Emotionen, Zeit, die Anzahl Mitwirkender und ein für die meisten Familien nicht greifbarer Marktwert der Immobilie eine bedeutende Rolle spielen.

METZGER & RICHTER bietet Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Immobilienbewertung.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch beratend zur Seite.

Freundliche Grüße aus Ailingen

Alexander Richter



VORSORGE IST WICHTIG. BESONDERS DANN, WENN
DIE FAMILIE INTEGRIERT IST UND EMOTIONEN, SO-
WIE GELD DEN GESPRÄCHSVERLAUF BEEINFLUSSEN.

METZGER & RICHTER

METZGER & RICHTER

Immobilien GmbH & Co. KG

Karlstraße 5

88045 Friedrichshafen

+49 7541 4009403

info@metzger-richter.de

www.metzger-richter.de

