



Ratgeber

Immobilien in der Scheidung

Immobilienbesitz in der Scheidung. Was nun?



Guido Gregor Wieling
Managing Partner

☎ 0049 172 2720770

✉ guido.wieling@tproperty.de

✉ welcome@tproperty.de

**Liebe Eigentümerin,
lieber Eigentümer,**

Verliebt, verlobt, geschieden – diese zynische Redewendung spiegelt oft die Realität wider. In Deutschland endet jede zweite Ehe vor dem Scheidungsrichter, aus ebenso vielfältigen Gründen wie die, die einst zur Verliebtheit führten.

Neben emotionalen Belastungen geht es bei einer Scheidung oft auch um das Sorgerecht und die Aufteilung des Vermögens, insbesondere des Immobilienbesitzes.

Da die meisten keine Experten in diesem Bereich sind, entstehen viele Fragen:

Welche Optionen gibt es?

Was ist zu beachten?

Welche Schritte sind notwendig?

In dieser schwierigen Zeit stehen wir Ihnen als neutrale Partner zur Seite und unterstützen Sie bei Verkauf, Vermietung oder Umbau Ihrer Immobilie – mit dem Ziel, eine Lösung zu finden, die für beide Seiten akzeptabel ist.

Wir wünschen Ihnen in dieser Zeit Kraft, Zuversicht und eine möglichst friedliche Einigung.

Ihr Guido Gregor Wieling

4 Der Güterstand

Die Zugewinnngemeinschaft

Die Gütertrennung

Die Gütergemeinschaft

7 Der Umgang mit Scheidungsimmobilien

Immobilien verkaufen

Immobilienanteil an einen Ehegatten übertragen

Immobilien vermieten

Übertragung der Immobilien an die Kinder

Realteilung

Teilungsversteigerung

Fazit

22 FAQ

Die Summe: Wie wird der Verkaufserlös geteilt?

Das Timing: Was passt wann am besten?

Der Immobilienkredit: Was passiert jetzt damit?

Der Ehevertrag: Was kann er verhindern?

24 Das Leben geht weiter - auch nach der Scheidung

Der Güterstand

Der Güterstand, in dem Sie mit Ihrem Ehepartner gelebt haben, ist entscheidend für die Vermögensaufteilung und den Umgang mit Immobilien im Scheidungsfall

Die Zugewinngemeinschaft

Wenn Sie und Ihr Ehepartner keinen notariellen Ehevertrag geschlossen haben, gilt der gesetzliche Güterstand der Zugewinngemeinschaft gemäß § 1363 ff. BGB. Dies ist in Deutschland bei den meisten Ehen der Fall. In der Praxis bedeutet dies, dass die Vermögen der Ehepartner getrennt bleiben und keiner für die Schulden des anderen haftet – es sei denn, es wurden gemeinsame Kredite aufgenommen oder es besteht eine Bürgschaft für die Verbindlichkeiten des anderen.

Im Scheidungsfall wird das Anfangs- und Endvermögen beider Partner ermittelt. Der Partner mit dem höheren Zugewinn während der Ehe muss die Differenz ausgleichen.

Wurde eine Immobilie vor der Ehe eingebracht, zählt sie grundsätzlich nicht zum Zugewinn.

Wichtig:

Geschenke oder Erbschaften, die ein Ehegatte während der Ehe erhält, zählen nicht zum Zugewinn, sondern werden dem Anfangsvermögen dieses Ehegatten zugerechnet.

Die Gütertrennung

Wenn Sie die Zugewinnngemeinschaft vertraglich ausgeschlossen haben, leben Sie mit Ihrem Ehepartner in Gütertrennung. Ihre Vermögen bleiben vollständig getrennt, und keiner ist dem anderen gegenüber verpflichtet, Rechenschaft über die Verwendung seines Vermögens abzulegen.

Eine Ausnahme bildet der gemeinsame Hausrat und die Immobilie. Diese Regelung ist nicht nur nachvollziehbar, sondern auch fair, da beide Partner darauf vertrauen können müssen, dass die Einbauküche, der Kochtopf und das Dach über dem Kopf weiterhin vorhanden sind.

Wichtig:

Ist nur ein Partner einer gemeinsam finanzierten Immobilie im Grundbuch eingetragen, hat der andere im Scheidungsfall keinen Anspruch auf einen Ausgleich. In solchen Fällen sollte im Ehevertrag unbedingt geregelt werden, welcher Anteil der Immobilie dem Partner zusteht, der nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Die Gütergemeinschaft

Wenn Sie in einem Ehevertrag die Gütergemeinschaft vereinbart haben, gehört Ihnen ab der Eheschließung nahezu alles gemeinsam – zum Beispiel ein Haus oder eine Wohnung, jeweils zu gleichen Teilen. Möchten Sie bestimmte Gegenstände von dieser Regelung ausnehmen, müssen diese im Ehevertrag als „Vorbehaltsgut“ festgelegt werden. Das kann etwa der Oldtimer sein, den Sie in die Ehe eingebracht haben, oder der Familienschmuck, der im Familienbesitz bleiben soll.



Der Umgang mit der Scheidungsimmobilie

Die Entscheidung über das Familienheim ist eines der emotionalsten Themen einer Scheidung, da es mit vielen persönlichen Erinnerungen verbunden ist. In dieser Situation ist es wichtig, Ruhe zu bewahren und früh das Gespräch mit dem Partner zu suchen.

Wir möchten Ihnen objektiv und verständlich sechs Optionen im Umgang mit der gemeinsamen Immobilie aufzeigen.

1. Immobilie verkaufen

Der Verkauf der Immobilie ist oft der einfachste und klarste Lösungsweg – vorausgesetzt, beide Parteien können sich darauf einigen. Und das sagen wir nicht, weil wir Makler sind, sondern weil ein Verkauf die beste Möglichkeit bietet, einen klaren Schnitt zu machen und ein Kapitel ordentlich abzuschließen. Zudem ermöglicht er eine faire Vermögensaufteilung, bei der keiner mehr oder weniger erhält – man muss es einfach nur gerecht teilen können.

Außerdem können durch den Verkauf auch mit der Immobilie verbundene Verbindlichkeiten beglichen werden. Wenn etwa ein Haus mit einem gemeinsamen Kredit finanziert wurde, lässt sich dieser durch den Verkauf direkt tilgen.

Unser Tipp:

Der Immobilienverkauf ist bereits vor der Scheidung möglich. Ein Vorteil dabei ist, dass Sie als Paar in die Verkaufsverhandlungen gehen können. Potenzielle Käufer sehen dies nicht als Verkauf unter Zwang und sind oft eher bereit, einen höheren Preis zu zahlen.

2. Immobilienanteil an einen Ehepartner verkaufen

Möchte ein Ehepartner die Immobilie allein behalten und darin weiterwohnen – etwa, um den gemeinsamen Kindern ein vertrautes Umfeld zu bieten –, muss er dem anderen eine Abfindung zahlen. Diese richtet sich nach dem Marktwert der Immobilie und dem jeweiligen Eigentumsanteil.

Haben Sie sich grundsätzlich auf eine Übertragung geeinigt, sollten Sie nun folgende Punkte klären:

- Höhe der Abfindung klären
- Den abgefundenen Partner aus dem Grundbuch löschen lassen
- Den abgefundenen Partner aus einem möglichen Immobilienkredit entlassen
- Gemeinsame Verträge wie Stromversorgung, Internetanschluss, Gebäudeversicherung usw. auf den verbleibenden Ehepartner übertragen

Wichtig:

Der Partner, der die Immobilie übernehmen möchte, muss sicherstellen, dass er finanziell in der Lage ist, alle anfallenden Kosten allein zu tragen. Eine Entscheidung aus rein emotionalen Gründen sollte hier vermieden werden.

Unser Tipp:

Bei einer Übertragung der Immobilie vor der Scheidung können viele Steuern gespart werden. Ehegatten sind von der Grunderwerbsteuer befreit – allerdings nur, solange sie noch offiziell verheiratet sind!

Sollten beide Ehepartner auf der Nutzung der Immobilie bestehen, kann die Entscheidung, wer in der Immobilie verbleiben darf, auch dem Familien- oder Scheidungsgericht überlassen werden.

3. Immobilie vermieten

Kommen ein Verkauf oder eine alleinige Nutzung durch einen Ehepartner nicht in Frage, könnten Sie auch über eine Vermietung der Immobilie an einen Dritten nachdenken. Der erzielte Mietzins wird dann nach Abzug der Verbindlichkeiten entsprechend den Eigentumsanteilen zwischen Ihnen beiden aufgeteilt.

Der Vorteil dieser Lösung ist, dass Sie den Vermögenswert „gemeinsame Immobilie“ nicht sofort aufgeben müssen, mögliche Wertsteigerungen nutzen können und die Option der Vererbung an gemeinsame Kinder weiterhin offen bleibt.

In diesem Fall müssen Sie in der Lage sein, gemeinsam als Vermieter aufzutreten und die Aufgaben des Vermieters gemeinsam oder in Absprache zu übernehmen. Dazu gehören unter anderem:

- Mietersuche und -übergabe
- Erstellung der Nebenkostenabrechnung
- Organisation und Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen
- Teilnahme an Eigentümerversammlungen
- und vieles mehr

Wenn diese Aufgaben für Sie gemeinsam schwierig oder nicht vorstellbar sind, sollten Sie eine andere Lösung in Betracht ziehen.



4. Übertragung der Immobilie an die Kinder

Wenn beide Ehepartner der Meinung sind, dass die Immobilie „in der Familie“ bleiben soll, kann eine Übertragung an die gemeinsamen Kinder eine gute Lösung sein. Besonders wenn nur ein Kind vorhanden ist, ist ein Streit unter Geschwistern von vornherein ausgeschlossen.

A. Erwachsenen Kind

Ist das Kind bereits volljährig, möchte die Immobilie selbst nutzen und kann alle Kosten tragen, sollte es bei der Übertragung keine größeren Probleme geben.

B. Minderjähriges Kind

Bei einem minderjährigen Kind ist für die Übertragung eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts erforderlich.

Wichtig:

Steuerlich gesehen können pro Elternteil bis zu 400.000 Euro an den Nachwuchs steuerfrei übertragen werden – allerdings nur, wenn die Immobilie vom Kind selbst genutzt wird.

Wird eine Immobilie mit hohem Verkehrswert vererbt, kann dies für die Erben eine erhebliche steuerliche Belastung bedeuten. Übersteigt der Immobilienwert den Erbschaftsteuer-Freibetrag (für Kinder: 400.000 Euro), fällt Erbschaftsteuer an. Diese lässt sich jedoch in vielen Fällen vermeiden oder zumindest reduzieren.

Eine frühzeitige, steueroptimierte Nachlassplanung ist daher entscheidend, um das Familienvermögen zu sichern. Auf dieser Seite informieren wir Sie und Ihre Erben über die Vor- und Nachteile einer Immobilienschenkung sowie eines Immobilienverkaufs an die eigenen Kinder.

4.1 Steueroptimierte Nachfolgegestaltung bei Immobilien

Im Internet kursieren zahlreiche Videos von Immobilien-Influencern, die suggerieren, dass es ein Fehler sei, eine Immobilie an die eigenen Kinder zu verschenken, anstatt sie zu verkaufen.

Tatsächlich ist der Verkauf einer Immobilie an die Kinder – ebenso wie die Schenkung – nur eine von mehreren Möglichkeiten, die Nachfolge steuerlich zu optimieren. Welche Variante die beste ist, hängt von der individuellen Situation ab und sollte sorgfältig abgewogen werden.

Ein Immobilienverkauf an die eigenen Kinder kann eine sinnvolle Strategie sein, schließt aber nicht aus, dass andere Lösungen besser zu den Zielen der Familie passen. Eine fundierte Beratung hilft, die optimale Entscheidung zu treffen.

4.2 Immobilie an Kinder verkaufen

Wenn Eltern ihre Immobilie an ihre Kinder verkaufen, erfolgt dies in der Regel zum Marktpreis. Häufig wird der Kaufvertrag so gestaltet, dass die Eltern den Kindern ein Verkäuferdarlehen gewähren. Anstelle von Mieteinnahmen erhalten sie dann Zinsen und Tilgungszahlungen, was eine alternative Einkommensquelle darstellt.

Sollten die schenkungssteuerlichen Freibeträge der Kinder (400.000 EUR pro Kind) noch nicht ausgeschöpft sein, können die Eltern einen Teil des Kaufpreises schenken oder das Darlehen ganz oder teilweise erlassen.

Eine Übertragung mit Nießbrauchsvorbehalt ermöglicht es den Eltern, das Eigentum bereits auf die Kinder zu übertragen, während sie weiterhin die Mieteinnahmen erhalten. Diese müssen jedoch regulär versteuert werden. Steuerlich ändert sich durch die Übertragung nichts an der Behandlung der Mieteinkünfte.

Zusätzlich kann ein innerfamiliärer Verkauf genutzt werden, um andere Familienmitglieder durch eine Vermächtnisanordnung im Testament zu berücksichtigen oder um die Vermögensverteilung unter Geschwistern über Darlehensregelungen zu Lebzeiten flexibler zu gestalten.

4.3 AfA-Step-Up bei Verkauf der Immobilie

Ein wesentlicher Vorteil des Verkaufs einer Immobilie gegenüber der Schenkung liegt im sogenannten AfA-Step-Up. Dieser ermöglicht es, erneut höhere Abschreibungen (AfA) als Werbungskosten steuerlich geltend zu machen, da nach dem Verkauf die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung neu festgelegt wird. Dadurch kann die Einkommensteuernlast reduziert werden.

Ein Beispiel:

Ein Gebäude aus dem Baujahr 1930 wurde bis 2023 im Privatvermögen mit jährlich 2 % abgeschrieben. Nach 50 Jahren ist die steuerliche Abschreibung jedoch ausgeschöpft. Da viele Immobilien über Generationen im Familienbesitz bleiben, besteht hier oft kein weiterer steuerlicher Vorteil mehr durch Abschreibungen.

Allerdings ist zu beachten, dass nur der Gebäudewert abgeschrieben werden kann – nicht der Bodenwert. In vielen Regionen sind die Bodenpreise stark gestiegen, sodass sich das ursprüngliche Verhältnis von 70 % Gebäude- zu 30 % Bodenwert oft ins Gegenteil verkehrt hat. Dadurch fällt der mögliche AfA-Step-Up häufig geringer aus als erhofft.

Ob ein Verkauf oder eine Schenkung mit Vorbehaltsnießbrauch steuerlich sinnvoller ist, hängt vom Einzelfall ab. Während der AfA-Step-Up einkommensteuerliche Vorteile bietet, kann eine Schenkung unter bestimmten Bedingungen vorteilhafter sein, um Erbschaftsteuer zu sparen.

Letztendlich sollte genau geprüft werden, welche Variante im individuellen Fall steuerlich und finanziell die besten langfristigen Vorteile bringt.



4.4 Verkauf der Immobilie: Vorteile bei Einkommensteuer

Die Entscheidung zwischen einem Verkauf oder einer Schenkung einer Immobilie sollte auch unter steuerlichen Gesichtspunkten gut durchdacht werden. Eine Verlagerung der steuerpflichtigen Mieteinnahmen auf die Kinder kann in vielen Fällen vorteilhaft sein, da diese oft noch keine hohen Einkünfte haben und somit niedrigeren Steuersätzen unterliegen. Gleichzeitig kann eine Übertragung mit Nießbrauchsvorbehalt für Eltern, die bereits in Rente sind, eine günstigere steuerliche Behandlung bedeuten. Zudem besteht die Möglichkeit, die Zinsen aus dem Ankauf der Immobilie steuerlich als Werbungskosten geltend zu machen.

Ein Verkauf bringt den Vorteil, dass die Zehn-Jahresfrist für eine steuerfreie Veräußerung nach § 23 EStG von neuem beginnt. Halten die Kinder die Immobilie über diesen Zeitraum hinweg, kann sie danach steuerfrei verkauft werden. Allerdings gibt es immer wieder politische Diskussionen über eine mögliche Abschaffung dieser Steuerbefreiung, was in Zukunft ein gewisses Steuerrisiko darstellen könnte.

Bei einer Schenkung greift hingegen die sogenannte Fußstapfentheorie, die dafür sorgt, dass die Spekulationsfrist des ursprünglichen Eigentümers erhalten bleibt. Dadurch kann die Immobilie bereits ein Jahr nach der Schenkung steuerfrei verkauft werden, sofern die ursprüngliche Haltefrist erfüllt war. Während ein Verkauf durch Abschreibungen und steuerliche Optimierungen langfristig vorteilhaft sein kann, ermöglicht eine Schenkung in bestimmten Fällen eine schnellere steuerfreie Veräußerung. Welche Option sich letztlich am besten eignet, hängt von der individuellen Situation und den steuerlichen Rahmenbedingungen ab.



4.5 Schenkung der Immobilie: Vorteile bei Erbschaft- & Schenkungsteuer

Die Schenkung einer Immobilie unter Nießbrauchvorbehalt ist eine bewährte Methode zur Optimierung der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Da der Wert des Nießbrauchs vom Gesamtwert der Immobilie abgezogen wird, lassen sich oft erhebliche steuerliche Vorteile erzielen.

Ein Beispiel verdeutlicht diesen Effekt: Eine 55-jährige Übergeberin, die sich den Nießbrauch bis zu ihrem Lebensende vorbehält, kann bei einem jährlichen Mietertrag von 30.000 € einen Abzugsbetrag von rund 445.000 € geltend machen. Im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilie stellt dies eine erhebliche Reduzierung der steuerlichen Bemessungsgrundlage dar. Zusätzlich gilt für zu Wohnzwecken vermietete Immobilien ein Bewertungsabschlag von 10%, wodurch die Steuerlast weiter gesenkt werden kann.

Eine rechtzeitige Übertragung unter Nießbrauchvorbehalt kann somit dazu beitragen, hohe Erbschaftsteuern zu vermeiden. Wird zudem eine Familiengesellschaft genutzt, kann die Immobilie frühzeitig übertragen werden, während die Elterngeneration weiterhin die Kontrolle über deren Verwaltung behält.

4.6 Alternativen zum Verkauf der Immobilie an die Kinder

Anstelle eines direkten Verkaufs der Immobilie an die Kinder kann auch eine Übertragung an eine Familienstiftung, eine Immobilien-GmbH oder eine Personengesellschaft in Betracht gezogen werden.

Ein Verkauf an eine Familienstiftung bietet langfristigen Vermögensschutz und hohe Gestaltungsflexibilität. Zudem profitieren die Mieteinnahmen innerhalb der Stiftung von einem günstigen Steuersatz von nur 15,825 %. Nach einer Haltedauer von zehn Jahren kann die Immobilie außerdem steuerfrei veräußert werden.

Bei einem Verkauf an eine Personengesellschaft oder eine Immobilien-GmbH besteht die Möglichkeit, im Anschluss Gesellschaftsanteile an die Kinder zu verschenken. Dadurch entsteht eine Kombination aus AfA-Step-Up und Schenkung, die sowohl einkommensteuerliche als auch erbschaftsteuerliche Vorteile bieten kann. Dennoch sollte die optimale Strategie individuell geprüft und sorgfältig abgewogen werden, um die bestmögliche steuerliche und wirtschaftliche Lösung zu finden.

4.7 Wird der Immobilienverkauf immer anerkannt?

Damit ein Immobilienverkauf anstelle einer Schenkung auch steuerlich anerkannt wird, ist eine zivilrechtlich wirksame und fremdübliche Vertragsgestaltung entscheidend. Alle Vereinbarungen müssen sorgfältig dokumentiert und der Verkauf strikt nach den festgelegten Bedingungen durchgeführt werden.

Problematisch kann es werden, wenn das hohe Alter des Verkäufers eine vollständige Tilgung des Darlehens unwahrscheinlich macht. In solchen Fällen könnte die Finanzverwaltung die Übertragung als steuerlich nicht anerkennungsfähiges Scheingeschäft einstufen und den Verkauf insgesamt infrage stellen.

Um solche Risiken zu vermeiden, sollten bereits bei der Vertragsgestaltung geeignete Vorkehrungen getroffen werden, um einer möglichen steuerlichen Beanstandung durch die Finanzbehörden vorzubeugen.

4.8 Ermittlung des richtigen Immobilienwerts

Beim Verkauf einer Immobilie innerhalb der Familie ist die korrekte Kaufpreisermittlung besonders wichtig, da solche Verträge von der Finanzverwaltung genau geprüft werden.

Nach einem Familienverkauf fordert das Finanzamt oft eine Bewertung der Immobilie, um zu prüfen, ob tatsächlich ein vollentgeltliches Geschäft vorliegt oder ob ein Teil des Kaufpreises als Schenkung anzusehen ist. Besteht der Verdacht, dass die Immobilie unter Wert verkauft wurde, kann die Behörde eine Schenkungsteuerfestsetzung vornehmen.

Dabei ergibt sich ein gewisser Zielkonflikt: Ein möglichst hoher, aber noch fremdüblicher Verkaufspreis erhöht das steuerlich nutzbare Abschreibungsvolumen für den Käufer. Gleichzeitig muss die Übergebergeneration dann unter Umständen weiteres Vermögen verschenken – etwa durch einen Darlehenserlass, um die Kaufpreiszahlung zu ermöglichen.

Eine sorgfältige Vertragsgestaltung und Dokumentation ist daher unerlässlich, um spätere steuerliche Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung zu vermeiden.



4.9 Immobilie an Kinder verkaufen oder verschenken?

Beim vollentgeltlichen Verkauf einer Immobilie an die eigenen Kinder wird der erbschaftsteuerliche Vorteil einer Schenkung mit Nießbrauch gegen den einkommensteuerlichen Vorteil des AfA-Step-Up eingetauscht. Während durch den Verkauf zukünftige Wertsteigerungen der Immobilie der Erbschaftsteuer entzogen werden, unterliegt eine verbleibende Kaufpreisforderung im Erbfall ungekürzt der Erbschaftsteuer, da sie in den Nachlass fällt.

Ein Nachteil dieser entgeltlichen Übertragung ist der Wegfall des Abschlags nach § 13c ErbStG, der bei einer Schenkung greift. Dieser Verlust kann jedoch durch einen moderat reduzierten Kaufpreis innerhalb der marktüblichen Spanne zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Ob ein Verkauf oder eine Schenkung die bessere Wahl ist, hängt davon ab, welche Steuerart optimiert werden soll. Steht die Einkommensteuer im Fokus, ist ein Verkauf sinnvoll, da er neue Abschreibungsmöglichkeiten eröffnet. Soll die Erbschaftsteuer minimiert werden, bietet sich eine Schenkung mit Nießbrauchvorbehalt an, da sie den steuerlichen Wert der Immobilie senkt und gleichzeitig das Wohnrecht oder die Mieteinnahmen sichert.

5. Realteilung – fair, aber selten

„Real“ bedeutet so viel wie „wirklich“ oder „echt“, was im Zusammenhang mit der „Realteilung“ Sinn macht, da die Immobilie tatsächlich geteilt wird. Das Haus oder die Wohnung wird baulich so umgestaltet, dass zwei getrennte Lebensbereiche entstehen – jeweils für einen der Ex-Partner.

Voraussetzungen für eine Realteilung sind:

- Beide Ehepartner können sich vorstellen, in räumlicher Nähe zueinander zu leben.
- Die Immobilie lässt sich baulich teilen oder besteht bereits aus zwei separaten Wohnbereichen.
- Beide Ehepartner sind in der Lage, die notwendigen baulichen Veränderungen zu finanzieren und zu tragen.

Die Realteilung kann bereits vor dem Trennungsjahr durchgeführt werden. Da die „Trennung von Tisch und Bett“ in dieser Zeit ohnehin notwendig ist, können Sie auch direkt im Familienheim mit der Umsetzung beginnen.



6. Teilungsversteigerung

Die Zwangsversteigerung, auch als „Teilungsversteigerung“ im Scheidungsfall bezeichnet, ist der letzte Schritt, um den Immobilienbesitz zwischen den Ehepartnern aufzuteilen. Sie wird durchgeführt, wenn die Konflikte unlösbar sind und ein Partner sich gegen den Verkauf oder einen Auszug stellt.

Der Ablauf:

- Ein Ehepartner stellt beim zuständigen Amtsgericht einen Antrag auf Teilungsversteigerung.
- Der andere Ehepartner kann dem Antrag innerhalb von 2 Wochen widersprechen. Ein berechtigter Grund für den Widerspruch könnte sein, dass sich die Lebensumstände eines Kindes durch die Teilungsversteigerung erheblich verschlechtern würden.
- Das Amtsgericht ordnet die Teilungsversteigerung an, auch wenn einer der Eigentümer dagegen ist.
- Ein unabhängiger Gutachter ermittelt den Wert der Immobilie und legt das Mindestgebot für die Versteigerung fest.
- Beim Versteigerungstermin erhält das höchste Gebot den Zuschlag.
- Vom Erlös des Verkaufs werden zunächst Gerichts- und Sachverständigenkosten abgezogen.
- Sollte der Verkaufserlös nicht ausreichen, um Schulden zu decken, müssen die (ehemaligen) Ehepartner diese gemeinsam begleichen.

Unser Tipp:

Am besten ist es, wenn es gar nicht so weit kommt. Bereits getroffene Zugeständnisse sind oft finanziell vorteilhafter als eine Zwangsversteigerung, bei der häufig 30-40% weniger erzielt wird als bei einem freien Verkauf.

Eine Teilungsversteigerung ist die ungünstigste aller Optionen. Falls noch irgendeine Möglichkeit besteht, sie zu verhindern: Nutzen Sie diese! Viele Menschen bedauern es Jahre später, nicht den Preis für ihr ehemals geliebtes Zuhause erzielt zu haben.



Fazit

Bei allen Optionen zur Aufteilung Ihres Immobilienbesitzes spielt das Verhältnis zu Ihrem Ex-Partner eine entscheidende Rolle. Je freundlicher und offener dieses ist, desto eher kommen Lösungen wie gemeinsame Vermietung, Realteilung oder das Weiterbewohnen der Immobilie infrage.

Je weiter sich Ihre Beziehung jedoch auseinanderentwickelt hat, desto wahrscheinlicher ist ein Verkauf. Schließlich sollten beide Partner die Gelegenheit erhalten, Altes hinter sich zu lassen und mit einem finanziellen Polster einen Neuanfang zu starten.



Unabhängig davon, wie Sie sich entscheiden, stehen wir Ihnen als erfahrene Makler in Immobilien- und Scheidungsfragen gerne zur Seite. Wir unterstützen Sie dabei, für Ihr Familienheim den besten Preis zu erzielen und begleiten Sie professionell und diskret – vom Exposé bis zum Notartermin.

FAQ - Die wichtigsten Fragen

Die Summe: Wie wird der Verkaufserlös geteilt?

Beim Immobilienverkauf im Rahmen einer Scheidung ist der Verkaufserlös ein zentraler Aspekt.

Ebenso wichtig ist die Frage: Wer erhält wie viel? Dies wird durch die im Grundbuch eingetragenen Eigentumsanteile der Partner bestimmt. Investitionen, die während der Ehe in die Immobilie getätigt wurden, sind dabei nicht relevant.

Wichtig:

Bevor die Verkaufssumme aufgeteilt werden kann, müssen Immobilienfinanzierungen sowie eine mögliche Vorfälligkeitsentschädigung bei der Bank beglichen werden.

Das Timing: Was passt wann am besten?

Jede der genannten 6 Verwertungsoptionen hat einen optimalen Zeitpunkt für die Realisierung. Dieser kann steuerliche Gründe haben oder darauf basieren, dass die Option

eine gewisse Vorlaufzeit erfordert. Da das Thema sehr komplex ist und ungenaues Wissen zu Fehlern führen kann, ist es ratsam, hier unbedingt einen Makler hinzuzuziehen.

Tun Sie es rechtzeitig!

Der Ehevertrag: Was kann er verhindern?

Auch wenn es wenig romantisch klingt: Ein Ehevertrag schützt Sie vor allem, was auf den vorherigen Seiten beschrieben wurde. Er vermeidet Streit und Diskussionen, verhindert finanzielle Nachteile für einen der Partner nach der Scheidung und legt im Voraus fest, was später nur schwer zu regeln wäre.

Haben Sie bei der Eheschließung keinen Ehevertrag abgeschlossen, ist es auch nachträglich noch möglich, eine sogenannte Scheidungsvereinbarung zu treffen. Diese regelt, wie das gemeinsame Vermögen im Falle einer Scheidung aufgeteilt wird und wer Anspruch auf welche Güter hat.

Der Immobilienkredit: Was passiert jetzt damit?

Kurz gesagt: Nichts verändert sich direkt durch die Scheidung. Der Immobilienkredit bleibt bestehen, da die Bank weiterhin auf die Rückzahlung der geliehenen Summe angewiesen ist. Der Ehepartner, der den Kreditvertrag unterschrieben hat, bleibt verpflichtet, die Raten zu zahlen.

Wer unterschrieben hat, muss auch zahlen. Wenn beide Partner im Vertrag stehen, fordert die Bank die Raten von beiden. Sollte die Zahlung nicht erfolgen, könnte die Bank eine Zwangsversteigerung einleiten.

Das mag bedrohlich klingen, kommt aber in der Praxis selten vor. Banken sind gesprächsbereit, und oft lässt sich eine Lösung finden, wenn man frühzeitig den Dialog sucht. Daher raten wir Ihnen dringend, das Gespräch mit Ihrem Bankberater so früh wie möglich zu suchen.

Ist der Immobilienverkauf an Kinder der Grunderwerbsteuerfrei?

Der Verkauf einer Immobilie an Kinder oder Enkel ist von der Grunderwerbsteuer befreit, was einen finanziellen Vorteil gegenüber einem Verkauf an Dritte bietet. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Geschwister, Neffen oder Nichten – sie müssen die übliche Grunderwerbsteuer zahlen.

Kann ich mein Haus an mein Kind auch für einen symbolischen Kauf- preis von 1 € verkaufen?

Ein solcher Vorgang wird steuerlich als Scheinverkauf gewertet und gilt letztlich als Schenkung. Entscheidend ist, dass ein Immobilienverkauf innerhalb der Familie tatsächlich entgeltlich erfolgt, um von der Finanzverwaltung anerkannt zu werden.

Wichtig zu beachten: Der Kaufvertrag muss dem Finanzamt gemeldet werden, da das Finanzamt prüft, ob eine vollentgeltliche Veräußerung vorliegt oder ob es sich um eine teilentgeltliche Übertragung mit Schenkungsanteil handelt. Wird ein unangemessen niedriger Kaufpreis vereinbart, kann das Finanzamt eine Schenkungsteuerfestsetzung veranlassen.

Das Leben geht weiter - auch nach der Scheidung

Auch wenn es angenehmere Erfahrungen gibt: Eine Scheidung gehört zur Lebenserfahrung dazu. Wer sie erfolgreich gemeistert hat, hat viel dazugelernt. Dieses Wissen kann an Familie und Freunde weitergegeben werden. Zudem wissen Sie nun, was Sie in Zukunft anders oder genauso handhaben möchten.

Wir wünschen Ihnen, dass Sie für Ihr Familienheim die beste Lösung für alle Beteiligten finden. Eine Immobilie ist zwar unbeweglich, aber dennoch nur ein Besitz. Wenn wir Sie bei der Auseinandersetzung mit Ihrem Immobilienbesitz unterstützen können, tun wir dies gerne – stets diskret und in Ihrem Interesse.

Für Ihre Familienangelegenheiten wünschen wir Ihnen alles Gute und stehen Ihnen in Immobilienfragen jederzeit zur Seite.

Ihr Guido Gregor Wieling



Sie haben noch Fragen?
Vereinbaren Sie einfach einen Termin.
Wir sind gerne für Sie da!

Guido Gregor Wieling
Managing Partner

 0049 172 2720770

 guido.wieling@tproperty.de

 welcome@tproperty.de

Wie viel ist Ihre Immobilie wert?



Nutzen Sie unsere kostenfreie
Immobilienbewertung auf
www.tproperty.de

Oder nutzen Sie unsere kostenfreie Immobilienbewertung bei Ihnen vor
Ort durch eins unserer Kompetenzteammitglieder



Immobilien erfolgreich verkaufen in unseren Metropolregionen



Online-
Impressum

