

WAS WIRD AUS DEM HAUS ODER DER WOHNUNG
**DIE IMMOBILIE BEI TRENNUNG
ODER SCHEIDUNG**



VORWORT

Eine Scheidung kann eine äußerst anspruchsvolle und emotionale Erfahrung darstellen, besonders wenn es um die Verteilung gemeinsamer Vermögenswerte wie Immobilien geht.

Die Frage, wie mit dem Haus und der Grundschuld verfahren werden soll, bringt oft zusätzliche Unsicherheit mit sich. In unserem Leitfaden präsentieren wir Ihnen hilfreiche Ratschläge, die Sie beachten sollten, um den Prozess so reibungslos wie möglich zu gestalten.

Egal, ob Sie vorhaben, die Immobilie zu behalten oder zu verkaufen, hier finden Sie praktische Tipps und Empfehlungen, um mit dieser herausfordernden Situation umzugehen.

Ihr



Ein paar persönliche Worte noch...

2018 habe ich zum zweiten Mal geheiratet. Aus erster Ehe habe ich ein Kind und wir hatten auch Immobilienvermögen. Deshalb kenne ich das Auf und Ab nach solch einem Schritt und kann mich sehr gut in Ihre mögliche, aktuelle Lage versetzen.



INHALTSVERZEICHNIS

Die Zukunft Ihrer Immobilie nach der Trennung	3
Abwarten oder verkaufen	4
Was passiert mit der Hypothek?	5
Übertragung der Immobilie	6
Wie kann die Immobilie auf die Kinder übertragen werden?	7
Einer stimmt für den Verkauf... der andere nicht	8
Wer bleibt in der Immobilie, wie entscheiden wir?	9
Vermieten oder verkaufen	10
Immobilienteilung - nur wie?	11
Wenn verkaufen - dann richtig!	12
Immer erreichbar sein?!	13

HINWEIS:

Dieser Ratgeber stellt keine steuerliche Beratung dar und kann eine solche nicht ersetzen. Wir bitten Sie, sich diesbezüglich mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen. Wir dürfen nicht in Steuersachen beraten. Inhaltlich können sich nach der Ausfertigung dieser Broschüre Parameter und behördliche Vorgaben geändert haben, wofür CJ BAHR Immobilien keine Haftung übernimmt.



DIE ZUKUNFT IHRER IMMOBILIE NACH DER TRENNUNG

Ihre Immobilie ist nicht nur der Mittelpunkt Ihres Lebens, sondern auch ein bedeutender Vermögenswert und integraler Bestandteil Ihrer Altersvorsorge. Leider kommt es allzu häufig vor, dass Partner auseinanderdriften und sich trennen. In einer Scheidung scheint oft alles zu zerbrechen. Dennoch müssen zahlreiche Angelegenheiten geregelt und sorgfältig bedacht werden, denn neben der emotionalen Enttäuschung stellen sich viele rechtliche und finanzielle Fragen. Als Eigentümer von Immobilien sollten Sie sorgfältig darüber nachdenken, welche Zukunft das Familienhaus oder die Kapitalanlage haben soll.

ABWARTEN ODER VERKAUFEN

Besonders bei kürzlich erworbenen Immobilien sind die steuerlichen Vorschriften von entscheidender Bedeutung. Eine steuerfreie Veräußerung einer selbst genutzten Immobilie ist nur möglich, wenn Sie in den Jahren des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Jahren selbst darin gewohnt haben, als Eselsbrücke sagt man auch "2 Silvester". Falls es sich um eine nicht selbst genutzte Immobilie handelt, müssen Sie mindestens 10 Jahre warten, um sie steuerfrei zu verkaufen. Andernfalls muss der Verkauf in Ihrer Einkommenssteuererklärung als privates Veräußerungsgeschäft angegeben werden. Lediglich Spekulationsgewinne bis 599 € bleiben steuerfrei.

Eine Bewertung des Immobilienwerts kann helfen zu klären, ob sich ein Verkauf trotz der Spekulationsfrist lohnt.



WAS PASSIERT MIT DER GRUNDSCHULD?

Bei der Beantragung eines Kredits setzt die Bank in der Regel beide Ehepartner für die Rückzahlung in Haftung. Wenn einer der Partner das Haus behält, ist es ratsam, im Voraus zu prüfen, ob er in der Lage sein wird, den Kredit zukünftig allein zu bedienen. Die Haftung beider Partner bleibt auch nach einer Scheidung vorerst bestehen, da es für die Bank unerheblich ist, welcher Partner im Anschluss im Grundbuch verzeichnet ist. Beide Kreditnehmer werden weiterhin von der Bank in die Verantwortung genommen. Die Freistellung des zweiten Kreditnehmers aus der persönlichen Haftung erfolgt nur unter der Bedingung, dass alle Absicherungen vorhanden sind, die Bonität des ersten Kreditnehmers ausreicht und dies schriftlich festgelegt ist.

TIPP: Es ist ratsam, gemeinsam mit Ihrem Anwalt und einem Finanzexperten die zukünftige Finanzierung sorgfältig zu durchdenken und mit Ihrer Bank zu besprechen, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.





ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

Wenn Sie oder Ihr Ehepartner aufgrund gemeinsamer Kinder im Familienhaus bleiben möchten, können Sie die Möglichkeit einer Übertragung des Immobilieneigentums in Betracht ziehen, wobei eine Auszahlung an den Partner erfolgt.

Die Übertragung der Immobilie muss so gestaltet sein, dass sie aufgrund der Scheidung erfolgt. Das bedeutet, wenn die Übertragung der Immobilie bereits in der Vereinbarung über die Scheidungsfolgen festgelegt ist, greift die gesetzliche Befreiung von der Grunderwerbsteuerverpflichtung; andernfalls fällt die Steuer an. Es ist wichtig, präzise wirtschaftliche Überlegungen anzustellen. Ein Haus kann für eine allein zahlende Person kostspielig im Unterhalt sein, zusätzlich zur Auszahlung an den Ex-Partner. Daher sollte der zukünftige Alleineigentümer der Immobilie auf finanziell solidem Boden stehen.



WIE KANN DIE IMMOBILIE AUF DIE KINDER ÜBERTRAGEN WERDEN?

Die Übertragung der Immobilie auf gemeinsame Kinder ist eine Möglichkeit, besonders wenn beide Elternteile möchten, dass das Wohneigentum innerhalb der Familie bleibt. Diese Vorgehensweise ist besonders ratsam, wenn es sich um ein einzelnes Kind handelt. Bei mehreren Kindern kann es leicht zu Meinungsverschiedenheiten über die Nutzung der Immobilie kommen. Anstatt dass sich die Ehepartner über die künftige Verwendung der Immobilie streiten, könnte das Problem auf die nächste Generation übertragen werden.

Eine Übertragung an die Nachkommen ist unkompliziert möglich, wenn das Kind bereits volljährig ist, ein eigenes Einkommen hat und die Wohnung oder das Haus selbst bewohnt sowie die finanziellen Verpflichtungen wie Müllabfuhr, Grundsteuer usw. übernehmen kann. Wenn das betreffende Kind noch minderjährig ist, muss zusätzlich die Zustimmung des Vormundschaftsgerichts für die Übertragung eingeholt werden.

Es ist zu beachten, dass während des Scheidungsprozesses kein Partner eigenmächtig Anteile des gemeinsamen Immobilieneigentums verkaufen oder verschenken darf. Die Immobilie ist ein wesentlicher Bestandteil der Zugewinnngemeinschaft, über deren Verbleib beide Partner gemeinsam entscheiden sollten. Zudem müssen steuerrechtliche Aspekte bei einer Schenkung berücksichtigt werden. Eltern können eine Immobilie im Wert von bis zu 400.000 € steuerfrei an ihre Kinder verschenken. Geschenke mit einem höheren Wert müssen versteuert werden, es sei denn, die Immobilie wird vom Kind selbst genutzt.

EINER STIMMT FÜR DEN VERKAUF ... DER ANDERE NICHT

Nur derjenige, der im Grundbuch eingetragen ist, darf die Immobilie verkaufen. Falls beide Ehepartner eingetragen sind und keine Einigung über den Verkauf erzielt wird, kann der Partner, der den Verkauf anstrebt, nach der Scheidung durch ein gerichtliches Verfahren eine sogenannte Teilungsversteigerung beim Amtsgericht beantragen. Besonders wenn Sie mit dem Verkaufserlös Schulden begleichen müssen, birgt dieses Verfahren jedoch erhebliche Risiken: Das höchste Gebot bei einer Teilungsversteigerung erreicht möglicherweise nicht annähernd den Wert, den Sie bei einem privaten Verkauf der Immobilie erzielen könnten. Im schlimmsten Fall bleiben Ihre Schulden ungedeckt, und beide Ehepartner haften künftig ohne Immobiliensicherheit für die verbleibenden Schulden.

Es ist anspruchsvoll, aber ratsam, eine einvernehmliche Lösung für den Verkauf anzustreben. Auf diese Weise können Sie einen klaren finanziellen und rechtlichen Schlussstrich ziehen – für beide Seiten.





WER BLEIBT IN DER IMMOBILIE, WIE ENTSCHEIDEN WIR?

Es ist grundlegend, das Eigentum an der Immobilie von der Nutzung zu unterscheiden, insbesondere in Trennungs- und Scheidungssituationen.

Bei einer Trennung verlässt oft einer der Partner die gemeinsame Immobilie, während der andere mit den minderjährigen Kindern wohnen bleibt. Falls der ausziehende Partner eines oder alle Kinder mit in sein neues Zuhause nehmen möchte, ist eine Abstimmung mit dem anderen Partner erforderlich.

Nach Ablauf von mehr als sechs Monaten seit dem Auszug ist in der Regel eine Rückkehr in die bisherige gemeinsame Ehemwohnung rechtlich nicht mehr durchsetzbar. Wenn keiner der Ehepartner im Falle der Trennung auszieht, muss ein Gericht darüber entscheiden, wer die gemeinsame Bleibe nutzen darf und wer ausziehen muss.

Die Richter orientieren sich dabei am Kindeswohl, mit dem Ziel, dass die Kinder möglichst in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, also bei dem Partner, der in der bisherigen Wohnung verbleibt.

In der häufigsten Konstellation, in der der Mann auszieht und die Frau mit den Kindern in der gemeinsamen Immobilie bleibt, ist die Frau dazu verpflichtet, dem getrennt lebenden Partner eine Nutzungsentschädigung in Form von Miete zu zahlen. Es sei denn, es wird eine Einigung erzielt, dass dieser Wohnvorteil beim Zugewinnausgleich berücksichtigt wird.

Die anfängliche Miete kann geringer als die ortsübliche sein. Falls die Wohnverhältnisse auch nach der Scheidung fortbestehen und der Mann das Haus erwirbt, um es an seine Ex-Frau zu vermieten, muss diese jedoch die reguläre Miete zahlen. Ein Verkauf der Immobilie muss nicht bis zur Scheidung abgewartet werden; beide können das Objekt bereits im Trennungsjahr veräußern und den Erlös untereinander aufteilen.

VERMIETEN ODER VERKAUFEN?

Stehen beide Partner vor der Entscheidung, die Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten, müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden. Die Sinnhaftigkeit hängt von unterschiedlichen Gegebenheiten ab. Wenn beispielsweise ein Kind später in das Haus einziehen möchte, könnte die Vermietung eine attraktive Rendite ermöglichen. Doch stellt sich die Frage, ob Sie wirklich bereit sind, sich um die Verwaltung einer Mietimmobilie zu kümmern.

Der Verkauf der Immobilie bedeutet auch den Verkauf der damit verbundenen Verpflichtungen. Sie müssen sich nicht mehr um die Instandhaltung kümmern und tragen keine Verantwortung, wenn bei den neuen Bewohnern Reparaturen anfallen. Als Vermieter hingegen gehen Sie mit verschiedenen Pflichten einher, die Sie entweder selbst erfüllen oder durch die Beauftragung eines Verwalters erledigen lassen müssen.

Ein weiterer Vorteil des Verkaufs liegt darin, dass Sie sofort eine größere Geldsumme erhalten, die beispielsweise für die Finanzierung einer kleineren Immobilie genutzt werden kann.

Andererseits könnten Sie durch Vermietung und einen späteren Verkauf unter Umständen höhere Renditen erzielen. Die Frage ist jedoch, ob der Aufwand dafür lohnenswert ist und ob die Renditen tatsächlich ausreichend hoch ausfallen. Um diese Fragen zu klären, ist es ratsam, mit einem Immobilienexperten über Ihre spezifische Situation zu sprechen.

Es zeigt sich, dass die Entscheidung äußerst individuell ist und zahlreiche Aspekte berücksichtigt werden müssen. Natürlich besteht auch die Option, die Immobilie zunächst zu vermieten und erst später zu verkaufen, falls sich die Vermietung als zu aufwendig erweisen sollte.



IMMOBILIEN TEILUNG - NUR WIE?

Eine Immobilienteilung kann eine interessante Option sein, wenn beide Partner weiterhin gut miteinander auskommen. Insbesondere bei Paaren mit Kindern ermöglicht dieser Ansatz beiden Elternteilen, in der Nähe der Kinder zu leben. Die Umstellung für die Kinder ist ebenfalls moderat, wenn aus einer Wohnung plötzlich zwei werden.

Die Voraussetzung hierfür ist, dass beide Partner sich noch so gut verstehen, dass die räumliche Nähe kein Problem darstellt. Zudem muss die Immobilie für eine Teilung geeignet sein. Ist es möglich, zwei separate Eingänge einzubauen? Verfügen beide Wohneinheiten über eigene Bäder und Küchen? Die meisten Eigentümer werden um einen Umbau nicht herumkommen, um die Immobilie in zwei Wohneinheiten zu teilen. Je nach Umfang des Umbaus können damit beträchtliche Kosten verbunden sein.

Für eine offizielle Teilung, bei der beiden Partnern eine Wohnung zugesprochen wird, ist eine Teilungserklärung erforderlich. In dieser wird festgelegt, welche Flächen der Immobilie oder des Grundstücks Gemeinschaftseigentum sind und welche zum Sondereigentum gehören (also zur jeweiligen Wohneinheit). Die Teilungserklärung regelt ebenfalls die Rechte und Pflichten der Eigentümer. Selbst wenn die Immobilie vermietet wird, ist eine Teilungserklärung notwendig, um zu klären, was gemeinschaftlich genutzt wird und was privat ist. Um rechtskräftig zu werden, muss die Teilungserklärung von einem Notar beglaubigt und ins Grundbuch eingetragen werden.

WENN VERKAUFEN, DANN RICHTIG!

Der Verkauf einer Immobilie, der aufgrund einer Scheidung erforderlich wird, unterscheidet sich von einem herkömmlichen Immobilienverkauf. Wir sind uns der speziellen Anforderungen bewusst, die eine solche Situation mit sich bringt, und passen unser Vorgehen entsprechend an.

Verkaufsmarketing

Ganz nach Ihren Wünschen können wir äußerst diskret agieren. Dies beginnt bereits bei den Vorbereitungen für eine optimale Präsentation. Unsere Objektbesichtigung erfolgt auf Wunsch ohne unmittelbare Erkennung als Immobilienvermittler. Falls Sie den Verkauf nicht öffentlich machen möchten, bieten wir Ihre Immobilie zuerst ausgewählten Interessenten an.

Für eine diskrete Erweiterung des Kreises potenzieller Käufer setzen wir auf Direktmarketing. Dabei offerieren wir Ihre Immobilie z. B. gezielt bei Unternehmen und anderen Organisationen. **Die Erfolgchancen sind jedoch am höchsten, wenn die Immobilie offen angeboten wird, um die Reichweite zu erhöhen und ein Maximum an Interessierten zu erreichen.**

Besichtigungen

Insbesondere bei Familien legen wir großen Wert darauf, sicherzustellen, dass Besichtigungen den Tagesablauf der Kinder nicht stören. Generell minimieren wir Besichtigungen auf das absolut Notwendige und handeln dabei äußerst diskret.

Geschwindigkeit

Sofern Sie den Verkauf zügig abschließen möchten, haben Sie mit uns den richtigen Partner an Ihrer Seite. Unsere Vermarktungsstrategie zielt effektiv darauf ab, in kürzester Zeit, das bestmögliche Ergebnis zu liefern.

Entlastung

Um sicherzustellen, dass Sie sich auf die wirklich wichtigen Dinge konzentrieren können und Ihre Zukunft in Ruhe planen können, bieten wir einen umfassenden Service. Dies beinhaltet nicht nur alle Aspekte, die direkt mit dem Immobilienverkauf zu tun haben, sondern auch die Übernahme lästiger Behördengänge. Außerdem prüfen unsere unabhängigen Finanzierungsberater die Bonität ernsthafter Interessenten. Wir übernehmen professionell die Vertragsverhandlungen und führen auch die Übergabe der Immobilie für Sie durch.

IMMER ERREICHBAR SEIN?!

Verkäufer von Immobilien sollten für eventuelle Anfragen und Fragen rund um die Uhr erreichbar sein. Insofern kann ein Immobilienmakler Ihnen einen guten Dienst erweisen. Wir sind immer erreichbar, damit Sie es nicht sein müssen und sich anderen Dingen widmen können. Wir wissen, wie ein möglicher Verkauf zum bestmöglichen Erfolg in kürzester Zeit umzusetzen ist und nehmen dabei Rücksicht auf Ihre Situation und vermitteln zwischen den Ehepartnern, wenn die interne Kommunikation schwierig ist.

In der Welt der Immobilien sind Erfahrung und Einsatzbereitschaft von entscheidender Bedeutung. Wir verkörpern diese beiden Qualitäten auf hohem Niveau. Durch unsere engagierte Arbeitsweise, unsere ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit und unser einfühlsames Vorgehen, schaffen wir eine Atmosphäre des Vertrauens und der Professionalität. Wir nehmen uns die Zeit, Ihre individuellen Bedürfnisse zu verstehen und arbeiten mit vollem Engagement daran, Ihre Immobilie optimal im Markt zu platzieren, um Sie vor möglichen Vermögensverlusten zu schützen. Dazu ist es notwendig, stets den Immobilienmarkt zu verstehen, aktuelle Trends zu antizipieren und maßgeschneiderte Lösungen für Ihre Immobilie zu entwickeln.

Mit uns als Partner an Ihrer Seite können Sie sicher sein, dass Ihr Immobilienverkauf besonders effizient abgewickelt wird. Unsere Expertise und unsere Extrameilen machen uns zu einem der Immobilienmakler in der Branche, der den Unterschied macht!

Unser Leistungsversprechen u.a.:

- Präzise Marktwertermittlung
- Einzigartiges Exposé
- Einhaltung des Marketingplans inkl. Vermarktung auf div. Kanälen
- Persönlicher Notarservice
- Immobilienübergabe
- After-Sale-Service

Gemeinsam mit Ihnen als Immobilieneigentümer arbeiten wir gerne einen **maßgeschneiderten Plan** aus, der Ihnen dabei hilft, die optimale Lösung für Ihre Bedürfnisse zu finden.

Falls Sie an weiteren Themen interessiert sind, fordern Sie unsere anderen Ratgeber an oder lassen Sie uns **persönlich darüber sprechen**.

Wir helfen Ihnen gerne!

UNSER ANSPRUCH IST ES, EINEN VERKAUF MIT DEM **BESTMÖGLICHEN ERGEBNIS** ZU LIEFERN, FÜR SIE ALS VERKÄUFER UND FÜR DEN KÄUFER.

Jede Immobilie ist einzigartig, und für uns stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Mein Team und ich stehen Ihnen als Berater beim Verkauf bzw. Kauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine 30-jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag.



CJ Bahr Immobilien

Claus-Jürgen Bahr

Schauinslandstraße 2

71134 Aidlingen

Tel.: 07034 9 42 06 26

E-Mail: immobilien@cj-bahr.de

www.cj-bahr.de

