



**IMMOBILIEN-RATGEBER**

**IMMOBILIE & SCHEIDUNG**

**VERMIETEN, VERKAUFEN ODER SELBST BEWOHNEN?**

**Der ImmoCoach - DIE ONLINE-AKADEMIE**

# Meine Immobilie im Scheidungsfall

- harter Tobak oder gütliche Einigung?

## Drei Lösungen, die Ihre Zukunft erleichtern

### Die Ehe geht in die Brüche?

Wenn man sich den Bund fürs Leben verspricht, will man das auch „bis dass der Tod uns scheidet“ einhalten. Aber erstens spielt das Leben anders und zweitens als man denkt. Die Gründe für das Scheitern einer Ehe sind vielfältig, doch wenn sich die Gemeinschaft in unliebsames Wohlgefallen aufgelöst hat, befinden sich beide Partner nicht nur auf einer emotionalen Achterbahn, Sie müssen zudem zahlreiche unangenehme Dinge klären und organisieren.

Sind die Kinder noch nicht flügge, steht die gefühlsbelastete Frage nach deren Zukunft im Vordergrund - verbunden mit dem Bangen, ob und wie sie die Trennung verkraften. Damit haben die Eltern in ihrer natürlichen Sorge schon genug zu tun und dann kommt noch hinzu:

### Wie soll es mit unserer gemeinschaftlichen Immobilie weitergehen?

Wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist, kann es schwierig werden, sich über dieses heikle Thema zu unterhalten oder vor allem zu einigen.

Möglicherweise haben Sie sich nichts mehr zu sagen, verstehen gar nicht, wie es so weit kommen konnte und haben zwangsläufig innerhalb Ihres Hauses schon eine räumliche Trennung vorgenommen. Doch irgendwann ist diese Situation nicht mehr tragbar.

### Wenn es kein Zurück mehr gibt

Ist die Trennung endgültig, brauchen Sie eine Lösung. Möglichst eine, die für Sie beide im Einvernehmen ist, denn - und das kann die große Hürde sein - trotz aller Querelen müssen Sie gemeinsam über die Zukunft Ihrer Immobilie entscheiden. Der Grund dafür ist im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert: Auch wenn nur einer von Ihnen beiden im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, muss der andere dem zustimmen, was mit Ihrem Haus geschehen soll.



© WavebreakmediaMicro / AdobeStock

Trennung



© Vely / AdobeStock

**Der ImmoCoach - DIE ONLINE-AKADEMIE**

## Basis für Ihre Überlegungen:

### Schaffen Sie sich einen Überblick über die neue finanzielle Situation

Sollten Sie beide noch zusammen wohnen, bedenken Sie bitte das für eine Scheidung notwendige Trennungsjahr. Dieses wird nur anerkannt, wenn Sie als Wohngemeinschaft leben, also nur die nötigen Räumlichkeiten wie Küche und Bad gemeinsam nutzen. Vor allem dürfen Sie nun nicht mehr alles aus einer Kasse zahlen. Sofern Sie sich ein Konto teilen, müssen Sie dieses alsbald auflösen und getrennte Konten einrichten.

Dann existieren plötzlich zwei Haushalte und Sie haben die doppelten Kosten zu tragen. Ist einer von Ihnen schon ausgezogen, kommt im Falle eines bestehenden Haus-Kredites zu dessen Abzahlung noch die Miete der neuen Unterkunft hinzu. Haben Sie Kinder, bekommt derjenige, bei dem diese leben, Unterhalt für jeden Sohn und jede Tochter in Anlehnung an die Düsseldorfer Tabelle und möglicherweise auch für sich selbst. Das alles verändert Ihre wirtschaftliche Situation und es kann sehr eng werden - zumal sich abhängig von Ihren Einkommensverhältnissen und der Existenz von Nachwuchs Ihre Steuerklassen ändern und Ihnen das finanzielle Nachteile bringen kann.

Auch der Splittingtarif gilt zumindest nach dem Trennungsjahr nicht mehr für Sie, so dass sich dazu noch die Einkommensteuer erhöht. In den 12 Monaten der Beziehungsauflösung selbst können Sie je nach Datum Ihres Auseinandergehens noch gemeinsam veranlagt werden, Stichtag ist der 31. Dezember. Haben Sie sich z. B. im November getrennt, wechselt Ihre Steuerklasse im darauffolgenden Januar. Haben Sie der Partnerschaft aber beispielsweise im Februar Lebewohl gesagt, profitieren Sie bis zum Ende des Jahres von der bisherigen Bemessung.

## finanzielle Möglichkeiten



© WavebreakmediaMicro / AdobeStock

# Apropos Steuer: Langt der Fiskus beim Verkauf oder der Vermietung Ihrer Immobilie zu?

## Abgaben beim Verkauf

Beim Verkauf von Wohneigentum greift die sog. Spekulationsfrist: Besaß der Erblasser sein Hab und Gut weniger als zehn Jahre, erwartet der Staat Ihre Pflichtabführung. Liegen zwischen Erwerb und Veräußerung hingegen mindestens zehn Jahre, müssen Sie keine Steuern entrichten.

Ausschlaggebend dabei ist der exakte Zeitpunkt der Kaufvertragsbeurkundung - nicht das Datum des Eigentumsübertrags! - den das Finanzamt penibel genau nimmt.

## Keine Regel ohne Ausnahmen

Sollte das Eigentum vollständig bzw. vorübergehend - im Jahr des Verkaufs sowie in den beiden vorangegangenen Jahren - zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein, können Sie es innerhalb der Spekulationsfrist ohne Besteuerung verkaufen.

Diese Richtlinie ist ebenfalls für angebrochene Kalenderjahre verbindlich: Wenn die Immobilie z. B. 2013 gekauft, ab Dezember 2015 selbst bewohnt und im Januar 2017 wieder veräußert wurde, entfällt die Spekulationssteuer.

## Wenn Sie doch zahlen müssen

Das Finanzamt orientiert sich an dem Wertzuwachs durch den Verkaufserlös abzüglich:

- ✓ der Veräußerungskosten - also z. B. notwendige Malerarbeiten, Werbemaßnahmen und
- ✓ der Ausgaben für die Anschaffung - sprich: die Bezahlung Ihres Maklers, Notars und der Grunderwerbssteuer etc.

Daraus resultiert Ihr zu versteuernder Gewinn, der sich durch Ihren persönlichen Steuersatz reduziert.

Beträgt Ihr Reingewinn mind. 600 €, tragen Sie ihn bitte als Gewinnsumme in der "Anlage SO" ein. Damit stehen Sie auf der sicheren Seite.

## Abgaben bei der Vermietung

Die Mieteinnahmen müssen Sie versteuern. Dabei können Sie aber sämtliche Aufwendungen für Ihr Haus als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Dazu gehören:

- ✓ Betriebskosten
- ✓ Instandhaltungskosten
- ✓ die Grundsteuer
- ✓ Versicherungen
- ✓ Fremdkapitalzinsen
- ✓ Geldbeschaffungskosten
- ✓ diverse Ausgaben wie z. B. Kosten für Inserate, die Maklerprovision, Fahrtkosten zum Objekt, Gartenpflege etc.

Vermieten Sie an Verwandte, können Sie die monatlichen Zahlungen auf 66 % der ortsüblichen Miete reduzieren und die Werbungskosten in voller Höhe von den Miet-Einnahmen abziehen.



© Zerbor / AdobeStock



© BillionPhotos.com / AdobeStock

# Teilungsversteigerung

## Die Entscheidung

Vorab: Wenn Sie sich nicht einigen können, ist die Teilungsversteigerung ein Ausweg.

Diese ist nur möglich, wenn Sie in keiner Zugewinnsgemeinschaft leben und Ihre Immobilie nicht Ihr komplettes Vermögen darstellt. Nur dann darf einer von Ihnen ohne die Erlaubnis des anderen Ihr gemeinsames Eigenheim veräußern.

Wenn Sie rechtskräftig geschieden sind - und erst ab diesem Zeitpunkt - kann mit einem Grundbuchauszug die Teilungsversteigerung beantragt werden, von Ihnen oder Ihrem Ex-Partner. Für die Eröffnung des gerichtlichen Verfahrens muss der Verkehrswert Ihres Hauses von einem Gutachter ermittelt werden, der vom Antragsteller zu bezahlen ist. Der Verkehrswert beinhaltet u. a. nicht das derzeitige Angebot und die bestehende Nachfrage, unterscheidet sich also von dem weiter unten beschriebenen aktuellen Marktwert.

Mit dem fertigen Gutachten nennt das Gericht ein Mindestangebot, das weit unter dem realistischen und von Ihnen erhofften Preisniveau liegen kann.

Die Versteigerung kann zwei Vorteile bieten: Erstens haben Sie die Möglichkeit, einzeln mitzubieten und Ihre Immobilie eventuell günstig zu ersteigern, um sie z. B. später zu einem besseren Preis wieder zu verkaufen. Zweitens - etwa wenn Ihr Eigentum in gefragter Gegend liegt - kann sich das für Sie lohnen.

## Allerdings überwiegen die Nachteile:

Gegenüber dem freihändigen Verkauf ist der Erlös nicht kalkulierbar - Sie wissen also nicht, mit welchem Betrag Sie rechnen können - und oftmals wesentlich niedriger. Darüber hinaus werden neben der Bezahlung des Gutachters die Antragskosten, Kosten für Anzeigen im Internet und in den Zeitungen, die Rechtsanwaltsgebühr sowie die Verfahrenskosten (meist als Vorschuss) in Rechnung gestellt. Die Gesamtkosten liegen in etwa zwischen 1.000 und 2.500 Euro. Das schmälert den tatsächlichen Gewinn um ein Weiteres.

Um derlei Verluste zu vermeiden, sollte dies wirklich als allerletzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

**unkalkulierbar**

**Alternativ können Sie einen dieser drei Wege gehen:**

1. Sie übernehmen die Immobilie, der andere wird ausgezahlt
2. Sie vermieten Ihr Eigentum.
3. Sie verkaufen Ihren Besitz.

Für die Punkte 1 und 3 müssen Sie erst einmal wissen, welchen Preis Ihre Immobilie am Markt tatsächlich erzielen kann. Im Fall 1 berechnet sich die Auszahlungssumme durch die falsche Einschätzung zu hoch oder zu niedrig.

Im Fall 2 kann diese den erfolgreichen Verkauf immens erschweren - wenn nicht sogar verhindern. Setzen Sie den Kaufpreis zu hoch an, findet sich kaum ein potentieller Käufer, die Zeit bis zum Verkauf verlängert sich unnötig. Wenn Sie dann mit einer Kaufpreissenkung abkürzen wollen, mindert das den Eindruck Ihrer Immobilie, schnell wird diese als „Ladenhüter“ abgestempelt. Starten Sie mit einem zu niedrigen Wert, kann etwas mit Ihrer Immobilie nicht stimmen - so zumindest denken die Interessenten.

Für die realistische, emotionslose Einschätzung müssen Sie deshalb nicht nur die vielfältigen Faktoren wie z.B. Zustand, Baujahr, Größe, Besonderheiten u. v. m. berücksichtigen, sondern auch und gerade die aktuelle Marktsituation: In welcher Lage und welchem Umfeld befindet sich Ihr Haus? Welche vergleichbaren Immobilien werden derzeit angeboten und zu welchem Preis?

# Entscheidung



© thodonat / AdobeStock

## 1. Einer von Ihnen behält die Immobilie, der andere wird ausgezahlt

Oftmals wird diese Option vor allem wegen der Kinder in Betracht gezogen. Diese leiden schon unter der Trennung und sollen nicht auch noch durch einen Ortswechsel belastet werden. Dennoch ist es eine Überlegung wert, ob ein räumlicher Neuanfang nicht auch heilsam sein kann. In der vertrauten Umgebung kann der Verlust des ausgezogenen Elternteils deutlich spürbarer sein.

Ob einer von Ihnen nun mit dem Nachwuchs oder alleine die Immobilie behalten will, er oder sie sollte die oben beschriebene veränderte Finanzlage einkalkulieren, zumal ein noch bestehendes Hausdarlehen dann gänzlich alleine abgelöst werden müsste und die anfallenden Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizung etc. nur noch auf einem Paar Schultern lasten würde.

Und: Wer die Immobilie übernimmt, muss - solange diese noch im Besitz von beiden ist - dem anderen möglicherweise eine Nutzungsentschädigung zahlen, da ihm für seinen Eigentumsanteil eine Miete zusteht.

Wenn Sie diesen Weg gehen, muss sich einer von Ihnen bereit erklären, auf seinen Eigentumsanteil zu verzichten. Dieser erhält dafür von dem dann verbleibenden Eigentümer eine Entschädigung. Das setzt jedoch in der Praxis voraus - und hier sind wir erneut bei den Geldmitteln - dass Sie als Noch-Ehegatte/-Ehegattin wirtschaftlich dazu in der Lage sind, Ihr Gegenüber - dem korrekt ermittelten Marktpreis entsprechend - „zu entlohnen“.

## Und auch an Folgendes müssen Sie u. a. denken:

- ✓ die Streichung der ausgezahlten Partei aus dem Grundbuch, sofern beide als Eigentümer darin vermerkt sind
- ✓ die Fälligkeit der Grunderwerbssteuer bei Eigentumsübertragung
- ✓ die ausnahmslose Übertragung aller anderen Verträge, etwa von Gaszulieferern und Stromanbietern, auf den zukünftig alleinigen Besitzer
- ✓ die Auflistung sämtlicher weiterer Verbindlichkeiten und Belastungen wie z. B. mögliche offene Reparaturleistungen u. a.
- ✓ die Streichung aus einem gegebenenfalls gemeinsam veranlassten Hauskreditvertrag inklusive Ausschluss an der Tilgung der finanziellen Verbindlichkeiten
- ✓ eventuell die Aufstockung des Kredites bzw. die Aufnahme eines zusätzlichen, um den ehemaligen Partner auszahlen zu können

Ihre Bank muss innerhalb dieses Prozesses auf jeden Fall beteiligt werden. Dieser obliegt es, den Ehepartner, der sein Miteigentum abgibt, aus seiner Mithaftung zu entlassen. Allerdings ist sie in keiner Weise dazu verpflichtet, z. B. wenn ihr das Risiko einer Überschreibung auf nur einen der Kreditnehmer wegen seines geringen Einkommens zu hoch ist.



© WavebreakmediaMicro / AdobeStock

# Mietvertrag

© megakunstfoto / AdobeStock

## 2. Sie vermieten Ihr Eigentum - es bleibt Ihnen erhalten.

Das ist wohl der größte Vorteil, den ehemalige Paare in Ihrer Situation sehen: Ihre Immobilie bleibt im Familienbesitz. Zudem besteht die Aussicht, dass Sie später von einer möglichen Wertsteigerung Ihrer Immobilie profitieren, sollten Sie sich irgendwann doch zum Verkauf entscheiden - oder später Ihre Kinder.

Auch könnten Sie mithilfe der Mieteinnahmen Ihre Bankverbindlichkeiten bedienen. Allerdings wären Sie nicht schuldenfrei und Ihnen würde das Startgeld für Ihren Neuanfang fehlen.

Außerdem ist dieser Weg oft unwirtschaftlich, wenn Sie im Besitz eines Einfamilienhauses sind. In der Regel sind nur eher genormte Immobilien wie Wohnungen und Reihen- oder Doppelhäuser mit relativ kleinem Grundstück und neueren Baujahrs sinnvoll zu vermieten, da sich hier der Instandhaltungsaufwand, die Rücklage, die Verwaltungskosten etc. in einem überschaubareren Rahmen bewegen.

Entscheiden Sie sich für diese Variante, muss - trotz Trennung - ein Miteinander zwischen Ihnen möglich sein, da Sie beide als Vermieter fungieren und die

damit verbundenen Aufgaben wahrzunehmen haben. Zudem sind Ärger mit den Mietern und juristische Auseinandersetzungen sowie arbeitsaufwändige Mieterwechsel nicht auszuschließen. Darüber hinaus tragen sowohl Sie als auch Ihr ehemaliger Partner das Risiko unzuverlässiger Mieter und damit auch das eines eventuellen Mietausfalls.

Sollten Sie später einen Verkauf in Betracht ziehen, planen Sie bitte ein, dass bei vermieteten Immobilien oftmals ein geringerer Kaufpreis als bei leerstehenden erzielt wird.

Und bedenken Sie, dass Sie Ihre Ersparnisse weiterhin in immer wieder anstehende Reparaturen sowie Sanierungsmaßnahmen investieren müssten und entsprechende Rücklagen benötigen - denn der Zustand Ihres Hauses bleibt nach wie vor in Ihrer gemeinsamen Verantwortung.

Das alles kostet Zeit, Nerven und auch Geld. Ist Ihr Wunsch, den Familienbesitz zu halten und zu vererben, tatsächlich so stark, dass Sie diese Unwägbarkeiten in Kauf nehmen wollen?



© BillionPhotos.com / AdobeStock

### 3. Sie verkaufen Ihren Besitz.

Emotional erweist sich diese Variante meist als die beste Lösung - da Sie sich beide langfristig befreien und unbelastet von vorne beginnen würden. So könnten Sie in der Zukunft neue Partnerschaften eingehen oder Familien gründen. Eine gemeinsame Immobilie mit dem ehemaligen Partner kann das frische Glück belasten.

Und der wohl größte Vorteil des Verkaufs ist, dass Sie beide sofort Geld zur Verfügung hätten. Das bedeutet für Sie finanzielle Entlastung, da die Sie beschwerenden Immobilien-Kredite aus dem Verkaufserlös getilgt werden können. Damit schließen Sie Risiken wie die Verschlechterung der gesundheitlichen bzw. finanziellen Situation eines oder beider Ex-Partner und so auch der Kreditkonditionen aus. Außerdem umgehen Sie damit eine sonst möglicherweise notwendige Anschlussfinanzierung.

Allerdings kann Sie die vorzeitige Ablösung teuer zu stehen kommen: durch die sog. Vorfälligkeitsentschädigung. Diese dient dem Kreditinstitut dazu, den Verlust an Zinsen auszugleichen. Doch ist sie immer zu entrichten?

#### Nein, und zwar z. B. in folgenden Fällen:

Ein lange laufendes Darlehen können Sie nach zehn Jahren mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. Beinhaltet Ihr Vertrag variable Zinssätze oder ist er durch eine Grundschuld bzw. Hypothek gesichert, können Sie ihn jederzeit mit einer dreimonatigen Frist beenden.

Ebenfalls ohne Vorfälligkeitsentschädigung kommen Sie aus dem Vertrag, wenn der Käufer Ihrer Immobilie den Kredit bei der Bank zu den gleichen Konditionen übernehmen möchte und nicht aus Bonitätsgründen abgelehnt wird. Überdies gibt es Kredite, die Ihnen gegen Zinsaufschlag ein vertragliches Ausstiegsrecht einräumen.

#### Wenn Sie dennoch zahlen müssen: Achten Sie auf Berechnungsfehler

Denn diese kommen häufig vor - zu Ihren Ungunsten. Prüfen Sie also die Abrechnung mit spitzem Bleistift oder überlassen Sie das besser noch Fachleuten etwa der Verbraucherzentralen.

Berücksichtigt werden müssen z. B.:

- ✓ der Abzug der Risikoprämie, die aufgrund der sofortigen Rückzahlung des Darlehens nicht mehr berechnet werden darf
- ✓ die Option, die Monatsraten zu erhöhen
- ✓ im Kreditvertrag vereinbarte Sondertilgungen, durch die Ihre Kreditschuld sinkt und dadurch auch die Vorfälligkeitsentschädigung

Haben Sie mit Ihrer Bank geklärt, ob und in welcher Höhe Sie eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten müssen und diese ggfs. entrichtet, sind Sie nicht nur schuldenfrei, eventuell verbleibt nach der Tilgung sogar eine Summe, die dann zu gleichen Teilen unter Beachtung des Zugewinnausgleichs zwischen Ihnen aufgeteilt wird.

## Der Verkaufsprozess

Sowohl für die Marktwertermittlung des realistischen Kaufpreises (s. o.) als auch für das weitere Procedere der Veräußerung benötigen Sie diverse Unterlagen wie bemaßte und anschauliche Grundrisse, aussagekräftige Fotos, den Grundbuchauszug zur Klärung der rechtlichen Verhältnisse inklusive Baulastenverzeichnis und Flurkarte, einen anforderungsgerechten Energieausweis (dieser ist Pflicht) und so weiter und so fort.

Des Weiteren hängt der Erfolg des Verkaufs von einer klugen Marketingstrategie ab: Die gängige Vermarktung findet über die bekannten Internetportale und auch in regionalen Printmedien statt. Die Anzeigen sollten genauso fachmännisch gestaltet sein wie ein aussagekräftiges Exposé mit den oben erwähnten Grundrissen, professionellen Bildern und anschaulichen Texten. Derart gestaltet versetzt es Ihre Interessenten in die Lage, sich bereits in Ihrer Immobilie wohnen zu sehen. Schnappschüsse - gerade falsch belichtete und perspektivisch schiefe - sowie ein paar schnell geschriebene Worte sind kontraproduktiv für die optimale Präsentation Ihrer Immobilie.

Können Sie darüber hinaus ausdrucksvolle, virtuelle 360°-Rundgänge und plastische, lebensnahe Immobilienfilme bieten, werden Sie zügig Kaufinteressenten finden. Suchen Sie diese aber sorgsam aus, sonst könnten Sie unter dem sog. „Besichtigungstourismus“ leiden, der Ihre Nerven inklusive Ihrer Zeit strapaziert und meist keine potentiellen Käufer gewinnt.

Schlussendlich benötigen Sie einen versierten Notar - diesen darf sich der Käufer aussuchen, da er ihn bezahlt - der den Kaufvertrag hieb- und stichfest aufsetzt. Lassen Sie sich alle darin enthaltenen Einzelheiten genau erklären.

Ihre oberste Priorität: Sichern Sie sich zuverlässig die verbindliche Finanzierungszusage. Erst wenn diese schwarz auf weiß steht, folgt die notarielle Beurkundung. Sonst stehen Sie aufgrund einer eventuellen Zahlungsunfähigkeit des Käufers mit leeren Händen da - und beginnen noch einmal ganz von vorn.

Zu guter Letzt stellen Sie sich bitte die Frage, ob Sie sich aufgrund Ihres Wissens - gerade, was juristische Fallstricke betrifft, die für einen Laien in einem Buch mit sieben Siegeln lauern - Ihrer Zeit und auch Ihrer Kraft in der Lage sehen, den aufwändigen Prozess der Vermietung bzw. des Verkaufs alleine zu bewältigen oder nicht doch auf fachliche Unterstützung angewiesen sind, um am Ende genüsslich und entspannt in Ihrem neuen Zuhause leben und Ihrer Zukunft zuversichtlich entgegenblicken zu können.



© js-photo / AdobeStock



## Der ImmoCoach

Deutschlands 1. und größte online Akademie für Eigentümer,  
die ihre Immobilie selbst verkaufen oder vermieten möchten

**Gerne für Sie da!**  
Kontaktieren Sie uns!



Einfach den QR Code mit  
Ihrem Smartphone und einer  
Reader-App scannen und unsere  
Kontaktdaten direkt in Ihr Adress-  
buch speichern!



**Der ImmoCoach**  
**Hakan Citak**  
Yorckstraße 12 • 50733 Köln

Tel.: 0221 - 669 59 384  
info@der-immocoach.de  
www.der-immocoach.de



### Impressum

**Herausgeber:** Citak Immobilien e.K.,  
Yorckstraße 12, 50733 Köln, 0221-29887120  
www.citak-immobilien.de  
info@citak-immobilien.de

**V.I.S.D.P.:** Hakan Citak (Anschrift s.l.)

**Redaktionelle Mitarbeit:**  
Hakan Citak, Susanne Purol

**Gestaltung:** Hakan Citak

**Bildnachweis:** Titelseite © C. Schwier / AdobeStock  
www.fotolia.com, www.stock.adobe.com.