



IMMO-RATGEBER

SCHEIDUNG

Was es jetzt zu regeln gilt

Immo-Ratgeber Scheidung ist eine Informations-Broschüre von Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft, die sich an Immobilien-Eigner richtet. Mit unseren Broschüren möchten wir Sie zu jeweils einem ausgesuchten Thema mit Wissens- und Beachtenswertem versorgen. Sie sollen und können ein Beratungsgespräch mit einem Immobilien-Profi nicht ersetzen. Aber ganz sicher können unsere Broschüren erste Antworten geben und ein solches Gespräch vorbereiten und begleiten.

Falls bei der Lektüre konkrete Fragen auftauchen, die Sie gerne persönlich, direkt und schnell klären wollen: Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir sind jederzeit mit Rat, Tat und Immobilienexpertise für Sie da!

In dieser Reihe sind außerdem weitere Immo-Ratgeber zu folgenden Themen erschienen:

- Immobilien aus einer Erbschaft
- Privater Immobilienverkauf
- Der optimale Immobilienpreis
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Sanierung einer Immobilie
- Fachbegriffe und Fakten aus der Welt der Immobilien

Unsere Immo-Ratgeber sind ein unverbindliches Info-Angebot und stellen keine (Steuer-)Rechtsberatung dar. Wenden Sie sich bei entsprechenden Fragen bitte an Ihre/n Steuerberaterin bzw. an Ihren Rechtsbeistand.



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Nicht immer laufen die Dinge im Leben so, wie man es sich wünscht. Und wenn eine Ehe geschieden wird, kommen auf beide Seiten große, emotional belastende Aufgaben zu. Mit die größte Herausforderung ist dabei die Frage, was mit der bislang gemeinschaftlich genutzten Immobilie geschehen soll. Neben der persönlichen Bindung geht es dabei auch noch um steuerliche Aspekte, um rechtliche Belange und nicht zuletzt um viel Geld.

Auch, wenn Sie sich als Beteiligte/r nichts mehr als einen Neuanfang wünschen: Es gibt zahlreiche gute Gründe, dass Sie und Ihr/e Ehepartner/in hinsichtlich der Scheidungsimmobilie noch einmal zusammenarbeiten und eine offene, faire Lösung finden. Dabei unterstütze ich Sie gerne, stehe als objektiver Vermittler zur Verfügung und suche nach einem Weg, bei dem beide das Gesicht wahren.

Vorab erhalten Sie mit dieser Broschüre erste Informationen. Darüber hinaus stehen mein Team und ich Ihnen bei Fragen gerne jederzeit zur Verfügung.

Alles Gute!

Ihr
Christian Dischinger

Christian Dischinger





INHALT

KÜMMERN SIE SICH FRÜHZEITIG	4
BLEIBEN SIE SACHLICH UND NEHMEN SIE HILFE AN	6
DARAUF SOLLTEN SIE ZUERST SCHAUEN	8
... UND WAS IST MIT DEN SCHULDEN?	10
GETRENNTE WEGE, GEMEINSAME IMMOBILIE: IHRE OPTIONEN	12
LASSEN SIE DRITTE FÜR IHRE SCHEIDUNG AUFKOMMEN	14
UM WELCHE WERTE GEHT ES ÜBERHAUPT?	16
HOLEN SIE SICH RAT. VON ERFAHRENEEN SPEZIALISTEN	18



KÜMMERN SIE SICH FRÜHZEITIG



Kurz und schmerzlos – das gilt für die meisten Ehetrennungen leider nicht: Zwischen der beginnenden Entfremdung und der rechtskräftigen, tatsächlichen Scheidung liegt oft ein sehr langer Zeitraum. Das macht die Scheidung auf emotionaler Ebene natürlich nicht leichter – verschafft Ihnen in Sachen Scheidungsimmobilie aber einen Vorteil. Solange sich beide einige sind.

Denn es kann gerade steuerlich interessant sein, sich um die Zukunft der gemeinsamen Immobilie noch vor der eigentlichen Scheidung einig zu sein – Stichwort Grunderwerbssteuer: Diese entfällt beim Verkauf / bei der Eigentumsübertragung zwischen Ehepartnern.

Klar ist: In der schwierigen Phase vor der endgültigen Trennung möchten sich die wenigsten Betroffenen mit Fragen zu Eigentum oder Steuern befassen. Das ist verständlich, kann aber zu deutlichen finanziellen Verlusten führen. Ein verantwortungsvoller Rechtsbeistand wird Sie sicher durch diese Zeit geleiten und Sie objektiv darüber beraten, welcher Schritt zu welchem Zeitpunkt sinnvoll ist.



BLEIBEN SIE
SACHLICH UND
NEHMEN SIE HILFE AN



Die wenigsten Paare lassen eine Scheidung absichtlich von Streit begleiten – es kommt eben fast zwangsläufig zu Unstimmigkeiten, die zu Missgunst und Streitigkeiten führen können. Was in einer festgefahrenen Situation meist hilft, ist die Unterstützung durch eine Instanz, die sich nur von Fakten, Sachlichkeit und gültigem Recht leiten lässt.

Wenn Sie also die Hilfe einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts annehmen, sollte das keine der Parteien als Zeichen von Misstrauen und Konfrontationsbereitschaft auslegen: Vielmehr zeigen Sie dadurch Ihr Interesse an einer Schlichtung und Ihre Bereitschaft, Kompromisse zu schließen.

Sie sollten Ihren Ehepartner aber nicht einseitig damit überrumpeln: Nach Jahren des Zusammensens haben beide Seiten eine fachlich korrekte Beratung verdient. Klären Sie die Frage nach einem Rechtsbeistand also am besten gemeinsam – und so früh wie möglich, bevor die Dinge eskalieren können.



DARAUF SOLLTEN SIE ZUERST SCHAUEN

DARAUF SOLLTEN SIE ZUERST SCHAUEN



Bevor es konkret darum geht, was aus Ihrer Scheidungsimmobilie werden soll, ist Zeit für eine Bestandsaufnahme. Zu den Dingen, die Sie für eine gewissenhafte Rechtsberatung und für Ihre persönliche Planung parat haben sollten, gehören die Antworten auf diese Fragen:

- Existiert ein Ehevertrag – und was ist damit geregelt?
- Welche Form des ehelichen Güterstandes trifft bei Ihnen zu – Zugewinnngemeinschaft, Gütertrennung oder Gütergemeinschaft?
- Sind Sie bei der Entscheidungsfindung auf einen bestimmten Zeitpunkt festgelegt?

Gerade der letzte Punkt, wir haben es bereits erwähnt, kann zu einem wirtschaftlichen und steuerrechtlichen Faktor werden. Überlegen Sie sich also, ob z.B. ein sehr schneller Verkauf oder erst eine spätere Schenkung an die Kinder in Ihrer persönlichen Lebensplanung Platz haben – und ob sich beide Ehepartner auf die gleiche Vorgehensweise einigen können.



... UND WAS IST MIT DEN SCHULDEN?

... UND WAS IST MIT DEN SCHULDEN?



Je nachdem, wie lange das gemeinsame Leben vor der Scheidung andauert hat, kann eine Immobilie der Ehepartner noch mehr oder weniger stark verschuldet sein. Bei der Sachwert-Aufteilung nach Auflösung der Ehe muss auch geklärt werden, wie eventuelle Immobilienkredite weiter bedient werden sollen. Denn für die Bank ist der Ehestatus zweitrangig – es haftet, wer den Kreditvertrag unterschrieben hat. Ehepartner, die gemeinsam unterschrieben haben, sind Gesamtschuldner. Das bedeutet, dass eine der beiden Parteien zu 100% für die Restschuld haftet und entsprechend herangezogen werden kann.

In Schulden und Kreditverträgen lauert also eine Menge Konfliktkapital. Sie sollten dieses aus dem Weg räumen, indem Sie die Neugestaltung der Verträge noch vor der Scheidung besprechen und beschließen.

GETRENNTE WEGE, GEMEINSAME IMMOBILIE: IHRE OPTIONEN

Eine Immobilie, zwei Menschen und zukünftig zwei Lebenswege: Die bislang gemeinsam bewohnte Immobilie ist ein Thema, das mit Emotion aufgeladen ist. Das kann zu sehr viel Stress nach der Scheidung führen – muss es aber nicht, wenn sich beide einigen können. Hier sind die Möglichkeiten, auf die Sie sich verständigen können:





REALTEILUNG

Ein ungewöhnlicher Weg – aber einer, der es ermöglicht, dass beide Seiten in der liebgewonnenen Immobilie wohnen bleiben können. Bei der Realteilung wird die Immobilie baulich in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, und jeder der beiden Ex-Ehepartner zieht in eine der separaten Wohneinheiten. Die Teilung wird im Grundbuch eingetragen. Dafür ist nicht jede Immobilie geeignet, und es werden unter Umständen Ausgaben für z.B. Architekten, Statiker und Bauarbeiten fällig. Dafür ermöglicht es dieser Weg, dass keiner auf die Immobilie verzichten muss, und ein eventuelles Sorgerecht lässt sich leichter ausüben.

Es wird aber nicht nur der Wohnraum aufgeteilt: Auch eventuell noch bestehende Kredite und durch die Realteilung neu angehäufte Verbindlichkeiten betreffen beide Parteien. Und, das muss man auch berücksichtigen: Aus dem Partner, von dem man sich getrennt hat, wird der Nachbar, der nebenan einzieht.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Das ist gewissermaßen der Weg, der in die ganz andere Richtung führt: Bei der Eigentumsübertragung erwirbt eine Partei das alleinige Eigentum an – und die Pflichten aus – der Immobilie. Hier sind fachlicher Rechtsbeistand und eindeutige Vertragsgestaltung unverzichtbar, um späteren Ärger zu vermeiden. Ein Makler hilft bei der Marktwertbestimmung.

Wenn ein Ehepartner fest vorhat, in der Immobilie weiter zu wohnen, sollten beide Partner mit aller Kraft an einer gütlichen Einigung zur Eigentumsübertragung mitwirken. Ansonsten kann es zu einer Klärung vor dem Familiengericht kommen, das in einem „Ehewohnungszuweisungsverfahren“ klärt, wer wohnen bleiben darf. Das kann sich hinziehen und sogar dazu führen, dass der Alleineigentümer ausziehen muss.

TEILUNGSVERSTEIGERUNG

Auch ein Verfahren, das Sie vermeiden sollten: Wenn sich die Scheidungsparteien gar nicht einig können – oder wenn die aktuelle Schuldsituation es erfordert –, kommt es zur gerichtlichen Teilungsversteigerung, also Zwangsversteigerung. Ziel ist, die Immobilie schnell zu Geld zu machen, um dieses dann unter den Parteien aufzuteilen. Dabei müssen aber auch Schulden bedient und unter anderem der Zugewinnausgleich berücksichtigt werden, und das Verfahren an sich kostet Geld. Dazu kommt, dass bei einer Teilungsversteigerung der Verkaufserlös meist deutlich kleiner ausfällt als im freien Verkauf.

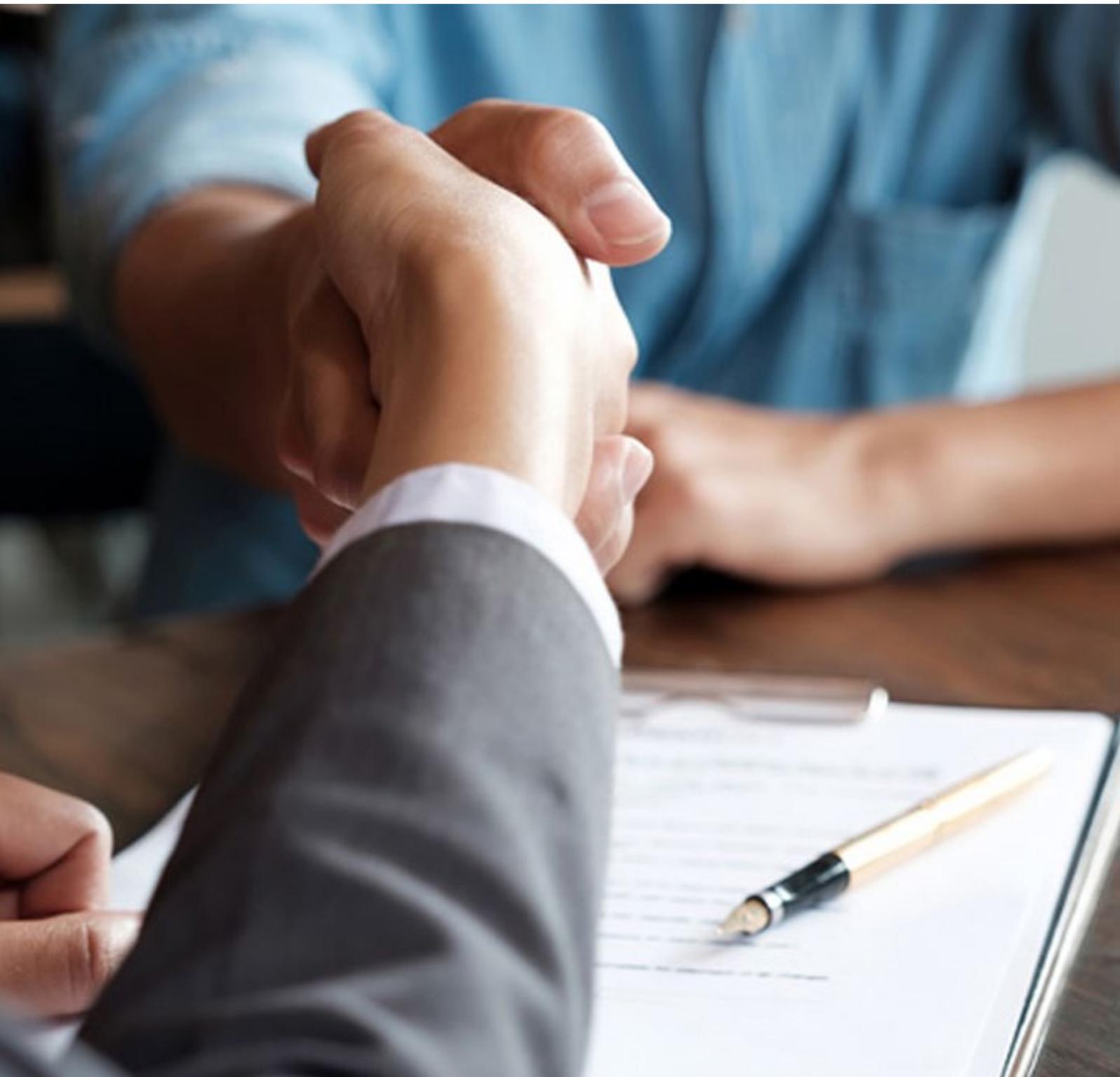
SCHENKUNG

In einem sind sich die meisten Ehepartner selbst während des Scheidungsverfahrens einig: Die Zukunft der gemeinsamen Kinder soll bestmöglich abgesichert sein. Wenn eine Scheidungsimmobilie an den oder die Nachkommen verschenkt wird, gerät sie automatisch aus dem Fokus der Scheidungsstreitigkeiten. Der Sachwert bleibt sprichwörtlich in der Familie, und keine der Parteien profitiert mehr als die andere.

Auch hier gilt: Eigentum verpflichtet, und die laufenden Kosten und Eigentümerpflichten werden an das Kind übertragen. Hinzu kommt, dass bei Minderjährigen zur rechtswirksamen Übertragung das Vormundschaftsgericht eingeschaltet werden muss.

AUS DER EHE EINE WG MACHEN

Was Sie auch mit Ihrer Scheidungsimmobilie planen: Bis zur gerichtlichen Einigung haben beide Ehepartner das Recht, weiter in ihrer Immobilie zu wohnen. Eine solche Wohngemeinschaft mag lästig bis schmerzhaft sein, erspart aber finanzielle Abenteuer und sollte schon deswegen in Betracht gezogen werden.



LASSEN SIE DRITTE FÜR IHRE SCHEIDUNG AUFKOMMEN



Eine Scheidung kostet Geld – vor allem, wenn eine Immobilie involviert ist. Zu den Kosten, die auftreten können, gehören unter anderem:

- Aufwendungen für den Rechtsweg
- Honorare für Rechtsbeistände und Notar
- Steuerzahlungen
- Ablösen bestehender Immobilienverträge
- Erfüllen von Pflichten aus dem Ehevertrag
- Miete bzw. Eigentumserwerb für die neue/n Wohnung/en
- Aufwand, um die Bedingungen des ehelichen Güterstands zu erfüllen

Da ist es durchaus naheliegend, sich mit dem Verkauf oder der Vermietung des Objekts an eine dritte Partei zu befassen.

VERMIETUNG IHRER IMMOBILIE

Wenn beide Parteien sicher sind, dass sie in Zukunft geschäftlich kooperieren können, kann eine Vermietung eine gute Option sein: Das Haus oder die Wohnung bleibt in Ihrem (gemeinsamen) Besitz; Sie sorgen mit Sachwert für die Zukunft vor und können später immer noch eine Schenkung an die Kinder in Erwägung ziehen. Sie sollten das Ganze aber auf eine saubere vertragliche Basis stellen und eine sinnvolle Geschäftsform finden: Dinge wie Mieterauswahl, Instandhaltung und Verwaltung können dazu führen, dass Sie sich (wieder) uneins werden.

VERKAUF IHRER IMMOBILIE

Wenn es Ihnen vor allem darum geht, Altlasten hinter sich zu lassen und die Scheidung möglichst bald zu einem Ende zu führen, sollten Sie dem Verkauf einer Immobilie eine Chance geben. Auch hier ist anwaltlicher Beistand unbedingt zu empfehlen – geht es doch um eventuelle Restschulden, Anwendung des Ehevertrags oder der Regeln des Güterverstands sowie um Dinge wie den Zugewinnausgleich.

Der Verkauf einer Immobilie führt zu einem schnellen, sauberen Abschluss mit der ehelichen Vergangenheit. Weil sich viele Menschen genau einen solchen Abschluss wünschen, sind sie oftmals bereit, einen (zu) niedrigen Kaufpreis der Scheidungsimmobilie zu akzeptieren. Deshalb sollten Sie die Unterstützung eines erfahrenen Maklers suchen: Seriöse Makler haben keinerlei Interesse, Ihre Immobilie zu einem zu niedrigen Preis anzubieten – sie kennen den Markt und wissen, welchen realen Wert Ihr Eigentum hat.



UM WELCHE WERTE GEHT ES ÜBERHAUPT?



Ob Sie eine Scheidungsimmobilie verkaufen oder selbst darin wohnen wollen; ob Sie an eine Realteilung oder an Vermietung denken: In jedem Fall ist es für Ihre Entscheidungsfindung wichtig, dass Sie wissen, wieviel das Objekt aktuell wert ist.

Der Wert der Scheidungsimmobilie hat – neben emotionalen Erwägungen – sicher den größten Einfluss darauf, was mit dem Objekt weiter geschehen soll. Sie sollten also so früh wie möglich ein seriöses Wertgutachten erstellen. Denn mit einer verlässlichen Wertermittlung können Sie ...

- beurteilen, wie sich das Verhältnis aus Zeitwert und Restverschuldung gestaltet.
- eine verlässliche Grundlage für Steuerangelegenheiten schaffen.
- bei Vermietung die Renditekalkulation auf sichere Beine stellen.
- die Auszahlung des Partners gerecht durchführen.
- einen marktgerechten Verkaufspreis finden.

Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft ist anerkannter Sachverständiger für Immobilien. Wir bewerten Wohnimmobilien und Gewerbeobjekte – je nach Zweck – entsprechend dem

- Sachwertverfahren
- Ertragsverfahren oder
- Vergleichswertverfahren.

Was auch immer Sie mit Ihrer Immobilie nach der Scheidung vorhaben: Ein professionelles Wertgutachten verschafft Ihnen Gewissheit und ein gutes Gefühl bei Ihrer Entscheidung.

HOLEN SIE SICH RAT. VON ERFAHRENE SPEZIALISTEN.



Das Team von Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft blickt auf eine lange Reihe an erfolgreich gelösten Fragen und Problemen rund um Scheidungs-Immobilien zurück.

Diskretion ist dabei genauso selbstverständlich wie eine objektive, ergebnisoffene Herangehensweise an Ihr Thema. Wir beraten Einzelpersonen und die Ehegemeinschaft.

Weil die besten Lösungsansätze, Ideen und Perspektiven noch immer im Rahmen eines vertrauensvollen Gesprächs entstehen, laden wir Sie ein:

Lernen Sie uns kennen. Erfahren Sie mehr über Ihre Optionen. Finden Sie für die Zeit nach der Scheidung den richtigen Weg für sich und Ihre Immobilie.

**Christian Dischinger – Unternehmen für Immobilienwirtschaft:
unsere Leistungen**

- ☑ Immobilienverkauf – Servicepakete für Verkäufer und Käufer
- ☑ Vermietung – Servicepakete für Vermieter und Mieter
- ☑ Immobilienberatung
- ☑ Wertermittlung
- ☑ Baugutachten
- ☑ Finanzierungsvermittlung
- ☑ Energieberatung & Energieausweis
- ☑ Markt-, Standort- und Objektanalyse



CHRISTIAN DISCHINGER
Unternehmen für Immobilienwirtschaft

Ihr Immobilienexperte

Augustenstr. 11 . 93049 Regensburg . Tel: (0941) 30 78 74 -00
info@dischinger-immobilien.de . www.dischinger-immobilien.de