

Academy

Beruf, Geld
& Karriere

Und wer kriegt das Haus?



Halbe-halbe
Möbel und Besteck
lassen sich ja
leicht aufteilen – aber
die Immobilie?

Eine Trennung ist schlimm genug. Wenn dann auch noch der **Streit um die Immobilie** dazukommt, wird's oft richtig unschön.
Was Paare – ob verheiratet oder nicht – tun können, um das zu vermeiden

TEXT NADINE OBERHUBER, CLAUDIA MÜNSTER

Da ist dieses junge Paar, nennen wir sie Nina und Roger. Sie sind nicht verheiratet, und sie haben ihre Traumwohnung gefunden und dafür eine Hypothek aufgenommen. Aber Nina verdient viel weniger als er, deshalb zahlt Roger allein die Zinsen und die Tilgung und steht auch allein im Grundbuch. Dafür kommt Nina für alle Lebenshaltungskosten auf – Einkäufe, Strom, Internet... Ist das fair?, fragt sie sich. Und was, wenn wir uns trennen?

Nein, es ist nicht fair. Aber es kommt bei unverheirateten Paaren gar nicht so selten vor. Und im schlimmsten Fall steht nach einer Trennung dann eine*r ohne alles da – und ohne Dach überm Kopf. Deshalb lautet ein wichtiger Rat für alle, die unverheiratet sind: Sie sollten unbedingt festhalten, wem im Fall einer Trennung welcher Anteil an der gemeinsamen Immobilie zusteht. Und sich möglichst dabei anwaltlich beraten lassen.

Doch auch verheiratete Paare sind nicht vor dem Trennungsstreit um die Immobilie gefeit. Schließlich ist ein Haus oder eine Wohnung für viele die größte Investition im Leben, und die teilt man bei einer Scheidung nicht so einfach auf wie Bettwäsche und Besteck. „Gehört die Immobilie nur einem Ehepartner, so fällt sie in den Zugewinnsausgleich“, erklärt **Christiane Warnke, Rechtsanwältin mit Schwerpunkt Familienrecht in Zorneding**. „Das bedeutet, dass der Wert zum Beginn der Ehe und zu deren Ende ermittelt und eine etwaige Wertsteigerung dann hälftig ausgeglichen wird. Wer das vermeiden möchte, kann von vornherein in einem Ehevertrag die Immobilie von der Zugewinnsgemeinschaft ausschließen und eine andere Regelung treffen.“



DIE WICHTIGSTEN TIPPS FÜR PAARE:

1 Eigenkapital: Halbe-halbe ist die große Ausnahme

Meist bringen beide Personen unterschiedlich viel Geld mit. Nicht selten hat sogar nur eine*r, zum Beispiel nach einer Erbschaft, nennenswerte Ersparnisse, der oder die andere hat dagegen gar nichts auf der hohen Kante. Da aber gerade das Eigenkapital die wesentliche Hürde ist, um überhaupt eine Immobilie kaufen zu können, sollte dieser Grundstock auch honoriert werden – unabhängig davon, wie sich beide später die Raten für den Kredit aufteilen.

Regeln lässt sich dies über die Eintragung im Grundbuch (siehe Punkt 3), denn dort kann man festhalten, wem die Immobilie zu welchen Anteilen gehört.

2 Grundstück: Wer das Land hat, hat das Haus

Mitunter besitzt einer der Partner schon ein Grundstück. Das klingt erst mal gut, bedeutet aber für die andere Person: Kommt zum Beispiel nur der

Grundstückseigentümer ins Grundbuch, gehört ihm später auch das Haus darauf – selbst wenn seine Partnerin bei der Finanzierung immer die Hälfte zu Eigenkapital und Kredit beisteuert.

Es gibt zwei Möglichkeiten, dieses Problem zu umgehen: Entweder kauft die „grundlose“ (unverheiratete) Partnerin ihm die Hälfte des Grundstücks ab. Dann muss sie allerdings Grunderwerbssteuer bezahlen, und der Verkäufer muss seinen Gewinn versteuern. Oder: Er überträgt ihr die Hälfte in Form einer Schenkung, damit beiden der Grund zur Hälfte gehört.

Der Haken daran: Für Unverheiratete fällt dann Schenkungssteuer an. Denn sie verfügen nur über 20 000 Euro Freibetrag (für Verheiratete liegt er bei 500 000 Euro) und müssen auf den Rest 30 Prozent Schenkungssteuer zahlen. Bei 100 000 Euro Grundstückswert macht das schon 24 000 Euro Steuer. Da die Bodenpreise je nach Standort unterschiedlich hoch sind – in München etwa sollte man eher 800 000 Euro für ein haustaugliches Grundstück ansetzen –, ist es in so einem Fall eventuell besser, gemeinsam ein neues Grundstück zu kaufen und den Bodenbesitz lieber zu versilbern.

Bei Ehepaaren ist die Lösung einfacher: Der Eigentümer kann das hälftige Grundstück schenkungssteuerfrei (!) als sogenannte ehebedingte Zuwendung auf die Ehefrau übertragen.

3 Grundbuch: Da steht es schwarz auf weiß

Ob verheiratet oder nicht – wenn sonst nichts festgehalten ist, gilt: Wer im Grundbuch steht, dem gehört die

Immobilie. Ist dort nur eine Person genannt, gilt sie als Alleineigentümer. Muss dann aber bei einer Scheidung den Wertgewinn der Immobilie zur Hälfte auszahlen. Stehen beide im Grundbuch, gehört ihnen jeweils die Hälfte, niemand kann im Streitfall allein entscheiden oder das Haus eigenmächtig verkaufen. Es heißt aber auch: Beide müssen sich im Fall einer Trennung einigen. Entweder behält einer das Haus und zahlt den anderen aus. Oder sie verkaufen einvernehmlich.

Wenn beide unterschiedlich hohe Ersparnisse einbringen oder einer mehr vom Kredit abträgt als der andere, dann sollten sie auch im Grundbuch mit unterschiedlichen Anteilen bedacht werden. Von einem bis 99 Prozent ist alles möglich. Unbedingt sollte man dabei auch die Kaufnebenkosten mit einrechnen, obwohl sie später in keiner Wertermittlung und auch nicht im Grundbuch auftauchen.

Beispiel: Die gemeinsame Wohnung soll 300 000, inklusive der Nebenkosten 330 000 Euro kosten. Die Frau bringt 82 500 Euro Eigenkapital mit, das sind schon mal 25 Prozent des Gesamtwerts. Zahlen beide später zu gleichen Teilen den Kredit ab, also die übrigen 75 Prozent, so müsste die Frau fairerweise dennoch mit 25 Prozent mehr im Grundbuch eingetragen werden, also mit 62,5 Prozent, während der Mann mit 37,5 Prozent an der Immobilie beteiligt ist. Bringen beide Eigenkapital ein, aber zu unterschiedlichen Teilen, könnte es so aussehen: Die Frau 66 000 Euro (20 Prozent), der Mann 49 500 Euro (15 Prozent). Die übrigen 65 Prozent der Immobilie werden dann nach dem Anteil an den Kreditraten verteilt.

Der dümmste Fall ist übrigens dieser: Eine*r steht im Grundbuch (ihr oder ihm gehört später auch die Immobilie), der oder die andere aber steht im Kreditvertrag (und übernimmt später die Restschulden).

Es gibt allerdings auch eine Konstellation, bei der es sinnvoll sein kann, wenn eine Person zwar mitzahlt, aber nicht im Grundbuch auftaucht: Dann nämlich, wenn zum Beispiel der Mann noch nicht geschieden ist und eine



Ex-Partnerin samt Kindern noch ausbezahlt werden muss. Denn in diesem Fall könnte die künftige Ex-Frau auf die neue Immobilie und den Zugewinnausgleich daraus Anspruch erheben – zum Zeitpunkt des neuen Hausprojekts sind sie ja noch verheiratet.

4 Kreditvertrag und Raten: deine Schulden, meine Schulden

Gerecht wäre es grundsätzlich, die Kosten fürs Wohnen, egal ob Miete oder Kredit, prozentual zum Einkommen aufzuteilen. Am besten richtet man mit dem Einzug in die gemeinsame Wohnung – zusätzlich zu den beiden persönlichen Konten – ein drittes, gemeinsames Konto für diese laufenden Kosten ein. Verdient etwa der Ehemann 70 Prozent des Haushaltseinkommens, verteilt man die Fixkosten 70:30. So bleibt auch

der Partnerin mit dem geringeren Einkommen genug Geld übrig für Hobbys und eigenes Alterssparen. Interessanterweise befürworten die anteilige Kostenaufteilung aber nur rund 50 Prozent der Frauen und 40 Prozent der Männer.

Nun könnten beide Beteiligten auch zwei getrennte Kreditverträge unterzeichnen, sogar bei zwei Banken. Das kann sinnvoll sein, wenn sie sehr unterschiedliche Eigenkapitalbeträge mitbringen. Aber: Banken machen so etwas ungern, weil jede Bank eine erstrangige Eintragung ins Grundbuch wünscht. Manche bieten zwar einzelne Verträge, verlangen aber Zinsaufschläge dafür. Zudem lassen sich die unterschiedlichen Anteile ja im Grundbuch festschreiben (siehe Punkt 3).

Unverheiratete können per Vertrag außerdem festhalten, wer bei Trennung im Haus bleiben darf und wer den Kredit weiter abzahlt, wenn beide den Vertrag unterzeichnet haben. Die Kreditregelung hilft auch, falls ein Partner arbeitslos oder krank wird: Dann kann der andere für seinen Mehreinsatz zusätzliche Besitzanteile erhalten.



5 Eigenleistung: Wenn Opa mit anpackt

Mike und Agatha bauen. Und Mikes Vater, ein begeisterter Heimwerker, freut sich, dass er dem Paar helfen und mit anpacken kann. Wochenende um Wochenende rückt er an zum Verputzen, Streichen, Gehwegplatten verlegen. Jahre später, bei der Trennung, bricht darüber dann auch noch Streit aus: Agatha findet, Schwiegervaters Einsatz damals war ein Geschenk an die junge Familie.

Doch das ist falsch. Die vielen Stunden Eigenleistung müssen tatsächlich beim Zugewinnausgleich mit eingerechnet werden. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass sowohl die Arbeitsleistung eines Ex-Partners wie auch – was ja sehr oft üblich ist – die Arbeit des ehemaligen Schwiegervaters zu entlohnen ist, wenn auch er sich weit über die üblichen Beiträge zum gemeinsamen Lebensunterhalt hinaus in das Bauprojekt eingebracht hat (Aktenzeichen XII ZR 190/08). Nicht eindeutig geklärt ist aber, wie hoch der Stundensatz

ausfallen darf, den die Heimwerker ansetzen dürfen. Manche Anwälte halten rund 60 Prozent eines üblichen Handwerker-Stundensatzes für angemessen. Bei einem Jahr Bauzeit und 50 Wochenenden kommen schon mal 1000 Arbeitsstunden zusammen – das kann teuer werden. Am besten sollten Paare vor dem Bau festhalten, was ihnen der Arbeitseinsatz des anderen wert ist. Oder lieber gleich einen Handwerker beauftragen.

6 Testament: Für Unverheiratete wird das Erben teuer

Auch an den Fall der unfreiwilligen Trennung sollte man denken: wenn einer der Partner stirbt. Vor allem für nicht verheiratete Paare ist ein Testament wichtig: Allzu oft erheben Erben Anspruch auf die Immobilie, und spätestens dann geht der unverheiratete Partner, der dort womöglich jahrzehntelang gewohnt hat, leer aus. Zumindest wenn es nichts Schriftliches gibt.

Wird die überlebende Person allerdings im Testament als Alleinerbe bedacht, kann es sein, dass er oder sie die Wohnung trotzdem verkaufen muss, allein um die Erbschaftssteuer zu bezahlen – für eine 320 000-Euro-Wohnung würden 100 000 Euro Steuern anfallen.

Alternative: Man sichert dem Partner oder der Partnerin „nur“ lebenslanges Wohnrecht zu, dann kann er oder sie die Immobilie weiter nutzen. Auch ein Vorkaufsrecht für die Anteile der Immobilie, die ihm oder ihr nicht gehören – und die sonst nach der gesetzlichen Erbfolge an die Angehörigen übertragen werden –, wäre möglich. Die beste Lösung ist in den meisten Fällen der Nießbrauch: Hier darf diejenige Person, zu deren Nutzen er eingetragen ist, sogar vermieten und die Mieteinnahmen für sich verbrauchen. Macht Sinn, wenn man nicht in der Immobilie leben kann oder will.

7 Erbschaft oder Schenkung: Das ist allein meins!

Clarissas Mutter stirbt, sie erbt ihr Elternhaus. Sie ist seit 25 Jahren mit Thomas verheiratet, und der ist überzeugt: Was dein ist, ist auch mein. Weit gefehlt, sagt **Christiane Warnke**: „Der Gesetzgeber sagt, das ist ein sogenanntes privilegiertes Vermögen, soll also immer bei dem bleiben, der es geschenkt oder vererbt bekommen hat.“ Aber, und das kann zu einem Problem werden: Über die Jahre kann die geerbte Immobilie stark an Wert gewinnen. Und diese Wertsteigerung muss dann bei einer Scheidung ausgeglichen werden. „Diese Gesetzgebung ist sehr alt. Da dachte man nicht an Immobilien und die mitunter massiv steigenden Preise“, sagt die Anwältin. „Oft ist dann bei einer Scheidung das Geld für den Ausgleich einfach nicht da.“ Mit einem Ehevertrag lassen sich auch schon im Vorweg, wenn später einmal Schenkungen oder ein Erbe zu erwarten sind, spezielle Vermögenswerte für den Fall der Scheidung aus dem Zugewinn herausnehmen.



WIEDER DA!

Noch mehr Infos zu Eheverträgen, Testament und Immobilienfinanzierung, außerdem zu Altersvorsorge, Vermögensaufbau und Versicherung lesen Sie im großen „Finanz-Guide für Frauen“. Die Ausgabe 2021 ist jetzt erschienen – in aktualisierter und überarbeiteter Version. 132 S., 5,95 Euro, im Handel oder zu bestellen unter www.brigitte.de/spezial

