

DER PORTIMMO-RATGEBER

Immobilie in der **Scheidung**

Klar entscheiden statt zerstreiten: Welche Wege es für die gemeinsame Immobilie gibt – und wie Sie teure Fehler vermeiden.



5,0 von 5 · 93 Google-Bewertungen

www.portimmo.de



Erik Porthun · Geschäftsführer PORTIMMO GmbH

Zertifizierter Immobilienmakler (IHK) · DEKRA-zertifizierter Sachverständiger · über 350 Vermittlungen in Stuttgart und der Region

ZUERST DURCHATMEN

Warum die Immobilie bei der Scheidung so schwer wiegt

Für die meisten Paare ist die gemeinsame Immobilie beides zugleich: der größte Vermögenswert und der emotionalste. Hier wurde gebaut, renoviert, Familie gelebt. Genau deshalb wird das Haus oder die Wohnung in der Trennung schnell zum Streitpunkt – und genau deshalb lohnt es sich, die Entscheidung darüber nüchtern und gut informiert zu treffen.

Wichtig zu wissen: **Mit der Trennung ändert sich rechtlich zunächst nichts.** Wer im Grundbuch steht, bleibt Eigentümer. Wer den Kreditvertrag unterschrieben hat, haftet weiter – unabhängig davon, wer auszieht. Vor der Scheidung steht in Deutschland außerdem das Trennungsjahr: In dieser Zeit fallen viele Weichenstellungen für die Immobilie, oft die wirtschaftlich entscheidenden.

GUT ZU WISSEN

Wer aus der gemeinsamen Immobilie auszieht, kann vom verbleibenden Partner unter Umständen eine Nutzungsentschädigung verlangen – quasi eine Miete für die alleinige Nutzung. Sprechen Sie das frühzeitig an, bevor es zum Streitpunkt wird.

DER RECHTLICHE RAHMEN

Zugewinnngemeinschaft: Was mit dem Vermögen passiert

Die allermeisten Ehepaare leben – oft ohne es bewusst entschieden zu haben – in der Zugewinnngemeinschaft. Das bedeutet nicht, dass automatisch alles beiden gehört: Jeder bleibt Eigentümer dessen, was auf seinen Namen läuft. Bei der Scheidung wird aber der **Zugewinn** ausgeglichen: Wer während der Ehe mehr Vermögen aufgebaut hat, gleicht die Differenz hälftig aus. Eine gemeinsam gekaufte Immobilie gehört dagegen schlicht beiden – meist je zur Hälfte, so wie es im Grundbuch steht.

Gütertrennung gilt nur, wenn sie per Ehevertrag vereinbart wurde. Und auch nach der Hochzeit lässt sich noch vieles regeln: In einer notariellen **Scheidungsfolgenvereinbarung** können Sie festhalten, wer die Immobilie bekommt, wie ausgeglichen wird und wer den Kredit übernimmt – das erspart im Verfahren Zeit, Kosten und Nerven.

Sechs Wege für Ihre Immobilie – der Vergleich

Option	Geeignet, wenn ...	Das größte Risiko
Verkauf	beide einen sauberen Schnitt wollen und keiner die Immobilie allein halten kann	Unter Zeitdruck oder erkennbar „wegen Scheidung“ verkauft sich schlecht
Ein Partner übernimmt	einer bleiben will und die Auszahlung stemmen kann	Streit um den Wert; Bank muss der Haftungsentlassung zustimmen
Vermietung	die Immobilie als Altersvorsorge bleiben soll und Sie sachlich kommunizieren können	Sie bleiben als Ex-Paar dauerhaft geschäftlich verbunden
Realteilung	sich das Objekt baulich in zwei abgeschlossene Einheiten teilen lässt	Umbaukosten und Aufwand werden fast immer unterschätzt
Übertragung an Kinder	die Immobilie langfristig in der Familie bleiben soll und beide einig sind	Pflichten und Kosten treffen das Kind; bei Minderjährigen entscheidet das Familiengericht mit
Teilungsversteigerung	gar keine Einigung mehr möglich ist	Erlös liegt oft deutlich unter dem Marktwert – die teuerste aller Lösungen

DIE OPTIONEN IM DETAIL

Was hinter den sechs Wegen steckt

Der Verkauf – der häufigste Weg

Ein Haus, das für eine Familie geplant war, passt selten zu einem halbierten Haushalt – wirtschaftlich wie räumlich. Beim Verkauf wird zuerst der laufende Kredit abgelöst (gegebenenfalls inklusive Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank), der Resterlös wird nach den Miteigentumsanteilen verteilt, wie sie im Grundbuch stehen. Sind sich beide einig, kann der Verkauf schon im Trennungsjahr sinnvoll sein: Das Kapital ist frei für den Neustart, und die laufenden Kosten enden früher.

Ein Partner übernimmt die Immobilie

Wer bleibt, zahlt den anderen aus – Basis dafür sind der Marktwert und der Eigentumsanteil. Zwei Punkte entscheiden über Erfolg oder Streit: Erstens braucht es einen Wert, den **beide** akzeptieren – eine neutrale, professionelle Bewertung ist hier Gold wert. Zweitens muss die Bank mitspielen: Nur sie kann den ausziehenden Partner aus der Kredithaftung entlassen, und dazu ist sie nicht verpflichtet. Suchen Sie das Gespräch mit der Bank, bevor Sie sich untereinander einigen.

Ein verbreiteter Irrtum zur Steuer: Die Übertragung zwischen Ehegatten löst in aller Regel **keine Grunderwerbsteuer** aus – das gilt auch für die Vermögensauseinandersetzung im Zuge der Scheidung. Die eigentliche Steuerfalle lauert woanders (siehe Geldfragen unten).

Die Vermietung – Vermögen halten, Verbindung behalten

Wirtschaftlich kann Vermieten attraktiv sein, etwa wenn die Immobilie als Altersvorsorge dienen soll oder der Markt gerade keinen guten Verkaufspreis hergibt. Der Preis dafür: Sie bleiben als Ex-Paar gemeinsame Vermieter – mit Mieterauswahl, Instandhaltung und Nebenkostenabrechnung als Dauerthemen. Das funktioniert nur, wenn die Kommunikation tragfähig bleibt oder ein neutraler Dritter die Verwaltung übernimmt.

Die Realteilung – eine Immobilie, zwei Wohnungen

Lässt sich das Gebäude in zwei baulich abgeschlossene Einheiten teilen, kann jeder Partner Alleineigentum an seiner Wohnung erhalten. Dafür braucht es eine notarielle Teilungserklärung samt Abgeschlossenheitsbescheinigung – und oft erhebliche Umbauten. Eine Wand einzuziehen genügt rechtlich nicht. Prüfen Sie mit Fachleuten, ob Aufwand und Kosten im Verhältnis zum Ergebnis stehen; für die meisten Einfamilienhäuser ist das nicht der Fall.

Die Übertragung an die Kinder

Soll die Immobilie in der Familie bleiben, können Eltern sie den gemeinsamen Kindern schenken – das geht nur, wenn beide einverstanden sind. Bei minderjährigen Kindern muss zusätzlich das Familiengericht zustimmen. Bedenken Sie: Mit dem Eigentum gehen auch Grundsteuer, Instandhaltung und sämtliche Eigentümerpflichten auf das Kind über. Gut gemeint ist nicht immer gut für das Kind.

Die Teilungsversteigerung – der teuerste Ausweg

Können sich beide partout nicht einigen, kann jeder Miteigentümer beim Amtsgericht die Teilungsversteigerung beantragen – unabhängig von der Größe seines Anteils. Das klingt nach Lösung, ist aber fast immer Wertvernichtung: Versteigerungserlöse liegen häufig spürbar unter dem Marktwert, Gerichts- und Gutachterkosten gehen vorweg ab. Zum Schutz – etwa wenn das Wohl gemeinsamer Kinder erheblich beeinträchtigt würde – kann die einstweilige Einstellung des Verfahrens beantragt werden. Sehen Sie die Teilungsversteigerung als das, was sie ist: das letzte Mittel, nicht als Druckmittel.



Die drei Geldfragen, die fast jeder stellt

1. Was passiert mit dem Hauskredit?

Die Scheidung ändert am Kreditvertrag nichts. Es haftet, wer unterschrieben hat – haben beide unterschrieben, kann die Bank von beiden die volle Rate verlangen, auch vom Ausgezogenen. Bleibt die Rate aus, droht im Ernstfall die Zwangsversteigerung. Sprechen Sie deshalb früh mit der Bank über neue Konditionen, eine Haftungsentlassung oder eine Umschuldung. Bei vorzeitiger Ablösung verlangt die Bank in der Regel eine Vorfälligkeitsentschädigung – lassen Sie sich diese beziffern, bevor Sie entscheiden.

2. Wie wird der Verkaufserlös verteilt?

Nach Ablösung des Kredits wird der Erlös entsprechend den Miteigentumsanteilen im Grundbuch verteilt – unabhängig davon, wer wie viel in Küche, Bad oder Garten investiert hat. Solche Investitionen können allenfalls beim Zugewinnausgleich eine Rolle spielen. Wer das weiß, verhandelt realistischer.

3. Die unterschätzte Steuerfalle: Spekulationssteuer

Gewinne aus dem Verkauf einer Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf sind grundsätzlich einkommensteuerpflichtig. Die wichtige Ausnahme: Selbstnutzung im Verkaufsjahr und den beiden Jahren davor. Und genau hier liegt die Falle für Geschiedene – **wer auszieht, verliert die Selbstnutzung**. Verkauft der Ausgezogene später seinen Anteil (auch an den Ex-Partner!) und liegt der Kauf keine zehn Jahre zurück, kann auf seinen Gewinn Spekulationssteuer anfallen. Klären Sie diesen Punkt vor der Übertragung mit einem Steuerberater – hier geht es schnell um fünfstelligen Beträge.

VORSICHT

Die häufigsten Stolperfallen bei der Scheidungsimmobilie

1 Der Markt merkt, dass es eine Scheidung ist

Wird die Immobilie erkennbar „wegen Trennung“ und unter Zeitdruck angeboten, wittern Käufer eine Notlage – und drücken den Preis gnadenlos.

→ Ein Makler vermarktet neutral und auf Wunsch diskret im eigenen Netzwerk – der Scheidungshintergrund bleibt außen vor, der Preis verhandelbar auf Augenhöhe.

2 Auszahlung auf Basis von Wunschwerten

Er sagt 700.000, sie sagt 550.000 – und beide meinen es ernst. Ohne neutrale Zahl wird die Auszahlung zur Endlosschleife, die Anwaltskosten produziert statt Lösungen.

→ Eine Bewertung durch einen DEKRA-zertifizierten Sachverständigen liefert eine Zahl, die beide Seiten akzeptieren können – die Grundlage jeder fairen Einigung.

3 Die Spekulationssteuer des Ausgezogenen wird übersehen

Der Anteil wird großzügig auf den Ex-Partner übertragen – und Monate später kommt der Steuerbescheid: Innerhalb der Zehnjahresfrist kann die Übertragung gegen Auszahlung als steuerpflichtiger Verkauf gelten.

→ Der Profi kennt die Frist, denkt an die Selbstnutzungsregel und holt vor der Übertragung den Steuerberater mit ins Boot – nicht danach.

4 Die Teilungsversteigerung als Druckmittel

Wer mit der Versteigerung droht oder sie beantragt, um den anderen zu bewegen, riskiert genau das Ergebnis, das beide vermeiden wollten: einen Erlös weit unter Marktwert – für beide.

→ Ein neutraler Vermittler holt beide Seiten an einen Tisch, bevor das Amtsgericht es teuer erledigt. Der geordnete freie Verkauf bringt fast immer deutlich mehr.

So hilft Ihnen PORTIMMO in der Scheidungssituation

- ✓ **Neutrale Wertermittlung:** Bewertung durch unseren DEKRA-zertifizierten Sachverständigen – eine Zahl, auf die sich beide Seiten verlassen können.
- ✓ **Diskrete Vermarktung:** Auf Wunsch ohne öffentliches Inserat – der Verkaufsgrund bleibt Privatsache.
- ✓ **Neutraler Dritter:** Wir kommunizieren mit beiden Partnern gleichberechtigt und übernehmen den kompletten Prozess bis zum Notartermin – damit Sie sich nicht an der Immobilie aufreiben.

IHR ERSTER SCHRITT

Fast jede Lösung beginnt mit derselben Frage: Was ist die Immobilie wert? Verschaffen Sie sich kostenlos und unverbindlich eine erste Orientierung: **www.portimmo.de/online-wertermittlung** – in 2 Minuten, ohne Verpflichtung.

Hinweis: Dieser Ratgeber gibt allgemeine Informationen wieder und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall.

Fazit

Eine Scheidung können Sie sich nicht schönreden – den Umgang mit der Immobilie aber sehr wohl gut organisieren. Wer früh Klarheit über den Wert schafft, die Bank einbindet und emotional aufgeladene Entscheidungen von einem neutralen Profi begleiten lässt, verliert in dieser Phase kein Vermögen. Die Immobilie sollte am Ende das kleinste Problem Ihrer Scheidung sein.

KONTAKT

Sie haben Fragen?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!
Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.



Erik Porthun

Geschäftsführer · Zertifizierter
Immobilienmakler (IHK)
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger

PORTIMMO GmbH

Calwer Straße 23
70173 Stuttgart

Telefon: 0711 340 329 40
E-Mail: info@portimmo.de

www.portimmo.de