

IMMOBILIE IN DER SCHEIDUNG

IMMO-GUIDE

IHR INFORMATIVER
IMMOBILIEN-FAHRPLAN
FÜR IMMOBILIENEIGEN-
TÜMER UND VERKÄUFER.



Mahis & Müller
IMMOBILIEN GMBH



TRENNUNG. WAS WIRD AUS DEM HAUS? DIE ZUKUNFT IHRER IMMOBILIE AKTIV GESTALTEN.

GUTER RAT IN SCHWEREN ZEITEN.



THEMEN IMMOBILIEN-GUIDE

Verkaufen oder abwarten?

Was passiert mit dem Kredit?

Übertragung der Immobilie

Einer will verkaufen, der andere nicht

Neutrale Berater mit Blick für Details

Ihre Immobilie ist Ihr Lebensmittelpunkt sowie ein wesentlicher Vermögenswert und Bestandteil der Altersvorsorge. Doch es geschieht leider allzu oft, dass sich Partner auseinanderleben und trennen. Bei einer Scheidung scheint alles auseinanderzubrechen, und doch muss vieles geregelt und bedacht werden. Denn zur emotionalen Enttäuschung kommen viele Fragen rechtlicher und finanzieller Natur. Immobilieneigentümer sollten gut darüber nachdenken, was aus dem Familienhaus oder der Kapitalanlage werden soll. Mit diesem Ratgeber möchten wir Sie über Ihre Möglichkeiten informieren.



VERKAUFEN ODER ABWARTEN?

Gerade wenn Sie die Immobilie erst vor wenigen Jahren gekauft haben, sind die steuerlichen Auflagen nicht zu unterschätzen. Selbst genutzte Immobilien können Sie nur dann steuerfrei verkaufen, wenn Sie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst in der Immobilie gewohnt haben. Wenn Sie eine nicht selbst genutzte Immobilie steuerfrei verkaufen möchten, müssen Sie 10 Jahre warten. Andernfalls muss der Verkauf in der Einkommenserklärung als privates Veräußerungsgeschäft angegeben werden. Nur Spekulationsgewinne bis 599 Euro bleiben steuerfrei.

Eine Wertermittlung kann die Frage beantworten, ob sich ein Verkauf trotz Spekulationsfrist lohnt. Der Markt ist von einer hohen Nachfrage bestimmt – meist hervorragende Aussichten für Verkäufer.




Aus steuerlichen Gründen kann auch die Vermietung durch die geschiedenen Ehegatten sinnvoll sein. Das empfehlen wir aber nur bei Trennungen „im Guten“.




WAS PASSIERT MIT DEM KREDIT?

Bei der Aufnahme eines Kredits nimmt die Bank meist beide Ehepartner für die Rückzahlung in die Haftung. Behält einer der Partner das Haus, sollte vorher durchgerechnet werden, ob er den Kredit künftig bedienen kann. Die Haftung beider Partner bleibt auch nach einer Scheidung erst einmal bestehen. Denn der Bank ist es egal, welcher Partner danach im Grundbuch verbleibt: Sie nimmt nach wie vor beide Kreditnehmer in die Pflicht. Die Bank entlässt den zweiten Kreditnehmer nur dann aus der persönlichen Mithaftung, wenn alles abgesichert ist, wenn die Bonität des ersten Kreditnehmers ausreicht und dies auch schriftlich vereinbart ist.

 **TIPP:** Rechnen Sie mit Ihrem Anwalt und einem Finanzexperten die künftige Finanzierung genau durch und sprechen Sie mit Ihrer Bank. Sonst kann es böse Überraschungen geben.





Möchten Sie oder Ihr Ehepartner wegen der gemeinsamen Kinder weiter im Familienhaus wohnen bleiben, können Sie über eine Übertragung des Immobilieneigentums nachdenken – gegen eine Auszahlung des Partners.

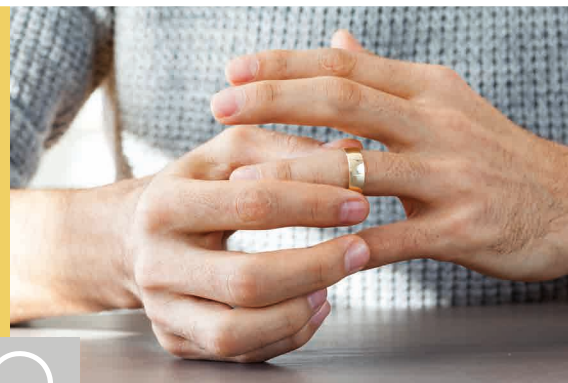
ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

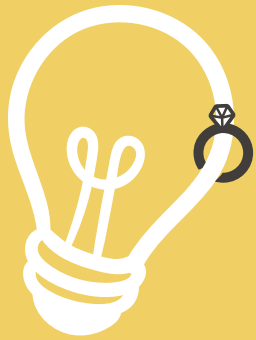
Die Übertragung der Immobilie muss so erfolgen und gestaltet sein, dass sie ihre Ursache in der Scheidung hat. Das bedeutet: Wird die Übertragung der Immobilie bereits in der Scheidungsfolgenvereinbarung geregelt, greift die gesetzliche Befreiung von der Grunderwerbsteuerpflicht – sonst fällt die Steuer an. Auch hier gilt es, sehr genaue wirtschaftliche Überlegungen anzustellen. Ein Haus kann für einen Alleinzahler sehr teuer im Unterhalt werden. Dazu kommt die Auszahlung des Expartners. Darum sollte der künftige Alleineigentümer der Immobilie auf finanziell sicheren Beinen stehen.

Verkaufen darf nur, wer im Grundbuch steht. Sind beide Ehepartner eingetragen und besteht keine Einigung über den Verkauf, so kann derjenige, der einen Verkauf anstrebt, nach erfolgter Scheidung im Klageverfahren eine sogenannte Teilungsversteigerung beim Amtsgericht erwirken. Ganz besonders, wenn Sie mit dem Verkaufserlös Schulden decken müssen, steckt in diesem Verfahren aber ein hohes Risiko: Es kann sein, dass das höchste Gebot in einer Teilungsversteigerung nicht einmal annähernd den Wert erreicht, den Sie bei einem privaten Verkauf der Immobilie erzielen können. Im schlimmsten Fall sind Ihre Schulden nicht gedeckt und beide Ehepartner haften für die Restschulden künftig ohne Immobiliensicherheit.

EINER WILL VERKAUFEN, DER ANDERE NICHT

Es ist schwer, aber versuchen Sie Ihren Verkauf einvernehmlich zu tätigen. So ziehen Sie einen klaren finanziellen und rechtlichen Schlussstrich – für beide Seiten.

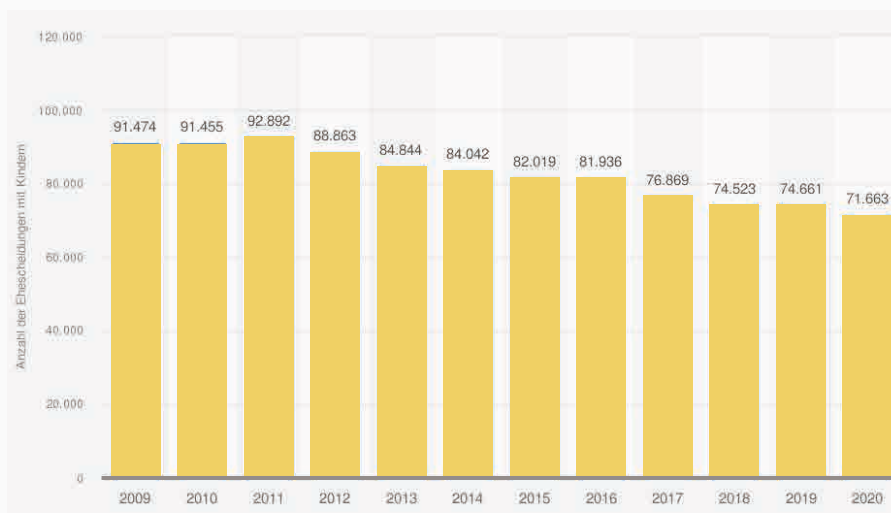




UNVERHOFFT KOMMT OFT

Die Anzahl der Ehescheidungen in Deutschland belief sich 2017 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auf 153.501. Die Ehedauer unterscheidet sich stark. Im Jahr 2017 betrug die durchschnittliche Ehedauer bis zur Scheidung rund 15 Jahre. Auch wenn die Scheidungsrate seit 2011 leicht zurückgegangen ist, hat sie sich in den letzten 50 Jahren vergleichsweise stark erhöht. In den 1950er-Jahren kam auf durchschnittlich rund 12 Eheschließungen eine Scheidung. Im Zeitraum von 2011 bis 2017 waren es nur noch rund 2,32 Hochzeiten pro aufgelöste Ehe.

ANZAHL DER EHESCHIEDUNGEN MIT MINDERJÄHRIGEN KINDERN IN DEUTSCHLAND IN DEN JAHREN VON 2009 BIS 2020



Quelle: Statista Research Department, zuletzt geändert am 26.10.2021

Die Statistik zeigt eine Zeitreihe zu den Ehescheidungen mit minderjährigen Kindern in Deutschland. Im Jahr 2020 gab es in Deutschland 71.663 Ehescheidungen mit minderjährigen Kindern innerhalb der betroffenen Familien. Unter der Bezeichnung Scheidung bzw. Ehescheidung wird in Deutschland die formelle juristische Auflösung einer Ehe verstanden.



Geschlossene Ehen in Deutschland im Kalenderjahr 2020 (vorläufig) **373.319**

Durchschnittliches Heiratsalter lediger Frauen* **32,1**

Durchschnittliches Heiratsalter lediger Männer* **34,6**

Scheidungen in Deutschland im Kalenderjahr 2020 (vorläufig) **143.801**

Scheidungsquote deutscher Ehen in % im Kalenderjahr 2020 (vorläufig) **38,52**

Durchschnittliche Ehedauer in 2020 **14,7 JAHRE**

Auf eine Scheidung kommen von 2011 bis 2020 durchschnittlich so viele Ehen **2,45**

Auf eine Scheidung kamen in den 1950er-Jahren so viele Ehen **12,65**

Altersgruppe mit der höchsten Scheidungsrate (die Verteilung ist bis 55 recht gleichmäßig) **45- BIS 50-JÄHRIGE**

Beantragung des Scheidungsverfahrens durch die Ehefrau** **83.231**

Vom Ehemann beantragte Scheidungsverfahren** **66.420**

Von beiden Ehegatten gemeinsam beantragte Scheidungsverfahren** **12.746**

Quelle: Statista Research Department

Quelle: Statista Research Department, zuletzt geändert am 22.09.2021

*Zahlen 2019 // **Zahlen bis 2016.



VERKAUFEN, ABER RICHTIG

Der Verkauf einer Immobilie, der durch eine Scheidung nötig wird, ist kein normaler Immobilienverkauf. Wir wissen um die besonderen Erfordernisse, die so eine Situation mit sich bringt, und gehen dementsprechend dabei vor.

VERKAUFSMARKETING

Ganz nach Wunsch können wir hierbei mit sehr viel Diskretion vorgehen. Das beginnt schon bei den Vorbereitungen für eine ideale Präsentation. Unsere Objektbesichtigung führen wir durch, ohne uns auf den ersten Blick als Immobilienvermittler kenntlich zu machen. Wenn Sie ihren Verkauf nicht öffentlich machen möchten, bieten wir Ihre Immobilie erst vorgemerkten Interessenten an. Um wenn nötig den Kreis der Interessenten diskret zu erweitern, gehen wir ins Direktmarketing. Dabei bieten wir Ihre Immobilie gezielt bei Unternehmen und anderen Organisationen an. Wenn in der Folge offene regionale Werbung zielführend erscheint, können wir auch diese diskret und anonymisiert betreiben.

BESICHTIGUNGEN

Besonders bei Familien achten wir sorgsam darauf, dass Besichtigungen den Tagesablauf der Kinder nicht beeinträchtigen. Grundsätzlich reduzieren wir die Besichtigungen auf das Allernötigste und gehen dabei äußerst diskret vor.

GESCHWINDIGKEIT

Falls Sie den Verkauf gerne schnell hinter sich bringen möchten, achten wir dabei auf



Durch unsere Erfahrung mit Ihrer Situation können wir Ihnen Möglichkeiten aufzeigen, die eventuell längere rechtliche Streitigkeiten verhindern können.

Schnelligkeit. Dennoch vermitteln wir bei Interessenten keinen Zeitdruck, um das Erzielen eines attraktiven Preises für Ihre Immobilie auf jeden Fall zu gewährleisten.

ENTLASTUNG

Damit Sie Ihren Kopf frei haben für die wirklich wichtigen Dinge und Ihre Zukunft in Ruhe planen können, bieten wir Ihnen umfassenden Service. Dazu gehören nicht nur alle Leistungen, die direkt

den Verkauf Ihrer Immobilie betreffen. Wir übernehmen für Sie auch lästige Behördengänge und engagieren auf Wunsch unsere bekannte Handwerker für kleine nötige Reparaturarbeiten. Wir prüfen die Bonität ernsthafter Interessenten, führen für Sie die Vertragsverhandlungen und übernehmen auch gerne die Übergabe für Sie.

Verkäufer von Immobilien sollten für eventuelle Anfragen und Fragen rund um die Uhr erreichbar sein.

Wir sind immer erreichbar, damit Sie es nicht sein müssen und sich anderen Dingen widmen können.

IMMER ERREICHBAR SEIN?!





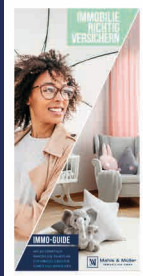
IMMO-GUIDE:
IMMOBILIE IN DER
SCHEIDUNG



IMMO-GUIDE:
IMMOBILIE SICHER
BEWOHNEN



IMMO-GUIDE:
IMMOBILIE BARRIERE-
REFREI BEWOHNEN



IMMO-GUIDE:
IMMOBILIE RICHTIG
VERSICHERN



IMMO-GUIDE:
IMMOBILIE IN DER
ERBSCHAFT



IMMO-GUIDE:
IMMOBILIE BARRIERE-
FREI BEWOHNEN

IMMO-GUIDE

FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER HABEN WIR EINEN INFORMATIVEN IMMOBILIEN-FAHRPLAN ERARBEITET, DER IHNEN HILFT, DIE FÜR SIE RICHTIGE LÖSUNG ZU FINDEN.

SIE INTERESSIEREN SICH FÜR ANDERE THEMEN? FORDERN SIE UNSERE ANDEREN RATGEBER AN ODER LASSEN SIE UNS PERSÖNLICH DARÜBER SPRECHEN. WIR HELFEN IHNEN GERNE!

NEUTRALE BERATER MIT BLICK FÜR DETAILS

Gerade für die Kinder ist ein Verkauf oder eine Vermietung des Zuhauses eine hohe emotionale Belastung. Machen Sie ihnen den Weg so leicht wie möglich: Achten Sie darauf, dass diese nicht dabei sein müssen, wenn Kaufinteressenten zu den Besichtigungsterminen kommen, und besprechen Sie das Thema so neutral und emotionslos wie möglich. Ein Immobilienmakler kann sehr hilfreich sein. Er weiß, wie er den maximal möglichen Marktpreis für Sie durchsetzt, nimmt bei all seinen Aktivitäten Rücksicht auf Ihre Familiensituation und vermittelt zwischen den Ehepartnern. Ein erfolgreicher, gut vernetzter Makler wird Ihre Immobilie auf Wunsch diskret am Markt anbieten. So ersparen Sie sich das Gerede und die Neugier Ihrer Nachbarn.



Erstklassiger Immobilien-Service! Mahis & Müller Immobilien steht für Seriosität, exzellente Marktkenntnis, langjährige Erfahrung und höchste Qualifikation beim Verkauf und der Vermietung von Immobilien in Aachen. Wir kreieren für jeden Kunden individuelle Lösungen und überzeugen mit nachhaltigem Engagement, Fairness und starken Maklerleistungen.

Klare Marktwertermittlung
Überzeugende Immobilienexposés
Professionelle Werbung auf allen Kanälen
Starke, messbare Vertriebsleistung
Persönlicher Notarservice
Immobilienübergabe und After-Sale



DIE
ZUKUNFT
HÄNGT
DAVON AB,
WAS WIR
HEUTE TUN.

MAHATMA GANDHI



14 – 15





Mahis & Müller
IMMOBILIEN GMBH

Mahis & Müller Immobilien GmbH

Dipl.-Kfm. Thomas Müller & Team

T 0241 - 475 854 65

mueller@mahis-mueller-immobilien.de

WWW.MAHIS-MUELLER-IMMOBILIEN.DE