

SCHEIDUNG & IMMOBILIE

Der Scheidungs- Ratgeber

*Wohnrecht, Zugewinnausgleich und faire Lösungen für die gemeinsame
Immobilie*

Ein Ratgeber für eine neue Situation

Eine Trennung ist selten nur eine rechtliche Angelegenheit – und wenn eine gemeinsame Immobilie dazugehört, wird es schnell komplex: Wer darf in der Wohnung bleiben? Wie wird der Wertzuwachs ausgeglichen? Und welche Steuerfallen lauern beim Verkauf?

Dieser Guide gibt euch einen klaren, sachlichen Überblick über die wichtigsten rechtlichen und steuerlichen Punkte – damit ihr auf Basis fundierter Informationen entscheiden könnt.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir begleiten Trennungspaare regelmäßig zu einer fairen, einvernehmlichen Lösung für die gemeinsame Immobilie.

IN DIESEM GUIDE

- 01 Die Ehewohnung während der Trennung**
- 02 Zugewinnausgleich und die Immobilie**
- 03 Grunderwerbsteuer: Der Vorteil bei Scheidung**
- 04 Ihre Optionen für die Immobilie**
- 05 Die Auszahlungslösung im Detail**
- 06 Teilungsversteigerung vermeiden**
- 07 Immobilienbewertung bei Scheidung**
- 08 Steuerfalle: Auszug und Spekulationssteuer**
- 09 Ablauf: Verkauf während der Scheidung**
- 10 Checkliste: Unterlagen**
- 11 Häufige Fragen**
- 12 Über uns**

Die Ehewohnung

Wer darf während der Trennung bleiben?

Während der Trennungszeit (§ 1361b BGB)

Ein Ehegatte kann die alleinige Nutzung verlangen, wenn ein weiteres Zusammenleben eine „unbillige Härte“ darstellt. Das Wohl im Haushalt lebender Kinder hat dabei besonderen Vorrang.

Nach rechtskräftiger Scheidung (§ 1568a BGB)

Es kann eine endgültige Nutzungsregelung beantragt werden – unabhängig davon, wem die Immobilie gehört.

Bei häuslicher Gewalt (Gewaltschutzgesetz)

Wer den anderen verletzt oder bedroht hat, muss in der Regel ausziehen – das Opfer darf bleiben.

WICHTIG ZU WISSEN

Eine Wohnungszuweisung ändert nichts an den Eigentumsverhältnissen – wer im Grundbuch steht, bleibt Eigentümer. Zieht ein Partner aus, kann er zudem eine Nutzungsvergütung vom verbleibenden Partner verlangen (§ 1361b Abs. 3 S. 2 BGB).

Zugewinnausgleich

Was der Vermögensausgleich für die Immobilie bedeutet

$$\text{Zugewinn} = \text{Endvermögen} - \text{Anfangsvermögen}$$

Ohne Ehevertrag lebt ihr automatisch in einer Zugewinnngemeinschaft (§ 1363 BGB). Bei der Scheidung wird der Vermögenszuwachs während der Ehe ausgeglichen: Wer den höheren Zugewinn erzielt hat, zahlt die Hälfte der Differenz an den anderen – als Geldanspruch, unabhängig davon, wem die Immobilie gehört.

ACHTUNG: DER STICHTAG IST NICHT DER TRENNUNGSTAG

Für das Endvermögen zählt der Tag, an dem der Scheidungsantrag dem anderen Ehegatten zugestellt wird (Rechtshängigkeit, § 1384 BGB) – nicht der Tag der Trennung. Wertsteigerungen der Immobilie bis zu diesem Zeitpunkt fließen in den Ausgleich ein.

■ Geerbtes / geschenktes Vermögen

gilt als privilegiertes Anfangsvermögen (§ 1374 Abs. 2 BGB) – nur die Wertsteigerung während der Ehe zählt zum Zugewinn

■ Kein Nachweis über Anfangsvermögen?

Dann wird es mit 0 € angesetzt (§ 1377 Abs. 3 BGB) – Vermögen bei Eheschließung daher gut dokumentieren

■ Verjährung

Der Ausgleichsanspruch verjährt nach 3 Jahren

Grunderwerbsteuer

Ein oft übersehener Vorteil bei Scheidung

Während der Ehe (§ 3 Nr. 4 GrEStG)

Grundstücksübertragungen zwischen Ehegatten sind vollständig grunderwerbsteuerfrei – unabhängig vom Wert der Gegenleistung.

Nach der Scheidung (§ 3 Nr. 5 GrEStG)

Auch die Übertragung im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung bleibt steuerfrei. Es gibt keine feste Frist, aber der Zusammenhang mit der Scheidung muss erkennbar bleiben.

KONKRET BEDEUTET DAS

Übernimmt ein Partner den Miteigentumsanteil des anderen (die „Auszahlungslösung“), fällt keine Grunderwerbsteuer an. Verkauft ihr die Immobilie stattdessen an eine dritte Person, gilt der reguläre NRW-Satz von 6,5 % auf den vollen Kaufpreis.

Ihre Optionen

Was mit der gemeinsamen Immobilie passieren kann

1

Verkauf an Dritte

Schafft klare, teilbare Verhältnisse – der Erlös wird nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt

2

Auszahlungslösung

Ein Partner übernimmt die Immobilie und zahlt den anderen aus – grunderwerbsteuerfrei

3

Weiter gemeinsam vermieten

Funktioniert nur bei gutem Einvernehmen – erfordert klare Absprachen zu Verwaltung und Erträgen

4

Realteilung

Bei Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhäusern manchmal möglich – jeder erhält eine eigenständige Einheit

Die Auszahlungslösung

Wenn ein Partner die Immobilie übernimmt

Auszahlungsbetrag $\approx$ hälftiger Verkehrswert – hälftige Restschuld

■ Finanzierung klären

Der übernehmende Partner benötigt meist eine neue oder angepasste Finanzierung für den Auszahlungsbetrag

■ Haftungsentlassung nicht vergessen

Stehen beide Namen im Kreditvertrag, muss die Bank den ausscheidenden Partner ausdrücklich aus der Mithaftung entlassen – sonst haftet er trotz Auszugs für den Kredit weiter

■ Verrechnung möglich

Der Auszahlungsbetrag kann mit einem Zugewinnausgleichsanspruch verrechnet werden

■ Steuerlich attraktiv

Wie in Kapitel 03 gezeigt: grunderwerbsteuerfrei, egal wann die Übertragung im Zuge der Scheidung erfolgt

Teilungsversteigerung vermeiden

Das letzte Mittel bei Uneinigkeit

Kann sich das Paar nicht einigen, kann ein Ehepartner die Teilungsversteigerung beantragen – unter bestimmten Voraussetzungen:

$\geq 10 \%$

Beide Ehepartner müssen mit mindestens 10 % Anteil im Grundbuch stehen

**Zustimmung
nötig**

Ist die Immobilie (nahezu) das gesamte Vermögen, braucht es bei Zugewinnngemeinschaft die Zustimmung des anderen Partners

10 – 30 %

typischer Wertverlust gegenüber einem freihändigen Verkauf

7.000 – 12.000 €

Verfahrenskosten, unabhängig vom Ausgang

12 – 18 Monate

durchschnittliche Verfahrensdauer

Fazit: Eine einvernehmliche Lösung – etwa die Auszahlungslösung – ist für beide Seiten fast immer die bessere Wahl.

Immobilienbewertung

Warum der richtige Wert so wichtig ist

Der Immobilienwert ist die Grundlage für zwei zentrale Berechnungen zugleich: den Zugewinnausgleich und – falls gewählt – die Auszahlungslösung. Ein zu hoher oder zu niedriger Wert benachteiligt automatisch eine Seite.

EMPFEHLUNG: NEUTRALES VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bei Uneinigkeit über den Wert hilft eine neutrale, marktgerechte Bewertung – sie schafft eine gemeinsame Verhandlungsgrundlage und verhindert, dass sich beide Seiten auf Basis unterschiedlicher Zahlen streiten.

STICHTAG-PROBLEMATIK

Für den Zugewinnausgleich zählt der Wert zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags – dieser kann deutlich vom aktuellen Marktwert bei der tatsächlichen Verwertung abweichen, besonders in bewegten Marktphasen.

Steuerfalle beim Auszug

Ein BFH-Urteil, das viele überrascht

BFH-URTEIL VOM 14.02.2023 (IX R 11/21)

Wer aus dem gemeinsamen Haus auszieht, verliert damit in der Regel sofort die steuerliche „Eigennutzung“ – unabhängig davon, ob das gemeinsame Kind weiterhin dort wohnt.

Innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist (§ 23 EStG) ist ein Verkaufsgewinn nur steuerfrei, wenn die Immobilie im Verkaufsjahr und den beiden Vorjahren durchgängig zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Nach einem Auszug greift eine Ausnahme für die Mitnutzung durch das unterhaltsberechtignte Kind nur, wenn ausschließlich das Kind dort wohnt – bleibt der andere Elternteil ebenfalls im Haus, entfällt die Steuerbefreiung für den ausgezogenen Partner vollständig.

PRAXIS-TIPP

Ist die Immobilie noch nicht 10 Jahre im Besitz, lohnt es sich, den Auszug nicht zu überstürzen und die Immobilie – notfalls auch nur zeitweise, etwa als Zweitwohnsitz – bis zum Verkauf weiter mitzunutzen. Das kann die Steuerbefreiung erhalten. Lasst euch dazu in jedem Fall steuerlich beraten.

Ablauf: Verkauf während der Scheidung

Von der Bewertung bis zum Notartermin

1

Bewertung

Neutrales Gutachten oder marktgerechte Einschätzung als gemeinsame Grundlage

2

Einigung

Verkauf an Dritte oder Auszahlungslösung – beide Partner müssen sich einig sein

3

Vermarktung

Exposé, Besichtigungen, gezielte Zielgruppenansprache

4

Verhandlung

Angebote prüfen, Konditionen gemeinsam abstimmen

5

Notartermin

Beurkundung, Zahlung – Erlösaufteilung meist nach Miteigentumsanteilen, ggf. verrechnet mit dem Zugewinnausgleich

Checkliste: Unterlagen

Was ihr für die Klärung zusammenstellen solltet

- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Energieausweis
- ☐ Aktuelle Kreditverträge und Restschuldbescheinigung der Bank
- ☐ Nachweise zum Anfangsvermögen (z. B. Kontoauszüge bei Eheschließung)
- ☐ Ehevertrag (falls vorhanden)
- ☐ Scheidungsantrag bzw. -urteil
- ☐ Nachweise zu Erbschaften oder Schenkungen während der Ehe
- ☐ Grundsteuerbescheid

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Muss die Immobilie sofort verkauft werden?

Nein. Während der Trennungszeit gilt zunächst die Nutzungsregelung nach § 1361b BGB – ein Verkauf oder eine Auszahlung wird meist erst im Zuge der endgültigen Vermögensauseinandersetzung geklärt.

F Wer zahlt die Kreditraten während der Trennung?

Grundsätzlich bleibt jeder Kreditnehmer gegenüber der Bank verpflichtet – intern kann aber ein Ausgleich vereinbart werden, etwa über die Nutzungsvergütung.

F Fällt bei der Auszahlungslösung Grunderwerbsteuer an?

Nein – Übertragungen zwischen (ehemaligen) Ehegatten im Zuge der Scheidung sind nach § 3 Nr. 4 und 5 GrEStG grunderwerbsteuerfrei.

F Was, wenn wir uns nicht einigen können?

Als letztes Mittel bleibt die Teilungsversteigerung – meist mit spürbaren finanziellen Nachteilen für beide Seiten. Eine einvernehmliche Lösung ist fast immer besser.

F Muss ich beim Verkauf Steuern zahlen?

Möglich, wenn die Immobilie noch keine 10 Jahre im Besitz ist und ihr nach eurem Auszug nicht mehr durchgängig selbst dort gewohnt habt (siehe Kapitel 08). Lasst euch hierzu steuerlich beraten.

Warum Deussen Immobilien

Diskret, fair und mit Erfahrung

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir begleiten Trennungspaare diskret und einfühlsam bei der fairen Bewertung, der Auszahlungslösung oder dem gemeinsamen Verkauf ihrer Immobilie in Düsseldorf und Umgebung.

Wir sind für euch da

Eine Trennung bringt viele Fragen mit sich – eine gute Beratung schafft Klarheit. Wir unterstützen euch diskret und unverbindlich bei der Bewertung, Aufteilung oder dem Verkauf eurer gemeinsamen Immobilie.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.