

PRESSEMITTEILUNG

Zündstoff: Scheidung und Hausverkauf Mit diesen Tipps Geld und Nerven sparen

Berlin, 6. APRIL 2018 – Die gute Nachricht zuerst: Seit einem Höhepunkt im Jahr 2003 lassen sich immer weniger Ehepaare in Deutschland scheiden. Die Zahl der Scheidungen ist auf den tiefsten Stand seit 1993 gesunken, bestätigt das Statistische Bundesamt. Die schlechte Nachricht: Etwa noch jede dritte Ehe wird geschieden und scheiden tut bekanntlich weh. Neben dem emotionalen Stress kommen auf die Betroffenen auch finanzielle Fragen zu. Wer bekommt welche gemeinsamen Dinge? Was passiert mit den offenen (Immobilien-)Krediten? Soll das Haus verkauft oder der Ehepartner ausbezahlt werden? Besonders kompliziert ist es, wenn sich die Partner uneins sind. Die Immobilienexperten von McMakler (www.mcmakler.de) kennen sich mit solchen Fällen aus und erklären, wie Scheidungspaare ihren Hausverkauf möglichst günstig und reibungslos bewerkstelligen können.

Tipp 1: Gemeinsame Entscheidungen treffen

Wenn Ehepaare sich nicht auf den Hausverkauf oder eine Ausgleichzahlung einigen können, kann es zur sogenannten Teilungsversteigerung kommen. In diesem Fall wird das Haus zwangsversteigert. Im Regelfall erzielen solche Versteigerungen nur Erlöse von etwa 60 Prozent des tatsächlichen Immobilienwerts. „Auch wenn das Tisch Tuch oftmals zerschnitten ist, raten wir unseren Kunden, mit ihren Partnern zu sprechen und gemeinsame Entscheidungen zu treffen. So lässt sich viel Geld sparen, denn das höchste Gebot bei einer Zwangsversteigerung kann deutlich unterhalb des Verkehrswertes der Immobilie liegen“, erklärt Hanno Heintzenberg, Gründer und Geschäftsführer von McMakler, einer der wachstumsstärksten Immobiliendienstleister Deutschlands.

Tipp 2: Wert der Immobilie ermitteln

Egal ob das Haus an Dritte verkauft oder der Partner ausbezahlt werden soll, eine professionelle Immobilienbewertung durch einen Makler oder Gutachter bildet eine gute Basis für weitere Entscheidungen. Anhand von Faktoren wie der Lage des Objekts und dem aktuellen baulichen Zustand schätzt der Fachmann den aktuellen Verkehrswert ein. Der Betrag wird in der generellen Vermögensaufstellung berücksichtigt. „Streit und Nervenkrieg sind vorprogrammiert, wenn die Ehepartner sich benachteiligt fühlen. Eine unabhängige Wertermittlung, die wir zum Beispiel über unsere Website kostenlos anbieten, schafft eine gute Grundlage für die nächsten Schritte“, weiß Heintzenberg.

Eine kostenlose Immobilienbewertung ist unter www.mcmakler.de/immobilienbewertung/ abrufbar.

Tipp 3: Rechtsanwalt für Familienrecht einschalten

Ein Scheidungsanwalt kann einerseits darüber beraten, wie Aufteilung und Auszahlung erfolgen können. Andererseits dient er als eine Art Vermittler und hält Kontakt mit der Gegenseite. „Selbst wenn sich die Partner überwiegend einig sind, was mit der Immobilie und gemeinsamen Eigentümern geschehen soll, ein Scheidungsanwalt entschärft die Situation meist spürbar und nimmt ihr die Emotionalität“, sagt Hanno Heintzenberg.

Tipp 4: Kredite in jedem Fall weiter bedienen

In den meisten Fällen ist das gemeinsame Haus über einen gemeinsamen Kredit finanziert.

Wichtig ist, dass die Ex-Partner das Darlehen auch nach der Scheidung weiterhin zusammen tilgen müssen. Die Bank kann sich mit ihren Ansprüchen ausdrücklich gegen beide Kreditnehmer wenden. Wird die Zahlung verweigert oder kann sie schlichtweg nicht geleistet werden, darf die Bank das Objekt zwangsversteigern. „Den Betroffenen sollte klar sein, dass eine Zwangsversteigerung zu einem deutlich geringeren Erlös als ein Verkauf der Immobilie auf dem freien Markt führt. Zwar können offene Schulden zunächst beglichen werden, aber der Streit verursacht unterm Strich hohe finanzielle Verluste“, führt der Geschäftsführer von McMakler aus.

Tipp 5: Steuerliche Regelungen beachten

Auf zwei steuerliche Aspekte sollte besonders geachtet werden, wenn sich die Partner einig sind und ein Partner die Eigentumswohnung oder das Haus vollständig und notariell beglaubigt übernimmt und der andere die entsprechende Abfindung erhält. Hierzu Hanno Heintzenberg: „Sofern die Übertragung des Miteigentumsanteils in einem direkten, zeitlichen Zusammenhang mit der Scheidung steht, ist keine Grunderwerbssteuer fällig. Es ist wichtig, diesen Zusammenhang wirklich nachweislich geltend zu machen. Ansonsten fallen schnell einige tausend Euro Steuern an.“

Außerdem fällt in Deutschland eine Spekulationssteuer an, wenn eine Immobilie vor Ablauf einer Zehn-Jahres-Frist nach Erwerb verkauft wird und ein Veräußerungsgewinn anfällt. Diese bemisst sich am Veräußerungsgewinn der Immobilie und ist so hoch wie der persönliche Einkommenssteuersatz. „Die Steuer fällt jedoch nicht an, wenn die Immobilie im aktuellen und den zwei vorangegangenen Kalenderjahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Das sollte einkalkuliert werden“, empfiehlt Heintzenberg weiter.

Tipp 6: Haus schon im Trennungsjahr verkaufen

Zeit ist ein entscheidender Faktor – auch beim Hausverkauf. Ist die gemeinsame Entscheidung gefallen, das Haus oder die Wohnung zu verkaufen, sollte dies möglichst schnell geschehen. „Wir raten dazu, noch vor Ablauf des Trennungsjahres nach entsprechenden Käufern zu suchen. Der Verkaufspreis fällt meist deutlich höher aus als bei Verkäufen, die unter Zeitdruck vollzogen sind“, berichtet der Experte.

Tipp 7: Haus an die Kinder übertragen

Allen Trennungsschwierigkeiten zum Trotz haben meistens beide Ehepartner ein gutes Verhältnis zu ihren Kindern. „Die Immobilie auf den gemeinsamen Nachwuchs zu überschreiben, ist eine echte Alternative und sollte in die Überlegungen miteinfließen. Sind mehr Kinder im Haus, lässt sich die Übertragung schon als Vorschuss auf ein mögliches Erbe ausweisen“, weiß der Experte von McMakler.

Zündstoff: Scheidung und Hausverkauf

Die Kombination Scheidung und Hausverkauf bietet nicht nur emotional, sondern auch finanziell Zündstoff pur. Halten die in Scheidung lebenden Partner jeweils 50 Prozent an der gemeinsamen Immobilie, sollten sie daher gemeinsam und schnell handeln. Ratsam ist, entweder das Objekt an Dritte zu verkaufen oder einer der Ehegatten wird ausbezahlt. Scheidungsanwälte, Makler und Gutachter begleiten Verkaufs- und Abwicklungsprozesse professionell und vermitteln zwischen den Fronten, wenn notwendig. „Wichtig ist, dass beide miteinander sprechen und eine einvernehmliche Lösung finden. Schaffen es beide nicht, verlieren sie viel Geld. Am Ende droht Zwangsvollstreckung durch die Bank, eine Teilvollstreckung oder es wird unter Zeitdruck ein niedriger Erlös erzielt. Das ist unbefriedigend für alle Beteiligten“, sagt Heintzenberg.

Weitere interessante [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf der Website www.mcmakler.de an.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) steht für Veränderung in der Immobilienbranche und kombiniert modernste Vermarktungs- und Kommunikationstechnologie mit der persönlichen Betreuung der Kunden vor Ort durch eigene Makler. Das Unternehmen hat sich in den letzten Jahren zu einer bekannten und etablierten Marke entwickelt und übernimmt als einer der schnellst wachsenden Immobilienmakler Deutschlands die Vorreiterrolle im Proptech-Segment. Mit mehr als 1.000 verkauften Immobilien im Jahr 2017 setzt McMakler seinen Wachstumskurs fort. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, wurde 2015 gegründet und beschäftigt aktuell mehr als 350 Mitarbeiter an über 100 Standorten in Deutschland sowie Österreich. Gründer und Geschäftsführer sind Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka.

Pressekontakt:

Franka Schulz
McMakler GmbH
+49 30 555 744-917
presse@mcmakler.de

Tim-Åke Pentz
Hoschke & Consorten PR
+49 40 36 90 50-86
t.pentz@hoschke.de