

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

## **20.10.2017: Immobilienkauf ohne Tauschein? Das müssen Sie beachten!**

Die Modelle von Familie und Partnerschaft haben sich stark gewandelt. Viele Paare möchten heute nicht mehr heiraten, können sich aber durchaus vorstellen, gemeinsam eine Immobilie zu erwerben. Weil es kaum gesetzliche Regelungen für unverheiratete Paare gibt, besteht ein größerer Bedarf, die Folgen einer Trennung oder des Todes eines Partners selbstständig zu regeln. Eine frühzeitige Regelung kann im Ernstfall Streitigkeiten vermeiden.

### **Besonderheiten beim Eigentum**

Wer Eigentümer einer Immobilie ist, ergibt sich aus dem Grundbuch. Wenn also nur ein Partner im Grundbuch steht, hat der andere im Falle einer Trennung grundsätzlich keine Rechte aus dem Immobilieneigentum. Ein Streit im Falle einer Trennung kann aber auch daraus entstehen, dass beide Partner im Grundbuch eingetragen sind, die Finanzierungsanteile aber unterschiedlich waren. Hier besteht großes Konfliktpotential, welches durch eine frühzeitige Regelung verringert werden kann. Es kann beispielsweise vorteilhaft sein, die Rechte und Pflichten in einem Vertrag zu regeln oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (§ 705 BGB) zu gründen. Es sollte überprüft werden, welche Lösung in der jeweiligen Konstellation die Interessen der Partner am besten abbildet.

### **Finanzierung und Steuern**

Auch bei der Finanzierung und den Steuern sollten unverheiratete Paare die Besonderheiten beachten. Wird die Immobilie beispielsweise durch ein Darlehen finanziert, haften in der Regel beide Partner als Gesamtschuldner. Im Zweifel kann die Bank daher von jedem Partner die gesamte Summe fordern. Für den Ausgleich untereinander sind dann die unverheirateten Partner selbst verantwortlich. Auch in solchen Fällen können frühzeitige vertragliche Regelungen helfen, Streitfälle zu vermeiden.

Zahlen die Partner eine unterschiedliche Summe, teilen sich aber hälftig das Eigentum, hat dies zudem steuerliche Folgen. Das Finanzamt versteht die Differenz als Schenkung, sodass eine Schenkungssteuer fällig ist. Eine Ausnahmegesetzgebung wie für Eheleute, für die eine Steuerfreiheit von Zuwendungen gilt, gibt es nicht. Zudem bestehen Informationspflichten an das Finanzamt. Deshalb kann es sinnvoll sein, sich umfassend über die Folgen von unterschiedlichen Finanzierungs- und Eigentumsanteilen beraten zu lassen.

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

## **Regelungen im Testament und Erbvertrag**

Probleme können zudem im Erbfall entstehen. Denn das Gesetz bestimmt die unehelichen Partner nicht zu Erben. Eine gegenseitige Einsetzung als Erben in einem Testament oder Erbvertrag kann daher sinnvoll sein. Aber auch das sollte wohl überlegt sein. Gerade ein Erbvertrag kann weitreichende Folgen haben. Es ist daher wichtig, sich umfassend zu informieren und im Einzelfall zu überlegen, welche Regelungen sinnvoll sind.

## **Fazit: Frühzeitige Regelungen treffen**

Beim Immobilienkauf gilt für unverheiratete Paare nicht das gleiche Recht wie für Ehepartner.

Der Kauf einer Immobilie sollte wohl überlegt sein. Dies gilt insbesondere für unverheiratete Paare, weil gesetzliche Regelungen häufig fehlen. Zudem gibt es keine „richtige“ Lösung. Es ist wichtig, in jedem Einzelfall zu überlegen, welche Regelungen sinnvoll und von beiden Partnern gewünscht sind. Lassen Sie sich deshalb umfassend von einem Spezialisten beraten.

Wir bieten Ihnen rechtliche Beratung beim Immobilienkauf. Neben den [grundstücksrechtlichen Fallstricken](#) unterstützen wir Sie auch bei [erbrechtlichen Gestaltungsfragen](#).

Ihr Rechtsanwalt Christoph Häntzschel

Grundmann Häntzschel Rechtsanwälte