

Unverheiratet ins Immobilienglück - ARAG Experten verraten, worauf unverheiratete Immobilienkäufer achten sollten.

ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Natürlich ist es unromantisch, über eine Trennung oder gar den Tod des Partners nachzudenken, wenn man frisch verliebt ist. Gleichwohl sind solche Überlegungen gerade für unverheiratete Paare wichtig, denn sie haben weit weniger Rechte als Ehepartner. Das kann zu bösen Streitigkeiten führen, wenn die Liebe vorbei ist und man sich trennt. Vor allem, wenn es gemeinsame Anschaffungen gibt wie etwa eine Immobilie. Hier können die richtigen Verträge helfen, einen Rosenkrieg um die eigenen vier Wände zu verhindern.

Gemeinsamer Grundbucheintrag

Wenn sich unverheiratete Paare entschließen, eine Immobilie zu kaufen oder zu bauen, raten ARAG zu einem gemeinsamen Eintrag ins Grundbuch. Denn nur wer darin steht, ist Eigentümer der Immobilie. Der nicht aufgeführte Partner hat keinerlei Eigentumsrechte, egal, wie viel Geld er zum Bau oder Kauf dazugelegt hat. Die Beteiligungsverhältnisse müssen dabei nicht etwa hälftig festgelegt werden, sondern können individuell gestaltet werden. Wenn der eine also deutlich mehr als der andere finanziert, kann er im Grundbuch beispielsweise mit zwei Dritteln oder drei Vierteln eingetragen werden.

Mehr Sicherheit durch Verträge

Wer weitere Details geklärt haben und Situationen wie z. B. Heirat, Trennung oder Tod geregelt wissen möchte, muss einen Schritt weiter gehen. Je nach Vorstellungen der Partner kann hier ein Gesellschaftsvertrag in Form einer Gesellschaft brüderlichen Rechts (GbR) oder ein Partnerschaftsvertrag helfen. Die GbR kann direkt bei der Beurkundung des Kaufvertrages gegründet werden. In diesem Fall werden neben der Gesellschaft als Eigentümerin beide Partner als Gesellschafter ins Grundbuch eingetragen. Ob GbR oder Partnerschaftsvertrag die richtige Wahl sind, sollte mit einem Profi beraten werden. Darüber hinaus ist nach Ansicht der ARAG Experten ein Erbschaftsvertrag überaus sinnvoll. Er regelt individuell, was nach dem Tod eines Partners mit der gemeinsamen Immobilie geschieht.

Wichtige Vertragspunkte

Im Trennungsfall tauchen meist viele Fragen auf: Wer von beiden bleibt, wer muss seine Sachen packen? Soll oder muss die Immobilie verkauft oder gar zwangsversteigert werden? Wie wird der ausziehende Partner entschädigt? Die ARAG Experten empfehlen, grundsätzlich folgende Punkte vertraglich zu regeln, da hier die größten Stolpersteine warten: Auch wenn getrennte Darlehen oft vorteilhafter wären, in der Regel erhalten unverheiratete Paare von Banken nur einen gemeinsamen Darlehensvertrag. Denn dabei gilt die gesamtschuldnerische Haftung. Das heißt, egal wie hoch der Kredit ist, die Bank kann beide Partner unabhängig voneinander in Haftung nehmen. Daher sollte im Partnerschafts- oder Gesellschaftsvertrag vereinbart werden, welcher Partner den anderen auszahlt und künftig die Tilgungs- und Zinszahlungen übernimmt. Wichtig zu klären ist zudem, wie hoch die Abfindung des ausziehenden Partners ist. Dabei müssen z. B. dessen Eigenleistungen berücksichtigt werden. Wird die Immobilie nach einer Trennung veräußert, sollten Regelungen zu Gewinnen oder Verlusten beim Verkauf sowie eventuelle Wertsteigerungen oder -verluste ebenfalls vertraglich festgeschrieben werden. Ein weiterer wichtiger Bestandteil sollte eine Regelung für den Fall sein, dass es Kinder in der Partnerschaft gibt oder geben soll. Es könnte beispielsweise festgelegt werden, dass der Elternteil, bei dem das Kind nach einer Trennung aufwachsen soll, im Haus wohnen bleibt. Damit es nicht zu einer finanziellen Überforderung kommt, wenn ein Partner den anderen nach der Trennung auszahlt

muss, raten die ARAG Experten zu einer Ratenvereinbarung. Zudem sollten beide Partner insbesondere bei variablen Eigenleistungen darüber Buch führen, wer wie viel Geld in die Immobilie investiert, damit es am Ende eine klare Abrechnung geben kann.

Der Erbvertrag - Ehegattentestament nicht wirksam

Der Tod gehört wohl zu den unangenehmsten Themen, wenn man glücklich zusammenlebt. Doch für Paare in ‚wilder Ehe‘ ist kein gesetzliches Erbrecht vorgesehen. Daher raten ARAG Experten, sich frühzeitig über dieses Thema Gedanken zu machen. Wird nämlich keine Regelung getroffen, werden die Kinder des verstorbenen Partners oder, wenn es keine Kinder gibt, dessen Eltern oder Verwandte zu gesetzlichen Erben. Der überlebende Partner geht dann leer aus und muss im schlimmsten Fall die gemeinsame Immobilie verkaufen, um die Erben auszuzahlen. Ein gemeinschaftliches Testament, in dem man den Partner als Erbe einsetzt oder ihm den eigenen Anteil der Immobilie als Erbschaft überträgt, könnte zwar helfen, ist aber nur bei Eheleuten wirksam. Zwei unabhängig voneinander aufgesetzte Testamente bergen jedoch die Gefahr, dass einer der beiden unverheirateten Partner ohne Wissen und Zustimmung des anderen Inhalte ändert. Daher ist ein notariell beglaubigter Erbvertrag hier die sicherste und faireste Lösung.

Achtung Steuerfalle

Steuerlich sind unverheiratete Paare deutlich schlechter gestellt als Eheleute. Sie müssen höhere Erbschaftssteuern zahlen als verheiratete Paare und der erbschaftssteuerliche Freibetrag beläuft sich nur auf 20.000 Euro, bei Ehegatten sind es 500.000 Euro. Um eine Erbschaftssteuer zu umgehen und um dem überlebenden Partner das alleinige und umfassende Wohn- und Nutzrecht zu sichern, raten ARAG Experten, die Immobilie z. B. an die Kinder oder andere nahe Verwandte zu vererben und dem Partner ein lebenslanges so genanntes Nießbrauchsrecht daran einzuräumen. Ein weiterer Steuerspartrick ist der Übertragungsvertrag. Damit überträgt man seinen Anteil an der Immobilie noch zu Lebzeiten auf den Partner, ohne dass eine Schenkungssteuer anfällt. Dieser Vertrag muss von einem Notar geschlossen werden. Er kommt nur im Todesfall zum Tragen und beide Partner sollten ungefähr gleich alt sein. Denn dann behandelt der Fiskus die Übertragung nicht als Schenkung, sondern als gleichwertiges Rechtsgeschäft, bei dem keiner der beiden Vertragspartner weiß, wer zuerst verstirbt.

Ihre Ansprechpartnerin

Brigitta Mehring Konzernkommunikation ARAG SE
Fachpresse/Kunden PR
Telefon: 0211 963-2560
Fax: 0211 963-2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de
www.arag.de