

Ärger um das Haus vermeiden

Wie Immobilienbesitzer Tod oder Trennung absichern

Tod oder Trennung: Beides bringt bei einer gemeinsamen Immobilie einiges durcheinander. Worauf Paare achten müssen, um Ärger zu vermeiden.

Besonders unverheiratete Paare sollten beachten: Wenn sie ein Haus bauen oder eine Wohnung kaufen, müssen sie auch an den möglichen Tod eines Partners denken. Denn gibt es kein Testament oder einen Erbvertrag, kann der Hinterbliebene Anteile des Eigenheims verlieren. Es gilt die gesetzliche Erbfolge, die gemeinsame Kinder oder Kinder des Partners oder die Eltern des Verstorbenen bevorzugt. Darauf weist der Verband Privater Bauherren in Berlin hin.

Aber selbst bei einem Testament und Erbvertrag muss das Paar sich vorbereiten – und etwas ansparen. Denn durch die Dokumente setzen sich die Partner zwar gegenseitig als Erben ein, es gelten aber etwa bei der Erbschaftssteuer nicht die gleichen Rechte wie für Verheiratete. Der Freibetrag ist geringer und liegt bei 20 000 €. Vom verbleibenden Verkehrswert des Immobilienanteils kassiert das Finanzamt in der Regel 30 Prozent. Und Angehörige können noch auf ihren Pflichtteil des Erbes bestehen.

Der Abschluss einer Risikolebensversicherung ist hier eine Option, die die Partner auf den Tod des jeweilig anderen abschließen. Tritt der Fall ein, bekommt der Hinterbliebene Geld, mit dem er die Verwandten aus- und die Steuer bezahlen kann.

Gemeinsamer Kredit

Ein anderer Fall: Ehepartner finanzieren Immobilien oft gemeinsam. Nehmen beide einen Kredit auf, haften sie gegenüber der Bank auch gemeinsam. Allerdings gilt auch: *Hat einer der beiden Ehepartner allein ein Interesse am Kauf der Immobilie und der Aufnahme des Kredits, muss auch er allein für ihn aufkommen.* Er kann nach einer Trennung von dem anderen keinen Ausgleich verlangen, entschied das Oberlandesgericht Brandenburg (Az.: 10 WF 15/15).

In dem von der Arbeitsgemeinschaft Familienrecht des Deutschen Anwaltvereins mitgeteilten Fall hatte das Ehepaar für die Finanzierung eines Hauses gemeinsam einen Kredit aufgenommen. Im Grundbuch war aber nur der Mann als Eigentümer eingetragen. Im Wesentlichen zahlte er auch die Kreditraten. Nach der Trennung verlangte er von seiner Frau den anteiligen Ausgleich der Verbindlichkeiten. Ohne Erfolg. Es müsse derjenige für den gemeinsamen Kredit aufkommen, der der alleinige Eigentümer der Immobilie sei und diese auch nach der Trennung alleine nutze. *dpa*

Quelle: NN Mai 2016