



**TAPPESSER
IMMOBILIEN**

www.tappesser-immobilien.de



**RATGEBER
IMMOBILIEN UND
SCHEIDUNG**



Die Scheidung steht ins Haus - was nun mit der Immobilie?

Wenn die Trennung ausgesprochen ist, bedeutet das für alle Seiten emotionalen Schmerz. Wichtig ist nun, dass durch die Scheidung keine zusätzlichen wirtschaftlichen Schäden in Bezug auf Ihre Immobilie einhergehen. Oftmals stellt sich zu Beginn die Frage, wer vorerst im Haus wohnen bleibt. Empfehlenswert scheint es, anfangs eine **Nutzungsvereinbarung** zu erstellen. Aus dieser geht hervor, wer unter welchen wirtschaftlichen Voraussetzungen wie lange im Haus wohnen kann, ehe es zu einer endgültigen Lösung kommt. So haben beide Parteien Rechtssicherheit und beidseitige Gewissheit, wie es in der ersten Zeit weiterlaufen wird. Alle weiteren Schritte, mit denen Sie festlegen, was wann und wie mit der gemeinsamen Immobilie geschieht, können Sie nun in Ruhe überlegen.

WAS GEHÖRT WEM?

Eigentumsverhältnisse

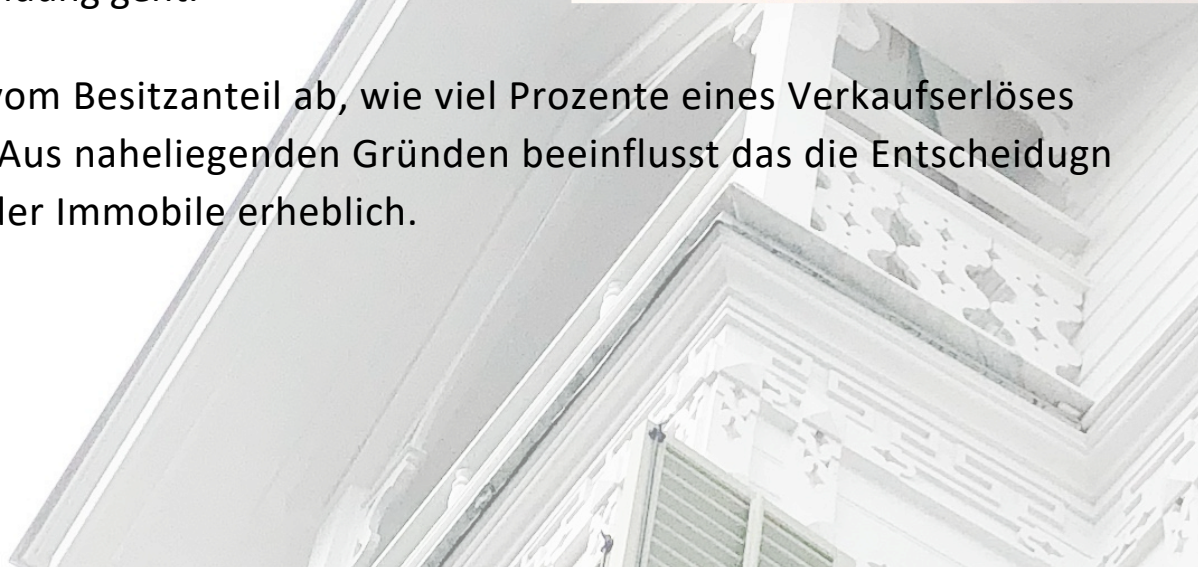
Bevor Sie sich konkrete Gedanken dazu machen, wie Sie mit der gemeinsamen Immobilie verfahren, sollten die Eigentumsverhältnisse klar sein. Bei weitem nicht jede Immobilie wird im Verhältnis von 50 zu 50

erworben. So kann es durchaus sein, dass das Haus zu unterschiedlichen Anteilen erworben wurde, da zum Zeitpunkt des Kaufes stark abweichendes Eigenkapital vorlag. Oder einer der Partner trug deutlich mehr der monatlichen Rate ab. Ebenfalls im Bereich des Möglichen ist eine Schenkung oder eine Erbschaft, die zum Immobilienbesitz führte. Nur, da dieses während der Ehe geschah, bedeutet es bei Weitem nicht eine gemeinsame Eigentümerschaft.

Auskunft darüber, wer in welchem Umfang Eigentümer einer Immobilie ist, gibt das Grundbuch.

Für viele Immobilien(mit)besitzer ist die Frage des prozentualen Eigentums entscheidend, wenn es um die weitere Verwendung geht.

Schließlich hängt vom Besitzanteil ab, wie viel Prozente eines Verkaufserlöses wem zustehen. Aus naheliegenden Gründen beeinflusst das die Entscheidung zum Umgang mit der Immobilie erheblich.



EIN ENTSCHEIDENDER FAKTOR

Zinsbindung und Haftung



Eine zweite wichtige Frage stellt die Zinsbindung des Darlehens dar, mit dem Sie die Immobilie finanzieren. Je länger diese noch läuft, desto höher fällt die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung aus. Hierunter versteht man eine Zahlung, die Sie an die finanzierende Bank zu zahlen haben. Damit kommen Sie für die entgangenen Zinseinnahmen, mit denen die Bank rechnen durfte, auf. Entsprechend ist ein Gespräch mit der Bank über die finanziellen Bedingungen der vorzeitigen Darlehenskündigung unabdingbar.

Das Gute: wer seine Immobilie in den Niedrigzinsjahren von ca. 2016 bis 2021 finanziert hat, muss oftmals keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Die Banken sind regelrecht froh, das Geld, dass sie für 1-2 Prozent verliehen haben, zurückzuerhalten und es nun für 3 bis 4 Prozent verleihen zu können. Das Darlehen blindlings weiterlaufen zu lassen und lediglich eine Nutzungsvereinbarung mit privaten Ausgleichszahlungen zu treffen erscheint nur bedingt ratsam. Auf diese Weise blieben nämlich beide Partner in der wirtschaftlichen Haftung.



WELCHE MÖGLICHKEITEN HABEN SIE?

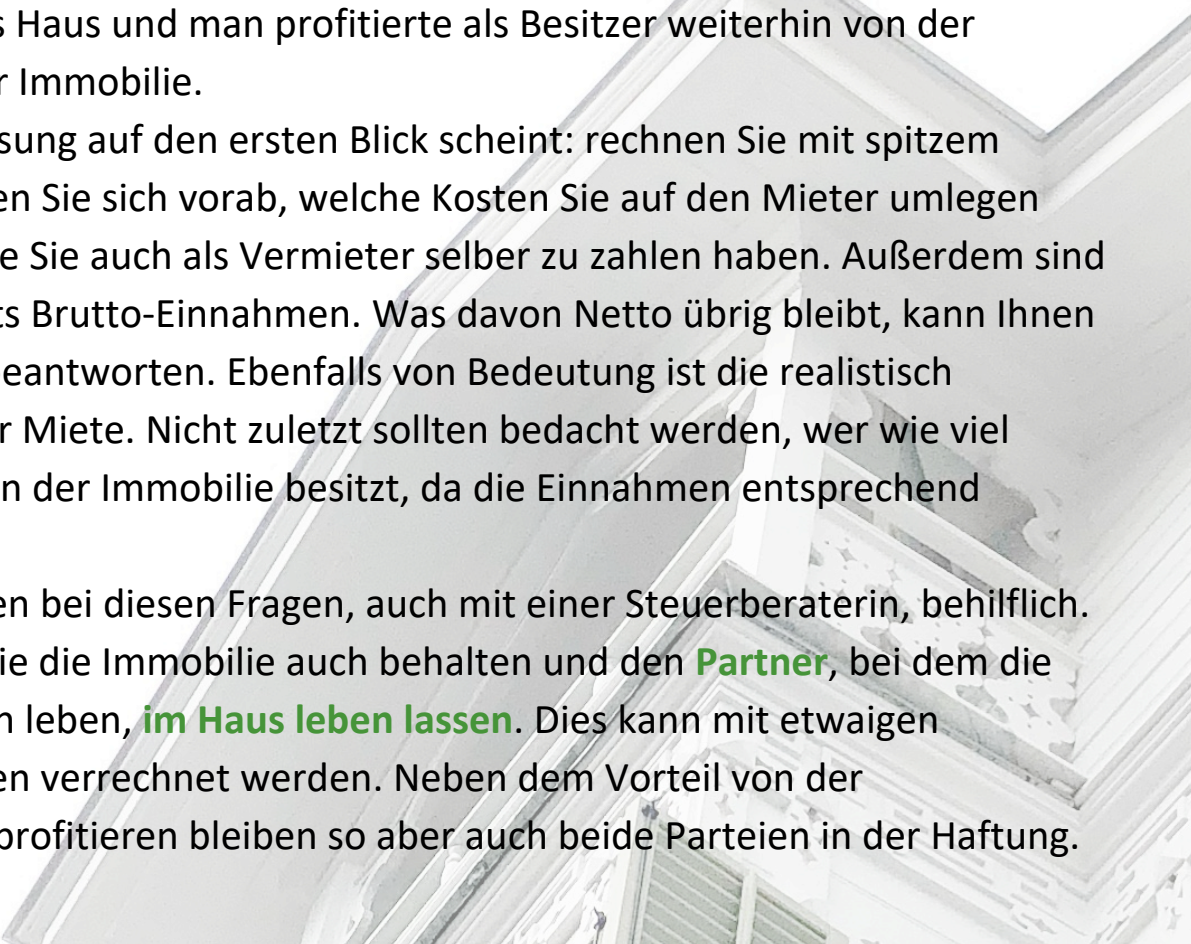
Was können Sie mit der Immobilie machen?

Wenn Sie alle Fakten über die Eigentumsverhältnisse und die Finanzierung zusammengetragen haben, können Sie sich dem “Elefant im Raum” annehmen. Was machen Sie nun mit Ihrer gemeinsamen Immobilie?

Eine Möglichkeit wäre es, die Immobilie zu behalten, um sie **zu vermieten**. Somit würde man sich die Vorfälligkeitsentschädigung sparen. Stattdessen stünden einem Mieteinnahmen ins Haus und man profitierte als Besitzer weiterhin von der Wertsteigerung der Immobilie.

So reizvoll diese Lösung auf den ersten Blick scheint: rechnen Sie mit spitzem Bleistift! Informieren Sie sich vorab, welche Kosten Sie auf den Mieter umlegen können, und welche Sie auch als Vermieter selber zu zahlen haben. Außerdem sind die Einnahmen stets Brutto-Einnahmen. Was davon Netto übrig bleibt, kann Ihnen Ihr Steuerberater beantworten. Ebenfalls von Bedeutung ist die realistisch erzielbare Höhe der Miete. Nicht zuletzt sollten bedacht werden, wer wie viel Eigentumsanteile an der Immobilie besitzt, da die Einnahmen entsprechend aufgeteilt werden.

Gerne sind wir Ihnen bei diesen Fragen, auch mit einer Steuerberaterin, behilflich. Natürlich können Sie die Immobilie auch behalten und den **Partner**, bei dem die **Kinder** mehrheitlich leben, **im Haus leben lassen**. Dies kann mit etwaigen Unterhaltszahlungen verrechnet werden. Neben dem Vorteil von der Mietsteigerung zu profitieren bleiben so aber auch beide Parteien in der Haftung.





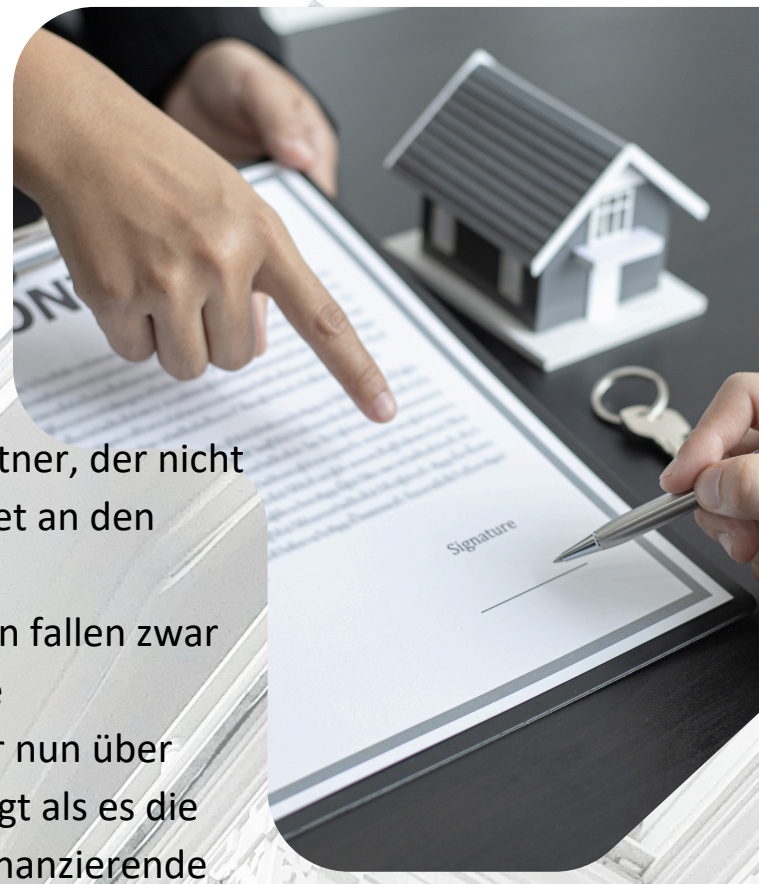
Eine weitere Möglichkeit ist der **Verkauf** der Immobilie. Dadurch kommt es zu einer endgültigen Klärung und beide Seiten müssen sich nicht als gemeinsame Vermieter miteinander arrangieren. Ein möglicher Gewinn, der mit dem Verkauf einhergeht, dürfte finanziell sehr lukrativ wirken.

Es stellt sich die Frage: wie viel ist Ihr Haus genau wert? Seit dem Kauf oder Bau Ihrer Immobilie hat sich der Immobilienmarkt mit Sicherheit verändert. Den richtigen Preis zu ermitteln, um nicht viel Geld liegen zu lassen, ist universell. Viel Geld lassen Sie erfahrungsgemäß übrigens nicht nur bei zu geringen Preisen liegen. Gerade zu hohe Preise schrecken ab und führen fast immer zu einem Verkauf unter Wert. Hier sind wir gerne für Sie da. Wie bei der Vermietung gilt: vergessen Sie die Steuer nicht! Je nachdem, wie lange Sie die Immobilie bewohnen, müssen Sie die Spekulationssteuer entrichten.

Eine dritte Variante ist es, die Immobilie auf **einen der beiden Partner zu übertragen**, Sie wird oft gewählt, wenn Kindern das Zuhause erhalten bleiben soll. Zumeist wird der andere Partner dabei ausgezahlt oder es wird mit weiteren Zahlungen im Rahmen der Scheidung verrechnet. Auch der umgekehrte Fall ist denkbar: der Partner, der nicht im Haus wohnt, wird Eigentümer und vermietet an den anderen.

Bei der Eigentumsübertragung unter Eheleuten fallen zwar Notar und Grundbuchgebühren an, aber keine Grunderwerbssteuer. Da der neue Eigentümer nun über andere wirtschaftliche Voraussetzungen verfügt als es die beiden vorherigen gemeinsam tat, muss die finanzierende Bank zustimmen.

Auch eine Übertragung an die Kinder kann sinnvoll sein.



Und wenn man sich nicht einig wird?

Gerade eine Trennung ist etwas hoch-emotionales. Rationalität ist manches mal nur schwer erreichbar. In solchen Ausnahmesituationen kann es dazu kommen, dass beide Seiten Keine Einigung herbeiführen können. Was passiert dann?

Der worst case wäre es, wenn eine Partei unbedingt verkaufen will, die andere aber nicht. In einem solchen Fall käme es zu einer **Teilungsversteigerung**.

Dabei wird die Immobilie durch ein Gericht öffentlich versteigert, und der Erlös wird unter den Eigentümern entsprechend ihrer Anteile aufgeteilt. Dies ist jedoch oft eine ungünstige Option, da bei einer Versteigerung meist ein geringerer Erlös erzielt wird als bei einem normalen Verkauf. Außerdem verursacht das Verfahren oft hohe Gerichtskosten und kann die Beziehung der Miteigentümer belasten.



Als letzter Ausweg erscheint eine **Mediation** allemal sinnvoller, als eine Teilungsversteigerung. Ein Anwalt oder Mediator kann oft dabei helfen, eine Lösung zu finden, die beiden Parteien entgegenkommt, ohne dass ein langwieriger und kostenintensiver Prozess nötig ist.



Hans und Simon Tappesser

Sind wollen Ihr Haus rechtssicher, schnell und zu einem guten Preis verkaufen?

Dabei helfen wir Ihnen gerne! Unsere Erkenntnis aus mehr als 25 Jahren auf dem Immobilienmarkt: Es gibt für jedes Objekt den passenden Kunde - man muss ihn nur finden.
Wie wir das machen?

- Fachkundige Wertermittlung statt abschreckender „Mondpreise“: Professionelle Marktwertermittlung Ihrer Immobilie anhand bewährter Verfahren, umfassender Bestandsaufnahme und Einblicke in Gutachterausschüsse und Co.
- Wir kümmern uns, damit alles rechtssicher abläuft: Hervorragende Aufarbeitung aller Dokumente rund um Haus und Grundstück bis zum Kaufvertragsentwurf.
- Das Auge isst mit: Professionelle Kamera- und Drohnenshots, ein erstklassiges Hochwertexposé sowie die marktgerechte Aufbereitung und Bewerbung Ihrer Immobilie sind bei uns der Standard.
- Wir schonen Ihre Lebenszeit: als IHK-zertifizierte Baufinanzierer prüfen wir vorab, ob Ihre Immobilie zu den finanziellen Umständen des Interessenten passt.
- Unser umfangreiches Netzwerk aus Architekten, Steuerberatern und Sanierern hilft bei allen aufkommenden Fragen. Nur wenn alle Fakten auf dem Tisch liegen, kann aus dem Interessenten zeitnah ein Käufer werden

So helfen wir auch Ihnen beim erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie!

UNSERE SERVICES

"Gute Beratung kostet im Erfolgsfall ein Honorar, schlechte ein Vermögen"

DIE IMMOBILIE KANN ICH AUCH SELBER VERKAUFEN!

Mag sein. Wir verkaufen aber nicht einfach nur Ihre Immobilie. Wir begleiten den gesamten Verkaufsprozess von der professionellen Bewerbung bis zum Notarvertrag. Dabei bringen wir unsere Marktkennntnis genauso ein, wie unser professionelles Netzwerk aus Steuerberatern, Architekten und Juristen.

MAKLER KOSTEN NUR GELD!

Ein Makler kostet Sie ein paar wenige Prozente beim Hausverkauf. Ohne einen Makler vorzugehen, wird Sie aber deutlich mehr kosten! Einer unserer ersten Schritte ist die Erstellung eines fachgerechten Wertgutachtens Ihrer Immobilie. Auch dank permanenter Fortbildung und einem Ohr am Markt wissen wir genau, was Ihre Immobilie wirklich wert ist.

DURCHBLICK IM BEHÖRDENDSCHUNGEL

Wir kümmern uns um jedes Detail Ihres Immobilien-Verkaufs. Hierzu zählen auch der Umgang mit den Behörden und juristische Dinge. Verträge müssen rechtlich verbindlich sein, der Datenschutz muss eingehalten werden und zahlreiche Haus-Unterlagen müssen zu bestimmten Zeitpunkten vollständig vorliegen– sonst kann es schnell teuer werden.

WIR SETZETN IHRE IMMOBILIE INS RECHTE LICHT

„Das Auge isst mit“ – das gilt auch für den Immobilienverkauf. Wir fertigen für Sie ein hochwertiges Exposé an, das die Sprache der Zielgruppe spricht. Das Exposé ist dabei nur ein Mosaiksteinchen beim Verkauf Ihrer Immobilie. Wir erstellen ein umfassendes Marketingkonzept, in welches wir Print, Digitales, die Lokalpresse und unsere Social Media-Präsenzen zu Ihrem Wohl einbinden.

UNSERE LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

1. Anfertigung einer individuellen und professionellen Wertermittlung für Ihre Immobilie. Nichts kostete Sie mehr, als der falsche Preis!
2. Aufbereitung aller technischen, wohnwirtschaftlichen und infrastrukturellen Daten zum Haus und dessen Umgebung. Wir sorgen für eine einwandfreie Dokumentation für Ihre Interessenten.
3. Erstellung und Einholung aller notwendigen und wichtigen Unterlagen zum Haus (Energieausweis, Grundbuchauszug, Anliegerbescheinigung uvm.) Nur so können Ihre Interessenten eine belastbare Entscheidung treffen.
4. Durchführung eines umfassenden Werbekonzepts inkl. Immobilienscout-Anzeige, Social Media, eigener Webseite, Werbung am Haus sowie ggf. Lokalpresse, Werbung mit Finanzierungskonzept und Ebay-KA-Anzeige.
5. Erstellung eines hochwertigen und umfassenden Exposés inkl. ansprechender Kamera-Fotos. Die fachkundige und ansprechende Präsentation Ihrer Immobilie maximiert Ihre Erfolgschancen.
6. Beantwortung aller An- und Nachfragen, Qualifizierung der Interessenten und Planung der Besichtigung. Wir selektieren gründlich und schaffen ein hohes Maß an Verbindlichkeit.
7. Organisation und Durchführung der Hausbesichtigungen inkl. aller wichtigen Auskünfte rund um Haus und Lage.
8. Prüfung der Interessenten auf Ihre Finanzierbarkeit. Als IHK-geprüfte Immobiliendarlehensvermittler („Baufinanzierer“) prüfen wir verbindlich, ob Interessenten Ihre Immobilie nicht nur erwerben wollen, sondern es auch können.
9. Vorbereitung, Terminierung und Durchführung des Notartermins.
10. Wahrnehmung der Hausübergabe inkl. Übergabeprotokoll. Mit uns sind alle Parteien auf der sicheren Seite.



TAPPESSER IMMOBILIEN

www.tappesser-immobilien.de

-  **Neubau und Sanierung**
-  **Vermietung und Verkauf**
-  **Verwaltung**

Erfahrung für Ihre Immobilie: seit 1997 im Immobilienbereich tätig

Nachgewiesen erfolgreich: über 300 betreute Bauvorhaben und Hauskäufe

Geprüfte Qualität: wir sind IHK geprüfte Hausverkäufer und
Immobilienkredit-Vermittler ("Baufinanzierer")

IHK



TAPPESSER IMMOBILIEN
FRIEDRICH-EBERT-STR. 31 B
41515 GREVENBROICH

MOBIL: 0151-68104465
MAIL: INFO@TAPPESSER-IMMOBILIEN.DE
WEB: TAPPESSER-IMMOBILIEN.DE