

# Leitfaden: Immobilienratgeber bei Trennung und Scheidung

Wenn bei einer Trennung  
eine gemeinsame Immobilie  
im Spiel ist, sind sachgerechte  
Lösungen entscheidend.



Eine Trennung oder Scheidung ist emotional und finanziell herausfordernd – besonders, wenn eine gemeinsame Immobilie im Spiel ist. Eine sachgerechte, transparente Lösung ist entscheidend. Dieser Leitfaden\* gibt erste Orientierung – ersetzt jedoch keine rechtliche oder steuerliche Beratung.

1

## Eigentumsverhältnisse klären

Bevor Sie Entscheidungen treffen, ist es wichtig zu wissen, wem die Immobilie rechtlich gehört.

- **Der Blick ins Grundbuch zählt:** Wer als Eigentümer eingetragen ist, ist entscheidend – nicht wer gezahlt hat.
- **Der Güterstand** (Zugewinngemeinschaft, Gütertrennung) beeinflusst, was wem gehört.
- Bei Unsicherheiten unbedingt juristischen Rat einholen.

2

## Immobilienbewertung: Basis jeder Entscheidung

Ein fairer Umgang beginnt mit Klarheit über den aktuellen Wert Ihrer Immobilie.

- Eine professionelle Bewertung schafft eine faire Entscheidungsgrundlage.
- Der ImmoCheck Plus von PlanetHome liefert Ihnen eine erste, fundierte Einschätzung – kostenlos und unverbindlich.

3

### Ihre Optionen im Überblick

**Es gibt verschiedene Wege – wichtig ist, die passende Lösung für Ihre Situation zu finden.**

- **Verkauf:** Der Erlös wird geteilt – frühzeitiger Verkauf kann Liquidität schaffen.
- **Auszahlung:** Ein Partner übernimmt den Anteil des anderen – setzt Bonität voraus.
- **Vermietung:** Beide bleiben Eigentümer, teilen sich Einnahmen und Pflichten.
- **Immobilienverrentung oder Teilverkauf:** Liquidität schaffen, ohne ausziehen.
- **Übertragung auf Kinder oder Realteilung:** möglich, aber mit vielen Bedingungen verknüpft.

4

### Was passiert mit laufenden Krediten?

**Gemeinsame Finanzierungen bleiben auch nach der Trennung ein Thema – oft mit Stolperfallen.**

- Beide bleiben in der Regel gegenüber der Bank haftbar – auch nach Trennung.
- Eine Entlassung aus dem Kreditvertrag ist nur mit Zustimmung der Bank möglich.
- Wer zahlt, sollte Klarheit über Erstattungen und Vereinbarungen haben.

5

### Wer darf in der Immobilie wohnen?

**Wohnrecht ist ein sensibles Thema – und oft Auslöser für Konflikte.**

- Grundsätzlich haben beide Miteigentümer das gleiche Recht.
- Bleibt ein Partner allein wohnen, kann der andere eine Nutzungsentschädigung verlangen.
- Bei Streit entscheidet das Familiengericht – besonders mit Blick aufs Kindeswohl.

6

### Steuerliche Aspekte

**Auch steuerlich hat eine Trennung weitreichende Folgen – gerade bei Immobilien.**

- **Vorsicht bei Spekulationssteuer:** Der Zeitpunkt des Verkaufs entscheidet.
- Keine Grunderwerbsteuer bei interner Übertragung im Rahmen der Scheidung.
- Steuerberater hilft, Fallstricke zu vermeiden.

7

### Wenn keine Einigung möglich ist

**Kommt es zum Streit, ist eine faire Lösung trotzdem möglich – mit professioneller Unterstützung.**

- Teilungsversteigerung kann beantragt werden – oft ungünstig.
- Besser: Einigung durch Mediation oder mit Unterstützung neutraler Immobilienprofis.

8

### Hilfe annehmen

**Eine Trennung ist kein leichter Weg – Sie müssen ihn nicht allein gehen.**

- Lassen Sie sich unterstützen – durch Immobilienprofis, Anwälte und Steuerberater.
- PlanetHome steht Ihnen rund um Ihre Immobilie mit Erfahrung und Feingefühl zur Seite – von der Wertermittlung bis zur individuellen Verkaufsstrategie.

#### Rechtlicher Hinweis:

Dieser Leitfaden ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Bitte wenden Sie sich bei entsprechenden Fragen an einen qualifizierten Experten. Die Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, stellen jedoch unverbindliche Handlungshilfen dar. Die PlanetHome Group GmbH übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sowie keine Haftung für Inhalte externer Webseiten.

<sup>1</sup> Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

#### Herausgeber

PlanetHome Group GmbH  
FeringasträÙe 11, 85774 München  
Telefon: +49 89 76774-0  
Email: info@planethome.com

Rechtsform  
GmbH, Unterföhring, Landkreis München  
Registergericht München, HR B 226 802  
UST-ID Nr.: DE-813 -220 983

Geschäftsführung  
Ludwig Wiesbauer  
Thorben Wicht  
Alexander Weißbach