

Damit der Traum vom Eigenheim bei unverheirateten Paaren nicht zum Albtraum wird

Im Zuge eines bevorstehenden Erwerbs oder Baus eines Eigenheims sind eine Vielzahl von Fragen zu klären, angefangen bei der Lage und Größe der gewünschten Immobilie bis hin zur Finanzierung und Absicherung des Objektes. Insbesondere unverheiratete Paare sollten die steuer- und zivilrechtlichen Folgen und Gefahren eines solches Projektes nicht unbeachtet lassen.

Böse Überraschungen bei Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim

Ehegatten werden im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer mit hohen Freibeträgen (500.000 €), geringen Steuersätzen (7 %) und besonderen Steuerbefreiungen für Eigenheime privilegiert. Paare in eheähnlicher Gemeinschaft können sich untereinander hingegen nur Vermögen von bis zu 20.000 € steuerfrei zuwenden, für übersteigende Schenkungen entsteht Schenkungsteuer in Höhe von 30 %.

Schenkungen können sich im Alltag bereits dadurch ergeben, dass der finanziell stärker gestellte Partner einen höheren Beitrag zur Finanzierung leistet als er nach seinem Eigentumsanteil (i.d.R. 50 %) rechtlich verpflichtet wäre.

Bei Errichtung eines Eigenheims kommt es häufig bereits zur ersten Schenkung bevor die Baumaßnahme begonnen hat, indem das im Alleigentum befindliche Baugrundstück hälftig dem Partner zugewendet wird. Im Zuge der stetig steigenden Grundstückspreise ergeben sich so häufig mehrere tausend Euro an Schenkungsteuer.

Hier kann es angebracht sein, die Eigentumsverhältnisse und folglich auch die Finanzierung nach dem tatsächlichen Beitrag des jeweiligen Partners auszurichten. Gegebenenfalls kann es auch steuerlich Sinn ergeben, dass lediglich eine Partei als Bauherr auftritt und der Partner sich mit einer monatlichen Mietzahlung beteiligt.

Vermögensschutz im Todesfall

Auch für den möglichen Todesfall eines Partners ist zwingend Vorsorge zu treffen. Nach den gesetzlichen Regelungen sind eheähnliche Gemeinschaften nicht vom Ehegattenerbrecht umfasst. Im Todesfall des Partners wird dessen Vermögen, inklusive des Anteils am gemeinsamen Anwesen, grundsätzlich der Familie des Verstorbenen zu Teil. Die Eltern oder Geschwister entscheiden damit künftig mit über den Traum des Eigenheims.

Abhilfe schaffen hierbei ein Testament oder Erbvertrag, in welchem der Partner als Erbe eingesetzt wird. Hierbei gilt es jedoch zu bedenken, dass dem mitunter erheblichen Wert der Immobilie lediglich der vergleichsweise geringe Steuerfreibetrag von 20.000 € gegenübersteht, und darüber hinaus 30 % an Steuern anfallen. Als Alternative zu Vorstehendem können gestalterisch Vorkaufs- und Wohnrechte vereinbart werden, um eine entsprechende Absicherung des überlebenden Lebenspartners zu gewährleisten. Zur Vermeidung unerwünschter Überraschungen ist steuerlich auf eine zutreffende Formulierung der Wohnrechte zu achten.

Mit dem Verlust des Partners geht häufig auch eine Minderung der finanziellen Leistungsfähigkeit einher. Um die laufende Finanzierung oder die Ausübung des vorgenannten Vorkaufsrechtes finanziell tragen zu können, besteht die Möglichkeit, den Todesfall der Partner über Risikolebensversicherungen abzusichern. Beim Abschluss solcher Versicherungsverträge ist Vorsicht geboten, da bei falscher Ausgestaltung 30 % der Versicherungssumme als Schenkungsteuer an den Fiskus fließen.

Steuerfalle im Trennungsfall

Auch das mögliche Szenario einer Trennung mit anschließender Vermögensverteilung sollte vorab rechtssicher gestaltet werden. Neben wirtschaftlichen Aspekten gilt es insbesondere, die Einkommen- und Grunderwerbsteuer im Trennungsfall zu vermeiden.

Wirtschaftlich betrachtet können insbesondere bei Bestandsimmobilien die Eigenleistungen der Partner sehr stark auseinanderfallen. Dadurch etwa eintretende Wertsteigerungen des Objektes werden ggf. nicht fair zwischen den Partnern verteilt. In diesen Fällen bietet eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Möglichkeiten einer flexiblen Gestaltung.

Für den Fall der Übernahme der Immobilie durch einen der beiden Partner nach der Trennung bietet die Gesellschaft bürgerlichen Rechts darüber hinaus die Möglichkeit, das Entstehen von Grunderwerbsteuer, auf den im Rahmen der Trennung übernommenen Immobilienanteil, zu verhindern. Bei dem weitverbreiteten Erwerb der Immobilie zu Bruchteilen besteht diese Möglichkeit hingegen nicht.

Doch damit noch nicht genug. Sofern innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb des Eigenheims die Übertragung an den Partner oder der vollständige Verkauf erfolgen, kann abhängig vom Datum des Auszuges aus dem Haus, Einkommensteuer auf den Kaufpreis anfallen.

Fazit: Bei unverheirateten Paaren birgt der Traum vom Eigenheim in sämtlichen Lebensphasen einige Fallstricke. Mit einer guten und weitsichtigen Beratung können Sie jedoch den Albtraum verhindern.

Bastian Krötz
STEUERBERATER | DIPL.-FINANZWIRT (FH)

bastian.kroetz@lehn-partner.de
TEL: +49 65 91 / 9504 - 49

Standort Gerolstein
Hauptstraße 122
54568 Gerolstein



Lehnen & Partner

die Steuerberater für heute und morgen

lehn-partner.de