



Immobilie in der Scheidung – Wie Sie jetzt richtig handeln.

ANDREAS OTTÉ
I M M O B I L I E N

Finanzielle, rechtliche und steuerliche
Aspekte beim gemeinsamen
Immobilienbesitz.

Warum Immobilienbesitz bei der Scheidung ein besonders heikles Thema ist

Überblick über finanzielle, rechtliche und emotionale Herausforderungen

Wenn eine Ehe zerbricht, sind Emotionen oft ohnehin schon auf Achterbahnfahrt. Doch während Herz und Kopf versuchen, das neue Leben zu sortieren, steht da häufig noch ein ziemlich unbewegliches Problem mitten im Weg: die gemeinsame Immobilie.

Ob das Einfamilienhaus am Stadtrand, die frisch sanierte Eigentumswohnung oder das geerbte Ferienhaus in der Toskana – Immobilien lassen sich nicht einfach teilen wie ein CD-Regal (das übrigens sowieso niemand mehr will).

Wer gemeinsam Eigentum besitzt, muss sich bei einer Scheidung nicht nur mit Trennungsschmerz, sondern auch mit komplizierten finanziellen, rechtlichen und steuerlichen Fragen herumschlagen.



- Was passiert mit dem Haus?
- Wer bleibt, wer geht?
- Muss verkauft werden – oder kann einer übernehmen?
- Was sagt das Finanzamt dazu?

Dieser kompakte Ratgeber hilft Ihnen, in dieser emotional und finanziell belastenden Phase einen kühlen Kopf zu bewahren. Er zeigt Ihnen die wichtigsten Handlungsmöglichkeiten auf, erklärt, was rechtlich zu beachten ist, und liefert Ihnen praktische Tipps für den Umgang mit Ihrer Immobilie im Trennungsfall – verständlich, auf den Punkt, ohne Paragraphenreiterei.

Unser Ziel: Klarheit schaffen, unnötige Streitigkeiten vermeiden und Ihnen helfen, souverän Entscheidungen zu treffen. Denn so schwer die Situation auch sein mag: Wer gut informiert ist, spart sich später oft Zeit, Geld und Nerven – und kann mit mehr Ruhe nach vorn schauen.



Inhalt

1. Eigentumsverhältnisse klären

- Wer ist im Grundbuch eingetragen?
- Alleineigentum vs. Miteigentum vs. Zugewinnngemeinschaft
- Bedeutung der Eigentumsform im Scheidungsfall

2. Optionen im Umgang mit der Immobilie

- Verkauf an Dritte: Aufteilung des Verkaufserlöses
- Übertragung auf einen Ehepartner (mit Ausgleichszahlung)
- Vermietung als Übergangslösung
- Nutzung durch einen Ehepartner (z. B. mit Wohnrecht)
- Zwangsversteigerung als letzter Ausweg



3. Rechtliche Rahmenbedingungen

- Zugewinnausgleich und dessen Auswirkung auf Immobilien
- Ehevertrag und seine Bedeutung
- Umgang mit gemeinsamen Krediten und Hypotheken
- Was passiert mit der Immobilie im Trennungsjahr?

4. Steuerliche Aspekte

- Spekulationssteuer bei Verkauf
- Grunderwerbsteuer bei Übertragung
- Schenkungsteuer vs. Zugewinnausgleich
- Immobilien in der Steuererklärung (z. B. Werbungskosten bei Vermietung)

5. Praktische Tipps & nächste Schritte

- Wer sollte jetzt beraten? (Rechtsanwalt, Steuerberater, Finanzexperte)
- Welche Unterlagen sollte man bereithalten?
- Zeitplan und Kommunikationsregeln zwischen den Parteien
- Checkliste: Erste Schritte im Umgang mit der gemeinsamen Immobilie



1. Eigentumsverhältnisse klären

Bevor man über Verkauf, Auszug oder Übernahme nachdenkt, sollte eine ganz einfache, aber entscheidende Frage geklärt sein: Wem gehört die Immobilie eigentlich – rechtlich gesehen?

Und nein, „wir haben sie doch gemeinsam ausgesucht“ oder „ich habe die Küche bezahlt“ zählt da leider nicht. Maßgeblich sind Einträge im Grundbuch und vereinbarte Eigentumsverhältnisse.

Grundbuch statt Gefühl

Der Blick ins Grundbuch ist der erste Schritt. Dort steht schwarz auf weiß, wer als Eigentümer gilt – und in welchem Anteil. Typischerweise gibt es drei Konstellationen:

1. Alleineigentum

Einer der Ehepartner ist allein im Grundbuch eingetragen. Die Immobilie gehört formal nur ihm oder ihr – selbst wenn der andere finanziell mitgewirkt hat.

Aber: In einer Zugewinnngemeinschaft kann das beim Zugewinnausgleich dennoch berücksichtigt werden.

Mehr dazu im nächsten Kapitel.



2. Miteigentum (z.B. je zur Hälfte)

Beide Ehepartner sind als Eigentümer eingetragen – häufig zu gleichen Teilen. Hier müssen beide Seiten jeder Veränderung (z.B. Verkauf oder Übertragung) zustimmen.

3. Erbengemeinschaft oder Schenkung mit Auflagen

Manchmal stammen Immobilien aus einer Erbschaft oder Schenkung – mit ganz eigenen rechtlichen Regeln. Auch das kann Einfluss darauf haben, was in der Scheidung möglich oder erlaubt ist.

Zugewinnngemeinschaft vs. Gütertrennung

Die meisten Ehepaare leben automatisch in einer Zugewinnngemeinschaft, wenn sie nichts anderes im Ehevertrag geregelt haben. Dabei gehört das, was während der Ehe gemeinsam erwirtschaftet oder angeschafft wurde – darunter auch Immobilien –, prinzipiell beiden anteilig. Auch wenn nur einer im Grundbuch steht, kann der andere Anspruch auf einen finanziellen Ausgleich haben.



Haben Sie allerdings Gütertrennung vereinbart, bleibt alles, was Ihnen gehört, auch in der Scheidung allein Ihres – inklusive Immobilienanteilen. Einzige Ausnahme: gemeinsame Investitionen, die notariell geregelt oder anderweitig vertraglich festgehalten wurden.

🧠 Tipp aus der Praxis:

Viele Paare stellen beim Blick ins Grundbuch überrascht fest, dass die Eigentumsverhältnisse nicht so sind, wie gedacht. Also: Nicht raten – reinschauen! Und: Sprechen Sie frühzeitig mit einem Anwalt oder Notar, wenn Unklarheiten bestehen. Das erspart später oft Streit und Missverständnisse.

2. Optionen im Umgang mit der Immobilie

Die Trennung steht fest, doch das gemeinsame Haus oder die Wohnung ist noch da – meist mit Kredit, oft mit Erinnerungen, selten konfliktfrei. Was also tun mit der Immobilie? Keine Sorge: Es gibt verschiedene Wege – mit mehr oder weniger Emotion, Aufwand und steuerlicher Wirkung.

Hier ein Überblick über die gängigsten Optionen – samt Vor- und Nachteilen:



1. Verkauf an Dritte – der klare Schnitt

Was passiert?

Die Immobilie wird verkauft, der Erlös (nach Abzug von Kredit, Steuern und Kosten) wird aufgeteilt.

Vorteile:

- Klare finanzielle Trennung
- Kein weiterer Kontakt nötig
- Neue finanzielle Freiheit für beide Seiten
-

Nachteile:

- Emotionale Hürde („unser Zuhause“)
- Marktpreis evtl. unter Erwartung
- Steuerliche Fallstricke bei Spekulationsfrist (siehe Kapitel 4)

Für wen geeignet?

Paare, die wirklich loslassen und möglichst reibungslos neu anfangen wollen.

2. Übernahme durch einen Ehepartner

Was passiert?

Ein Ehepartner kauft den anderen aus und übernimmt das Eigentum vollständig.

Vorteile:

- Immobilie bleibt in der Familie (z. B. wegen Kinder)
- Kein Verkaufsdruck
- Emotional einfacher, wenn einer bleiben will

Nachteile:

- Finanzierung muss tragbar sein (oft neues Darlehen nötig)
- Einigung über fairen Auszahlungsbetrag
- Notarielle Umschreibung erforderlich

Tipp:

Lassen Sie den Immobilienwert professionell schätzen – idealerweise neutral und nicht durch den Schwager mit Bauchgefühl.



3. Vermietung als Zwischenlösung

Was passiert?

Die Immobilie bleibt im gemeinsamen Besitz und wird vermietet. Einnahmen werden geteilt.

Vorteile:

- Kein sofortiger Verkaufsdruck
- Einnahmen statt Leerstand
- Zeitgewinn zur Klärung der Eigentumsfrage

Nachteile:

- Beide haften weiterhin gemeinsam
- Erfordert Zusammenarbeit trotz Trennung
- Steuerliche und verwalterische Pflichten

Für wen geeignet?

Ex-Paare mit gutem Verhältnis, die strategisch und finanziell gemeinsam planen können (ja, das soll es geben!).



🛑 4. Einer bleibt wohnen – ohne Eigentumsübernahme

Was passiert?

Ein Ehepartner bleibt in der Immobilie, zahlt ggf. Miete oder Nutzungsausgleich, das Eigentum bleibt vorerst wie es ist.

Vorteile:

- Kinder müssen nicht umziehen
- Zeitliche Entzerrung in emotional heikler Phase

Nachteile:

- Konfliktpotenzial über Dauer und Höhe der Nutzungsentschädigung
- Kein echter Schlussstrich
- Bei Kreditverträgen bleiben oft beide in der Pflicht



5. Zwangsversteigerung – wenn nichts mehr geht

Was passiert?

Gerichtliche Versteigerung auf Antrag eines Ehepartners.

Vorteile:

- Lösung auch ohne Einigung möglich
- Beendet Miteigentum notfalls zwangsweise

Nachteile:

- Geringerer Erlös als freier Verkauf wahrscheinlich
- Kostenintensiv und belastend
- Öffentlich und rechtlich komplex

Nur für den Notfall!

Diese Option ist eher das „Ende mit Schrecken“ – und sollte nur gewählt werden, wenn alle anderen Wege versperrt sind.

Fazit:

Ob radikaler Schlussstrich oder sanfte Übergangslösung – entscheidend ist, dass beide Seiten realistisch und lösungsorientiert denken. Und wenn's emotional wird: Ein neutraler Mediator oder Anwalt kann helfen, den Fokus auf Lösungen statt Schuldfragen zu lenken.



4. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Immobilie ist nicht nur ein Bauwerk aus Stein und Ziegeln – sie ist ein rechtliches Konstrukt mit vielen Fallstricken. Wer in einer Scheidung richtig handeln will, sollte sich mit ein paar grundlegenden juristischen Begriffen vertraut machen. Keine Sorge, wir machen's verständlich – und möglichst ohne juristische Fachsimpelei.

⚖️ Zugewinnausgleich – das große Rechnen

Wenn kein Ehevertrag mit abweichender Regelung besteht, leben die meisten Paare automatisch im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft. Das bedeutet: Alles, was während der Ehe an Vermögen aufgebaut wurde, wird am Ende grob gesagt hälftig geteilt – und das betrifft auch Immobilienwerte.



Beispiel:

Die Immobilie wurde während der Ehe gemeinsam gekauft, stieg im Wert – und ein Partner übernimmt sie bei der Scheidung. Dann ist der andere ausgleichsberechtigt – auch wenn er z.B. nicht im Grundbuch steht. Entscheidend ist, wie hoch der „Zugewinn“ während der Ehe war.

💡 Wichtig: Der Zugewinnausgleich betrifft das Vermögen insgesamt, nicht die Immobilie isoliert. Dennoch spielt diese oft die größte Rolle im Rechenwerk.

📄 Der Ehevertrag – unterschätzt und unterschrieben

Ein Ehevertrag kann Regelungen enthalten, die die Immobilie direkt betreffen. Zum Beispiel:

- Abweichende Eigentumsverhältnisse
- Gütertrennung
- Regelung zur Nutzung oder Verwertung der Immobilie bei Trennung

Wer einen solchen Vertrag hat, sollte ihn jetzt unbedingt aus der Schublade holen (und am besten nicht selbst interpretieren – das macht der Anwalt).

Was passiert mit laufenden Krediten?

Der große (und oft übersehene) Elefant im Raum: die Baufinanzierung.

- Beide Ehepartner haften meist gesamtschuldnerisch – also gemeinsam für die komplette Kreditsumme, nicht nur anteilig.
- Das bedeutet: Zahlt einer nicht mehr, kann die Bank den anderen vollständig zur Kasse bitten – auch wenn dieser gar nicht mehr in der Immobilie wohnt.
- Eine Entlassung aus dem Darlehensvertrag ist nur mit Zustimmung der Bank möglich – die schaut dabei vor allem auf Bonität.

Tipp:

Sprechen Sie frühzeitig mit der Bank über Ihre Pläne. Viele Institute sind Gesprächsbereit, wenn ein Partner übernimmt – vorausgesetzt, die Finanzierung bleibt tragfähig.





Was gilt im Trennungsjahr?

Vor der Scheidung kommt das sogenannte Trennungsjahr. In dieser Zeit gelten bereits besondere Regeln:

- Die Nutzung der Immobilie kann geregelt werden (z.B. wer bleibt wohnen?)
- Wer allein nutzt, muss unter Umständen eine Nutzungsentschädigung zahlen
- Aufteilung von Kosten, Krediten und Instandhaltungen sollte klar vereinbart werden – schriftlich, nicht nur „mal kurz besprochen am Telefon“



Fazit:

Rechtlich ist die gemeinsame Immobilie oft komplexer, als es auf den ersten Blick scheint. Es geht nicht nur um Eigentum, sondern auch um Verträge, Haftungen und Ausgleichspflichten.

Deshalb: Juristische Beratung ist kein Luxus, sondern eine sinnvolle Investition – vor allem, wenn es friedlich bleiben (oder wieder werden) soll.



5. Steuerliche Aspekte

Die gute Nachricht zuerst: Eine Scheidung an sich ist steuerlich nicht strafbar.

Die schlechte: Die gemeinsame Immobilie kann trotzdem einige unerfreuliche Überraschungen mit sich bringen – wenn man die steuerlichen Fallstricke nicht kennt.

Hier sind die wichtigsten Punkte, die Sie im Blick behalten sollten:



💰 1. Spekulationssteuer – der unliebsame Begleiter beim Verkauf

Wird eine Immobilie verkauft, kann das Finanzamt mitverdienen – und zwar mit der sogenannten Spekulationssteuer. Diese fällt an, wenn:

- die Immobilie nicht selbst bewohnt wurde und
- der Verkauf innerhalb von 10 Jahren nach dem Kauf erfolgt.

Aber Achtung:

Wurde die Immobilie in den letzten drei Jahren vor dem Verkauf ausschließlich selbst bewohnt, entfällt die Steuer – das gilt auch bei Eigennutzung durch die Kinder, wenn das Finanzamt gnädig ist.

Beispiel:

Die Immobilie wurde 2018 gekauft, aber 2025 verkauft – ohne Selbstnutzung in den letzten Jahren. Dann droht Spekulationssteuer auf den Gewinn, also die Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufserlös.

2. Grunderwerbsteuer bei Übertragung

Wenn ein Ehepartner dem anderen seinen Anteil überträgt, wird häufig gefragt: Fällt da Grunderwerbsteuer an?

Die Antwort lautet meist: Nein, solange die Übertragung im Zusammenhang mit der Scheidung steht und die Immobilie zuvor beiden gehörte. Voraussetzung ist, dass die Übertragung im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung erfolgt – am besten notariell dokumentiert.

Aber Achtung:

Wird die Immobilie nach der Scheidung zu einem späteren Zeitpunkt übertragen und fehlt der direkte Zusammenhang zur Trennung, kann Grunderwerbsteuer fällig werden. Hier ist die Grenze zwischen „Trennungsfolge“ und „regulärem Kauf“ fließend.

🎁 3. Schenkungsteuer – klingt nett, kann teuer werden
Wenn einer dem anderen seinen Anteil "einfach so" überlässt, könnte das Finanzamt darin eine Schenkung sehen – und dann wird es schnell teuer.

Aber:

Bei einer geregelten Vermögensaufteilung im Zuge der Scheidung fällt keine Schenkungsteuer an – das Ganze ist Teil des Zugewinnausgleichs und steuerfrei.

Wichtig ist hier eine saubere vertragliche Gestaltung.

📋 4. Immobilien und Steuererklärung

Besondere Vorsicht ist geboten bei Immobilien, die vermietet sind:

- Mieteinnahmen müssen auch während der Trennung weiterhin versteuert werden – und zwar von beiden Eigentümern entsprechend ihrer Anteile.
- Werbungskosten (z.B. Zinsen, Reparaturen) können anteilig geltend gemacht werden.
- Bei Vermietung an den Ex-Partner (ja, das kommt vor) ist besondere Vorsicht geboten – das Finanzamt prüft hier gerne nach, ob die Miete „fremdüblich“ ist.



📖 5. Steuerberater? Sehr empfehlenswert.
Manche Themen – wie Spekulationsfristen,
Sonderabschreibungen, stille Reserven – lassen selbst
geübte Scheidungsanwälte kurz durchatmen.
Ein Steuerberater mit Immobilienerfahrung ist in dieser
Phase daher Gold wert – vor allem, wenn hohe Werte
oder Vermietungen im Spiel sind.

📌 Fazit:

Die steuerliche Seite einer Immobilientrennung ist oft
unsichtbar – bis sie teuer wird. Wer rechtzeitig informiert
ist und mit Experten plant, kann nicht nur viel Geld
sparen, sondern auch böse Überraschungen vermeiden.
Denn wie so oft im Leben (und besonders bei
Scheidungen) gilt: Unwissen schützt vor Steuer nicht.

Abschlussgedanke

Eine Trennung ist selten leicht – aber sie muss auch nicht ruinieren. Gerade beim Thema Immobilie kann klarer Kopf mehr retten als der stärkste Anwalt.

Nutzen Sie Ihr Wissen, holen Sie sich Unterstützung und handeln Sie überlegt. Dann kann aus einem schmerzhaften Einschnitt ein neuer, tragfähiger Anfang werden.

Und denken Sie daran:

Mauern kann man abreißen. Lösungen baut man gemeinsam.



Noch Fragen? Wir sind für Sie da.

Ob Sie schon mit einem Bein im Umzugskarton stehen oder einfach nur ein Bauchgefühl bestätigt haben möchten – wir sind gern für Sie da.

Das Team von Andreas Otté Immobilien begleitet Eigentümer seit vielen Jahren auf ihrem ganz persönlichen Weg – mit ehrlicher Beratung, einem offenen Ohr und dem richtigen Gespür für den Markt. Melden Sie sich sehr gerne – wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen!

030 89 73 770

a.otte@wir-makeln-das.de

Krokusstraße 90, 12357 Berlin Rudow



ANDREAS OTTÉ
I M M O B I L I E N