

**Die gemeinsame Immobilie nichtverheirateter Paare- ein oft unterschätztes Problem**

ein Artikel von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Familienrecht, Martin Weispfenning, Nürnberg

**In Deutschland gibt es immer mehr Paare, die ohne Trauschein zusammenleben. Gleichzeitig erwerben sie oftmals gemeinsam eine Immobilie. Für diese Paare gibt es Besonderheiten im Vergleich zu Eheleuten.**

Bevor die Immobilie gekauft wird, ist die Finanzierung zu klären und damit die Frage, welcher Beitrag von wem zur Finanzierung und zu den allgemeinen Lebenserhaltungskosten geleistet wird.

Darüber hinaus ist auch darüber nachzudenken, was im Todesfall eines Partners passieren soll. Wenn für diesen Fall die Weiternutzung der Immobilie durch den anderen Partner gesichert sein soll gegenüber den Erben, kann man ein lebenslanges Wohnrecht regeln oder z.B. die weitere Nutzung der Immobilie vertraglich fixieren.

Im Trennungsfall kommt es häufig zu Streitigkeiten zwischen den vormaligen Partnern, wenn für diesen Fall keine Vereinbarung vorliegt. Dem kann entgegengewirkt werden über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder durch vertragliche Regelungen.

So kann z.B. in einem Partnerschaftsvertrag geregelt werden, wer wieviel zum Lebensunterhalt beiträgt, wer in welcher Höhe die Raten an die Bank bedient, wie die Möbel aufzuteilen sind und ob es für ggf. höhere finanzielle Beiträge im Vergleich zum Partner einen finanziellen Ausgleich gibt und wie dieser ermittelt wird.

Ausgleichszahlungen kommen z.B. bei größeren Investitionen durch einen Partner in Betracht.

In Bezug auf den Erwerb der Immobilie über eine GbR gibt es Vorteile, aber auch gravierende Nachteile.

Vorteile liegen vor allem in der Möglichkeit flexibler Beteiligungsverhältnisse nach Aufwendungen sowie einer klaren Vermögenstrennung.

Die Nachteile bestehen darin, dass eine aufwändige Buchführung notwendig wird und die GbR in vielen Fällen nicht praktikabel ist.

Oft wird auch vergessen, dass rechtliche Ansprüche beim Tod eines nicht verheirateten Ehepartners nach gesetzlicher Erbfolge nicht bestehen. Also ist eine letztwillige Verfügung erforderlich, wenn man den jeweils anderen Partner absichern möchte. Hier kommen Erbvertrag oder Einzeltestamente in Frage. Allerdings ist zu beachten, dass der Lebensgefährte steuerrechtlich viel schlechter gestellt ist als Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz.

Der Lebensgefährte wird nämlich wie ein Fremder behandelt und gehört gemäß § 15 Abs. 1 ErbStG zu Steuerklasse III und erhält deshalb lediglich den allgemeinen Freibetrag i.H.v. derzeit 20.000 €.

Der Steuersatz für den Mehrerwerb beträgt dann mindestens 30 %.

Beim Tod eines Partners ist insbesondere zu beachten, dass die Erben des Verstorbenen den anderen Partner dann aus der Immobilie „befördern“ können, wenn dieser rechtlich nicht abgesichert ist, etwa durch Wohnrecht oder aber durch einen Nutzungsvertrag, an den sich auch die Erben halten müssen.

Im Vergleich zur Anschaffung einer Immobilie durch Eheleute gibt es also sehr große Unterschiede bei nicht Verheirateten. Es gibt aber genauso viele Möglichkeiten, diese Nachteile durch entsprechende Gestaltungen zu vermeiden. Nur in Bezug auf die Erbschaftsteuer gibt es keine Möglichkeit der Vermeidung außer der Heirat.

Vor dem Erwerb einer Immobilie durch ein nichtverheiratetes Paar sollte deshalb auf jeden Fall anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden

Der Autor ist Mitglied der DANSEF Deutsche Anwalts-, Notar- und Steuerberatervereinigung für Erb- und Familienrecht e. V.

Für Rückfragen steht Ihnen der Autor gerne zur Verfügung

Martin Weispfenning

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Familienrecht

Weisgerber Weispfenning Roth Ehbauer

Rechtsanwälte Partnerschaft

Campestraße 10

90419 Nürnberg

Tel. 0911 395797-0 Fax 0911 395797-77

E-Mail: [www.weisgerber1928.de](http://www.weisgerber1928.de/) http://www.weisgerber1928.de/