



# Unser Tipp im März

## Worauf unverheiratete Immobilienkäufer achten sollten

Heiraten gilt heutzutage bei vielen jungen Leuten als „out“. Dennoch will man häufig gemeinsam ein Haus bauen oder kaufen. Hierbei sollte man ein paar rechtliche Grundlagen beachten, damit keiner benachteiligt wird – und man in keine Steuerfallen tappt.

**Eigenleistungen vertraglich dokumentieren und ausgleichen:** Bisweilen kommt es vor, dass zum Beispiel die Frau ein Grundstück besitzt und der Mann ein Haus baut mit viel Eigenleistung. Im Grundbuch steht dann aber alleine die Frau. Der Mann hat in dem Fall zwar einen Aufwendungsersatzanspruch. Dieser kann aber im Zweifel schwer zu beziffern und durchzusetzen sein.

**Tipp:** Am besten dokumentieren Sie alles genau und legen einen Ausgleich fest, zum Beispiel durch Übertragung einer bestimmten Eigentumsquote am Grundstück.

**Achtung:** Grundstücks-Übertragungen zwischen unverheirateten Paaren unterliegen der Grunderwerbsteuer.

**Nicht als Bruchteilsgemeinschaft kaufen:** Der Standardfall, wenn zwei Leute (egal, ob verheiratet oder nicht) ein Haus gemeinsam kaufen, ist die Bruchteilsgemeinschaft. Im Grundbuch wird dann eingetragen „Herr Möller und Frau Meier sind Eigentümer jeweils zu 1/2“.

**Der Nachteil:** Bei der Bruchteilsgemeinschaft kann jeder Teil jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Wenn man sich da nicht einigen kann, für wieviel der Partner ausgezahlt wird, kommt es zur Zwangsversteigerung. In etwa jede vierte Zwangsversteigerung ist eine „Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“. Diese üble Folge kann man vermeiden durch Vereinbarung eines GbR-Vertrags in dem zum Beispiel auch die Modalitäten einer Auseinandersetzung geregelt werden, etwa, wenn einer die GbR verlassen möchte. Dann kann man schon von vornherein die Modalitäten der Abfindung und eine Ratenzahlung vereinbaren.

Wir wissen weiter.

