

FINANZEN

Wilde Eigentümerehe

Unverheiratete Paare müssen ihren Immobilienkauf ausführlich per Vertrag regeln

VON STEPHAN J. BULTMANN

Wenn unverheiratete Paare die Absicht haben, gemeinsam eine Immobilie zu erwerben, sind zivil- und steuerrechtliche Aspekte zu bedenken. Denn für Partner ohne Trauschein regelt das Gesetz wenig, Rechtsbeziehungen können und müssen frei gestaltet werden.

Wenn beide Partner zu gleichen Teilen Eigentum an der Immobilie erwerben und den Kaufpreis entsprechend zahlen, besteht schenkungssteuerrechtlich kein Problem. Zahlt allerdings nur ein Partner den Kaufpreis, beide werden aber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, kann im Hinblick auf den Nichtzahler eine Schenkung vorliegen. Schenkungen unter unverheirateten Partnern unterfallen der Steuerklasse III des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetzes (ErbStG). Dafür gilt ein Steuersatz von 30 Prozent bei einem Freibetrag von 20 000 Euro, eine Aus-

nahmenvorschrift wie für Eheleute gibt es nicht. Damit keine Schenkungssteuer anfällt, ist es sinnvoll, dass beide Partner zu gleichen Teilen den Kaufpreis oder die Ratenzahlung an die Bank leisten.

Eine andere Möglichkeit, Schenkungssteuer zu sparen, ist das Verrechnen von Leistungen wie Haushaltsführung oder Kinderbetreuung. Diese muss aber ausdrücklich vertraglich vereinbart werden, ansonsten lehnt der Bundesfinanzhof eine Verrechnung ab. Insoweit wird es bei der Gestaltung der Vereinbarung darauf ankommen, angemessene Verrechnungssätze zu finden. Dabei kann man sich an Beträgen orientieren, die für privat organisierte Kinderbetreuung aufgewendet werden müssen.

Die Partner sollten auch für den Fall der Trennung Vorkehrungen treffen. Einen Zugewinnausgleich wie bei der Scheidung von Ehegatten gibt es bei unverheirateten Partnern nicht. Vom Schenker zurückgefordert werden kann eine Zuwendung an den Partner im



FOTOLIA/GOODLUZ

Mit einem Partnerschaftsvertrag regeln Unverheiratete ihr gemeinsames Eigentum.

Trennungsfall nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes grundsätzlich nicht, wenn dazu nichts geregelt ist. Das gleiche gilt für Baumaßnahmen oder werterhöhende Arbeitsleistungen während der Partnerschaft. Es empfiehlt sich also, in einem Partnerschaftsvertrag einen Rückforderungsvorbehalt und dessen Voraussetzungen zu regeln oder die Bedingungen der Übernahme der anderen Eigentumshälfte im Fall der Trennung zu formulieren.

Auch ein Vorkaufsrecht des Partners besteht ohne eine vertragliche Regelung nicht. Ebenso wenig wie der Schutz für den die Kinder betreuenden Partner in einer Ehemwohnung. Auch hier gilt: Vorab getroffene klare vertragliche Vereinbarungen bieten beiden Partnern Sicherheit.

Stephan J. Bultmann ist Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht und Partner bei SNP Berlin.