

Aufeinander bauen – ohne Trauschein

Unverheiratete Paare, die gemeinsam eine Immobilie bauen oder kaufen, gehen ein höheres Risiko ein. Deshalb sollten sie vorab einige wichtige Fragen klären

VON JOACHIM GARBE-EMDEN

Die Standesämter waren auch in diesem Frühsommer wieder gut gefüllt. Doch längst schon bedarf es für viele Menschen keiner behördlichen Bestätigung mehr, um sich gemeinsam auf das Abenteuer Lebensgemeinschaft einzulassen. Dazu gehört auch der gemeinsame Hauskauf – ohne Trauschein.

Mag das Modell inzwischen auch gesellschaftlich weitestgehend akzeptiert sein: Nach wie vor genießen jedoch nur jene, die den Bund der Ehe oder eine eingetragene Lebenspartnerschaft eingehen, steuerliche Vorteile und einen besonderen juristischen Schutz.

Höhere steuerliche Belastung

Das gilt insbesondere im Fall der Schenkungssteuer: Schenkungen unter Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft fallen in die Steuerklasse III des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes. Für Unverheiratete gilt ein Steuersatz von 30 Prozent bei einem Freibetrag von lediglich 20 000 Euro. Freigiebige Zuwendungen an einen nicht angetrauten Partner werden steuerlich als Schenkung behandelt. Eine Ausnahmenvorschrift wie für Eheleute, für die eine Steuerfreiheit von Zuwendungen gemäß Paragraf 13 Absatz 1 Nr. 4a des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes gilt, gibt es nicht. Die Übertragung einer Eigentumshälfte an einen Partner, der sich am Kaufpreis oder dessen Finanzierung nicht beteiligt, kann daher erhebliche Steuerforderungen nach sich ziehen.

Zudem sind die Partner verpflichtet, das Finanzamt unverzüglich von der steuerpflichtigen Schenkung zu informieren. Denn am Kaufvertrag, den der Notar dem Finanzamt vorlegen muss, lässt sich der Vorgang meist nicht ablesen. Mitunter kommt es deshalb erst zu einer Besteuerung, wenn eine Anzeige erfolgt. Dann jedoch drohen nicht nur hohe Nachzahlungen, sondern auch ein Verfahren wegen Steuerhinterziehung.

Dieses Risiko können die Partner indes minimieren, indem sie von vornherein vertraglich festlegen, dass der nicht an der Finanzierung beteiligte Partner zum Ausgleich den Haushalt führt oder sich stärker der Kinderbetreuung widmet. Aber nur wenn es eine ausdrückliche Vereinbarung gibt, erkennt auch der Bundesfinanzhof diesen Ausgleich an.

Bei einer Trennung sind Partner ohne Trauschein vermögensrechtlich deutlich schlechter gestellt als Eheleute: Einen Zugewinnausgleich wie bei



RAUFELD/KIESHAUER, GORMAN-RIGAUD

**Der eine trage des anderen Last.
Beim gemeinsamen Hauskauf sollte
man die Aufgabenverteilung allerdings
vertraglich festhalten.**

der Scheidung gibt es nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann der Schenkende eine Zuwendung an den Partner grundsätzlich nicht zurückfordern. Das gilt auch dann, wenn die Eltern eines Partners beiden gemeinsam eine Immobilie ver machen, ohne sich eine spätere Rückforderung vorzubehalten.

Wenn ein Partner mehr Geld oder Arbeit in die gemeinsame Immobilie gesteckt hat, kann er für diese Leistungen im Trennungsfall keinen Ausgleich erwarten. Nur Beträge, die nach der Trennung anfallen, kommen eventuell für Ausgleichszahlungen in Betracht. So können dann etwa Vorteile durch die weitere Nutzung der Immobilie mit den laufenden Zahlungen für die Finanzierung verrechnet werden. Zieht ein Partner und Miteigentümer aus, kann er jederzeit die Zwangsversteigerung der gemeinsamen Immobilie verlangen. Dabei besteht kein Vorkaufsrecht und im Gegensatz zu einer Ehe muss hier auch kein Trennungsjahr abgewartet werden. Partner ohne Trauschein haben keinen Anspruch auf staatlichen Schutz der Ehewohnung. Und während in einer Ehe der Elternteil, der die Kinder betreut, nach der Trennung in der gemeinsamen Wohnung verbleiben darf, gibt es eine vergleichbare Regelung für Partnerschaften ohne Trauschein nicht.

Partnerschaftsvertrag schafft Sicherheit

Daher empfiehlt es sich, bereits bei Erwerb der Immobilie einen Partnerschaftsvertrag zu schließen, der auch Regelungen für den Trennungsfall enthält. Der muss Fragen beantworten wie: Wer übernimmt das Haus und die Finanzierung? Wie hoch ist die Abfindung für den Partner, der auszieht? Wie schnell muss dieser sich eine neue Bleibe suchen? Auch die Erbsprüche des Partners muss man festschreiben. Andernfalls tritt die gesetzliche Folge in Kraft, bei der nicht angetraute Partner das Nachsehen haben – sollen Wohn- oder Erbrechte geregelt werden, muß der Vertrag unbedingt notariell beurkundet werden. Auch wenn die Themen Trennung und Steuern in der Euphorie des gemeinsamen Hauskaufes ungern aufgegriffen werden, sind Vereinbarungen bereits zu diesem Zeitpunkt sinnvoll. Im Nachhinein, wenn eine Trennung bereits unausweichlich ist oder der Steuerbescheid schon vorliegt, ist eine gütliche Einigung im Interesse aller Beteiligten oft nicht mehr möglich.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.