



IHR IMMOBILIEN-
PARTNER IN DER
METROPOLREGION:
STEFAN UND NICOLE
SAGRALOFF



PARTNERSCHAFTLICH. EHRlich. STARK.

IMMOPARTNER IST NÜRNBERGS FÜHRENDER PARTNER RUND UM DIE VERMITTLUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN.

IMMOPARTNER hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2003 bei unseren Kunden und Geschäftspartnern einen hervorragenden Ruf erarbeitet. Durch den lokalen Fokus des Immobilienunternehmens profitieren unsere Kunden von einer intensiven Beratung, einer ausgezeichneten Marktkennntnis, einem gepflegten Netzwerk und zeitnahen Vermittlungserfolgen. Unser Leistungsportfolio reicht von der realistischen Marktwertermittlung über eine intensive persönliche Beratung bis hin zur professionellen Vermarktungs- und Vertriebsleistung. Dazu kommen ein umfassender After-sales-Service und mit dem neuen Bestellerprinzip auch ein maßgeschneidertes Angebot für Vermieter.

Kapitalanleger und institutionelle Bestandshalter vertrauen der vorausschauenden Beratung der Makler von IMMOPARTNER Nürnberg ebenso wie Bauträger oder internationale Investoren, welche die sorgfältig erstellten, realistischen Expertisen der Immobilienprofis als fundierte Entscheidungsgrundlage für ihre Projektplanung verwenden. Die Mitgliedschaft im Immobilienverband IVD gibt unseren Kunden außerdem die Sicherheit, mit IMMOPARTNER Nürnberg auf überprüfte Seriosität und Kompetenz zu setzen.



FÄRBERSTR. 5 (HEFNERSPLATZ)
90402 NÜRNBERG

☎ (0911) 477760 – 13
✉ TEAM@IMMOPARTNER.DE
f [WWW.FACEBOOK.COM/IMMOPARTNER.NUERNBERG](https://www.facebook.com/immopartner.nuernberg)
🌐 WWW.IMMOPARTNER.DE

WWW.WERTERMITTLUNG-NBG.DE

RATGEBER FÜR
VERKÄUFER
SPEZIALAUSGABEN

SCHEIDUNGS-
IMMOBILIE
UND
IMMOBILIEN
VERERBEN



SCHEIDUNGSIMMOBILIE

LEITFADEN FÜR IMMOBILIENVERKÄUFER

GUTER RAT IN SCHWEREN ZEITEN

Ihre Immobilie ist Ihr Lebensmittelpunkt sowie ein wesentlicher Vermögenswert und Bestandteil der Altersvorsorge. Doch es geschieht leider allzu oft, dass sich Partner auseinanderleben und trennen. Bei einer Scheidung scheint alles auseinanderzubrechen, und doch muss vieles geregelt und bedacht werden. Denn zur emotionalen Enttäuschung kommen viele Fragen rechtlicher und finanzieller Natur. Immobilien Eigentümer sollten gut darüber nachdenken, was aus dem Familienhaus oder der Kapitalanlage werden soll. Mit diesem Ratgeber möchten wir Sie über Ihre Möglichkeiten informieren.

VERKAUFEN ODER ABWARTEN?

Gerade wenn Sie die Immobilie erst vor wenigen Jahren gekauft haben, sind die steuerlichen Auflagen nicht zu unterschätzen. Selbst genutzte Immobilien können Sie nur dann steuerfrei verkaufen, wenn Sie im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren selbst in der Immobilie gewohnt haben. Wenn Sie eine nicht selbst genutzte Immobilie spekulationssteuerfrei verkaufen möchten, müssen Sie 10 Jahre warten. Andernfalls muss der Verkauf in der Einkommenserklärung als privates Veräußerungsgeschäft angegeben werden. Nur Spekulationsgewinne bis 599 Euro bleiben steuerfrei.

TIPP: Lassen Sie durch eine fundierte Wertermittlung prüfen, ob sich ein Verkauf Ihrer Immobilie trotz Spekulationsfrist lohnt. Der Markt ist von einer hohen Nachfrage bestimmt – grundsätzlich hervorragende Aussichten für Verkäufer.

TIPP: Aus steuerlichen Gründen kann auch die Vermietung der Immobilie durch die geschiedenen Ehegatten sinnvoll sein. Das empfehlen wir aber nur bei Trennungen „im Guten“.

DIE ZUKUNFT IHRER IMMOBILIE AKTIV GESTALTEN.

WAS PASSIERT MIT DEM KREDIT?

Bei der Aufnahme eines Kredits nimmt die Bank in der Regel beide Ehepartner für die Rückzahlung in Haftung. Behält einer der Ehepartner das Haus, sollte vorher gut durchgerechnet werden, ob er als Alleineigentümer den Kredit künftig bedienen kann, ohne in eine finanziell prekäre Lage zu kommen. Die Haftung beider Partner bleibt auch nach einer Scheidung erst einmal bestehen. Denn der Bank ist es egal, wer nach der Scheidung im Grundbuch steht: Sie nimmt beide Kreditnehmer in die Pflicht. Die Bank entlässt den zweiten Kreditnehmer nur dann aus der persönlichen Mithaftung, wenn alles abgesichert ist. TIPP: Rechnen Sie mit Ihrem Anwalt und einem Finanzexperten die künftige Finanzierung genau durch und sprechen Sie mit Ihrer Bank. Sonst kann es böse Überraschungen geben.

ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

Möchten Sie oder Ihr Ehepartner wegen der gemeinsamen Kinder weiter im Familienhaus wohnen bleiben, können Sie über eine Übertragung des Immobilieneigentums nachdenken – gegen eine Auszahlung des Partners.

TIPP: Die Übertragung der Immobilie muss so erfolgen und gestaltet sein, dass sie ihre Ursache in der Scheidung hat. Das bedeutet: Wird die Übertragung der Immobilie bereits in der Scheidungsfolgenvereinbarung geregelt, greift die gesetzliche Befreiung von der Grunderwerbsteuerpflicht – sonst fällt die Steuer an. TIPP: Auch hier gilt es, wirtschaftliche Überlegungen genau zu durchdenken. Ein Haus kann für einen Alleinzahler sehr teuer im Unterhalt werden. Dazu kommt die Auszahlung des Expartners. Darum sollte der künftige Alleineigentümer der Immobilie auf finanziell sicheren Beinen stehen.

FINGER WEG VON DER TEILUNGSVERSTEIGERUNG!

Einer will verkaufen, der andere nicht? Eins ist klar: Verkaufen darf nur, wer im Grundbuch steht. Sind beide Ehepartner eingetragen und besteht keine Einigung über den Verkauf, so kann derjenige, der einen

Verkauf anstrebt, nach erfolgter Scheidung im Klageverfahren eine sogenannte Teilungsversteigerung beim Amtsgericht erwirken. Ganz besonders, wenn Sie mit dem Verkaufserlös Schulden decken müssen, steckt in diesem Verfahren aber ein hohes Risiko: Es kann sein, dass das höchste Gebot in einer Teilungsversteigerung nicht einmal annähernd den Wert erreicht, den Sie bei einem privaten Verkauf der Immobilie erzielen können. Im schlimmsten Fall sind Ihre Schulden nicht gedeckt und beide Ehepartner haften für die Restschulden künftig ohne Immobiliensicherheit.

TIPP: Es ist schwer, aber versuchen Sie Ihren Verkauf einvernehmlich zu tätigen. So ziehen Sie einen klaren finanziellen und rechtlichen Schlussstrich – für beide Seiten.

NEUTRALE BERATER MIT BLICK FÜR DETAILS

Gerade für die Kinder ist ein Verkauf oder eine Vermietung des Zuhauses eine hohe emotionale Belastung. Machen Sie ihnen den Weg so leicht wie möglich: Achten Sie darauf, dass diese nicht dabei sein müssen, wenn Kaufinteressenten zu den Besichtigungsterminen kommen, und besprechen Sie das Thema so neutral und emotionslos wie möglich. Ein guter Makler kann sehr hilfreich sein. Er weiß, wie er den maximal möglichen Marktpreis für Sie durchsetzt, nimmt bei all seinen Aktivitäten Rücksicht auf Ihre Familiensituation und vermittelt zwischen den Ehepartnern.

TIPP: Ein erfolgreicher, gut vernetzter Makler wird Ihre Immobilie auf Wunsch diskret am Markt anbieten. So ersparen Sie sich das Gerede und die Neugier Ihrer Nachbarn.

Wir sind jederzeit für Sie da!
Nicole und Stefan Sagraloff
Immopartner Stefan Sagraloff e.K.

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit oder Aktualität von uns veröffentlichter Leitfäden.



ABSENDER

Vorname | Name
Straße | Hausnummer
PLZ | Wohnort
E-Mail
Telefon

Ob Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten oder selbst auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind – wir beraten Sie gerne!

Ja, wir möchten:
☐ unsere Immobilie verkaufen
☐ eine unverbindliche Immobilienbewertung
☐ eine Immobilie kaufen
☐ eine Immobilie mieten/vermieten



Leitfaden für Immobilienverkäufer, Scheidungsimmobilie

Immopartner Stefan Sagraloff e.K.
Färberstr. 5 (Hefnersplatz)
90402 Nürnberg

Porto zahlt
Immopartner
Sagraloff e.K.