

# Ohne Trauschein ins Traumhaus

Partnerschaftsvertrag: Unverheiratete Paare sollten vor dem Einzug in eine gemeinsame Immobilie wichtige juristischen Fragen klären

**BERLIN** Wem gehört was? Wer bezahlt wie viel? Was passiert, wenn wir uns trennen oder einer stirbt? Sich schon vor dem Einzug in die eigene Immobilie mit Worst-Case-Szenarien zu beschäftigen, ist nicht schön. Dennoch ist es sinnvoll, wenn unverheiratete Paare genau das tun. „Sie sollten unbedingt schon in Friedenszeiten klären, wie sie in Kriegszeiten miteinander umgehen wollen“, empfiehlt Ekkehard Enkelmann, Experte für Baufinanzierung.

Der Klärungsbedarf beginnt bereits bei der Frage, wem das Haus überhaupt gehören soll. „Beteiligen sich beide Partner an der Finanzierung, ist in der Regel ein gemeinsamer Erwerb die beste Lösung“, sagt Dominik Hüren von der Bundesnotarkammer. In diesem Fall stehen beide Partner im Grundbuch. Allerdings muss ein solcher Erwerb nach Bruchteilen nicht zwingend im Verhältnis 50:50 erfolgen.

Sind beide Partner an der Immobilie beteiligt, stehen auch beiden Eigentumsrech-



**Der Schlüssel für die eigenen vier Wände:** Auch unverheiratete Paare können gemeinsam eine Immobilie kaufen, wenn sie bei der Planung an alle juristischen Fragen denken. BEYOND/BREBA

te zu. Sie können das Haus bewohnen, mit einer Hypothek belasten und auch wieder verkaufen. Für den Fall einer Trennung bietet ein Partnerschaftsvertrag Sicherheit. In diesem lassen sich die Rechte an der Immobilie verbindlich regeln.

Alternativ können unverheiratete Partner eine Immobilie auch über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts

(GbR) erwerben. Deren Gründung kann laut Hüren direkt in der Kaufvertragsurkunde erfolgen. Im Gesellschaftsvertrag lassen sich dann alle möglichen Situationen wie Heirat, Trennung und Todesfall eindeutig regeln. Ebenso der Fall, dass ein Partner mehr zur Finanzierung beiträgt als der andere. Anders liegen die Dinge, wenn ein Partner die Immo-

bilie allein erwirbt. Dieser bringt dann meistens auch das Eigenkapital auf und übernimmt die Finanzierung.

Doch aufpassen: Steht nur ein Partner im Grundbuch, hat der andere keinerlei Rechte. Im schlimmsten Fall droht ihm der Rauswurf. Dennoch ist dieser Fall in der Praxis anzutreffen - etwa dann, wenn ein Partner Kin-

der aus erster Ehe hat, die im Fall seines Todes nicht von seinem Immobilienanteil profitieren sollen.

Oft zahlt dieser Partner dann Miete und beteiligt sich so indirekt an der Finanzierung. „Das kann sich steuerlich lohnen, denn der Alleineigentümer kann dann die Schuldzinsen anteilig absetzen“, sagt Enkelmann. Der Mietzahler sollte sich in solchen Fällen aber eine angemessene Ausgleichszahlung für den Fall der Trennung zusichern lassen.

Ebenso wichtig ist eine Regelung für den Fall, dass einer der Partner stirbt. „Existiert keine letztwillige Verfügung, geht der andere Partner leer aus“, sagt Rechtsanwalt Holger Freitag, der Eigentümer im Auftrag des Verbandes privater Bauherren berät. Da in solchen Fällen die gesetzliche Erbfolge greife, falle der Anteil am Haus oder der Wohnung zuerst an gemeinsame Kinder.

„Das ist relativ unproblematisch - zumindest, so lange diese noch minderjährig sind“, sagt Freitag. „Existie-

ren jedoch keine gemeinsamen Kinder, geht das Erbe an die Kinder aus erster Ehe oder die Eltern des Verstorbenen.“ Derartige Konstellationen seien konfliktträchtig. Ein gangbarer Weg sei es deshalb, schon zu Lebzeiten den jeweils anderen Partner als Erben einzusetzen oder ihm den eigenen Anteil an der Immobilie als Vermächtnis zu übertragen.

„Unverheiratete Partner sollten jedoch beachten, dass den Angehörigen des Verstorbenen auch dann ein Pflichtteil zustehen kann“, gibt Hüren zu bedenken. „Außerdem gilt für unverheiratete Partner bei der Erbschaftsteuer nur ein Freibetrag von 20000 Euro.“

Vom verbleibenden Verkehrswert des Immobilienanteils kassiert das Finanzamt in der Regel 30 Prozent für viele Erben ein Ding der Unmöglichkeit.

Dieses Problem lässt sich dadurch umschiffen, indem der Hinterbliebene nicht erbt, sondern ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt bekommt. *tmn*



**Den Steuerbescheid genauer** unter die Lupe zu nehmen, kann sich lohnen. DPA/TMN

## Einspruch gegen den Steuerbescheid

**BERLIN** Ein Einspruch gegen den Steuerbescheid kann sich lohnen. Allein 2014 wurden von den rund 4,2 Millionen bearbeiteten Einsprüchen gegen Steuerbescheide in rund 68 Prozent der Fälle zugunsten der Steuerpflichtigen entschieden, wie eine Statistik des Bundesfinanzministeriums zeigt.

„Die Zahlen belegen, wie wichtig es ist, Steuerbescheide genau zu prüfen“, sagt Uwe Rauhöft vom Neuen Verband der Lohnsteuerhilfevereine. Weicht der Bescheid zum Nachteil des Betroffenen von der Steuererklärung ab und gibt es dafür keine nachvollziehbare Begründung, sei das Grund genug für einen Einspruch.

Abweichungen können vielfältige Ursachen haben: Gründe für nicht berücksichtigte Aufwendungen oder Freibeträge können im Missverständnis zum Sachverhalt liegen. Abweichungen kommen auch durch die elektronischen Datenübermittlungen

gen der Arbeitgeber, Krankenkassen, Rentenstellen, Versicherungen und Sozialleistungsträger zustande. Finanzämter überschreiben häufig ohne Nachfrage die Daten in der Steuererklärung durch die gemeldeten Beträge. Das kann auch dazu führen, dass Beträge fehlen oder doppelt berücksichtigt werden.

Der Einspruch ist kostenlos und in der Regel einfach zu handhaben. Er muss innerhalb eines Monats schriftlich beim Finanzamt eingegangen sein. Diese Monatsfrist beginnt drei Tage nach dem Postdatum des Steuerbescheides. Schriftlich bedeutet per Brief oder Fax. Es gilt auch eine vom Finanzamt zu Protokoll genommene mündliche Erklärung.

Mit dem Einspruch können Bürger außerdem vergessene Anträge und Aufwendungen nachträglich geltend machen. Dadurch lassen sich eigene Fehler und Versäumnisse korrigieren. *tmn*

■ Existenzgründung und -aufbau  
 ■ Unternehmensbewertung  
 ■ Unternehmensnachfolge  
 ■ Gewinnermittlungen und Bilanzen  
 ■ Betriebswirtschaftliche Beratung  
 ■ Erstellung von Lohn- und Finanzbuchhaltungen  
 ■ Steuererklärungen  
 ■ Jahresabschlüsse  
 ■ Einzelunternehmen u. alle Gesellschaftsformen  
 ■ Erben und Schenken

**Marianne KLATT**  
 Steuerberater

Klingenberg 19 a  
 Telefon (0 41 06) 63 10-0  
 E-Mail: Marianne.Klatt@Steuerberater-Klatt.de

25451 Quickborn  
 Fax (0 41 06) 63 10-10  
 www.Steuerberater-Klatt.de

**Census - Treuhand GmbH**  
 Steuerberatungsgesellschaft

u.a. Steuererklärungen - Buchhaltung - Bau-lohn  
 Existenzgründung - betriebsw. Beratung

**Wir beraten Sie gern!**

Hasenkamp 6 · 25482 Appen · Tel.: 04101 / 27016

**Rechtsanwalt**  
**Christof Kordik**

Familien-, Arbeits- und Sozialrecht  
 Schmerzensgeld und Vertragsrecht

**Adlerstraße 81, 25462 Rellingen**  
 Telefon 0 41 01 / 369 81 70 · Telefax 0 41 01 / 369 81 72  
 www.ra-kordik.com

**Steuerwissen ist Geld!**  
 Wir setzen unser Wissen und unsere Erfahrungen zu Ihrem Vorteil ein und erstellen Ihre

**Einkommensteuererklärung**

Im Rahmen einer Mitgliedschaft beraten wir Arbeitnehmer, Beamte, Rentner und (Klein-) Vermieter gemäß der gesetzlichen Beratungsbefugnis nach § 4 Nr. 11 StBerG

Beratungsstelle:  
 Diplom Betriebswirtin  
 Helene Hüskens  
 Königsbergstr. 54  
 22880 Wedel  
 Telefon: 04103-9036306  
 helene.huesken@vlh.de  
 (kostenlos)  
 Info-Telefon  
 0800-1817616  
 www.vlh.de

Gerne auch Hausbesuche

**Verenigte Lohnsteuerhilfe e.V.**  
 Lohnsteuerhilfeverein

www.facebook.com/lohnsteuerhilfeverein

**Beilagenwerbung kommt gut an!**

www.a-beig.de

Die Rechtsanwaltskanzlei  
**im Stadtzentrum Schenefeld**

**Ronald Heesch**  
 RECHTSANWALTSKANZLEI

Tel.: 040 - 357 162 58  
 Fax: 040 - 357 162 56  
 info@kanzlei-heesch.de

Kiebitzweg 2  
 22869 Schenefeld  
 www.kanzlei-heesch.de

**Dipl.-Kaufmann**  
**Claus - Peter Schaumburger**  
 Steuerberater

- Private Einkommensteuererklärung
- Steuerliche Betreuung von Unternehmen
- Jahresabschluss, Finanz- u. Lohnbuchhaltung
- Betriebliche Steuererklärungen
- Betriebswirtschaftliche Beratung

**Schenfelder Landstr. 51**  
**22587 Hamburg**

☎ 8 70 19 69  
 Fax 87 97 29 06

**WASSMANN · OEHLERT · KAISER**  
 FACHANWALTSKANZLEI AM RATHAUS

**KLAUS-PETER WASSMANN**  
 Fachanwalt für Verkehrsrecht  
 Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

**MATHIAS OEHLERT**  
 Fachanwalt für Arbeitsrecht

**SABINE KAISER**  
 Fachwältin für Familienrecht

BAHNHOFSTRASSE 9 · 22880 WEDEL  
 TEL. 04103-80 89 30 · FAX: 04103-86 921  
 INFO@RECHTSANWALTEINWEDEL.DE  
 WWW.RECHTSANWALTEINWEDEL.DE

**Gädigk & Partner mBB**  
 Steuerberater

**Matthias Gädigk**  
 Steuerberater

**Tobias Gädigk**  
 Steuerberater

Harksheider Weg 77 · 25451 Quickborn · Tel. 04106/97 70 2 - 0  
 www.steuerberaterpraxis.de