

Immobilienkauf im Konkubinat

Immer mehr Paare leben im Konkubinat. Diese Form der Lebensgemeinschaft hat viele Gemeinsamkeiten zur klassischen Ehe – oft auch der Wunsch, gemeinsam eine eigene Wohnung oder ein Haus zu kaufen. Der Erwerb von Wohneigentum im Konkubinat ist im Gesetz nicht gänzlich geregelt, daher ist es sinnvoll, vor dem Kauf einige Punkte zu beachten.

Besteht die Absicht, im Konkubinat eine Immobilie zu erwerben, sollten einige wesentliche Punkte vorab geklärt und idealerweise in einem Erbvertrag geregelt werden. Wer tritt als Käufer auf und wer steuert wie viel zur Finanzierung bei? Was geschieht bei einer Trennung oder im Todesfall?

Kauft ein Partner das Haus alleine, wird er als Alleineigentümer im Grundbuch eingetragen.

Mit dem Partner sollte der Käufer einen Mietvertrag abschliessen, welcher den Mietzins und Kündigungsfristen regelt.

Treten die Partner gemeinsam als Käufer auf, unterscheidet man zwischen dem Erwerb im Gesamt- oder dem Miteigentum. Beim Gesamteigentum werden beide Partner als Eigentümer zu gleichen Teilen im Grundbuch eingetragen, unabhängig davon, ob sich ein Partner finanziell stärker am Kauf der Immobilie beteiligt hat.

Die meisten Konkubinatspaare entscheiden sich sinnvollerweise für einen Erwerb im Miteigentum. Hier werden die Anteile (in der Regel im Verhältnis des investierten Kapitals) der Partner einzeln im Grundbuch eingetragen und jeder kann frei über seinen Anteil verfügen. Wenn beispielsweise ein Partner CHF 100 000.00 und der andere CHF 50 000.00

für den Kauf der Liegenschaft bereitstellt, werden die Eigentumsverhältnisse mit zwei Dritteln zu einem Drittel im Grundbuch eingetragen.

Klare Regeln helfen auch bei einer Trennung. Hält die Liebe nicht ewig, ist im Erbvertrag geregelt, wie und innert welcher Frist ein Partner den Anteil des anderen übernehmen kann oder was zu tun ist, wenn beide das Wohneigentum für sich beanspruchen. Wenn keiner von beiden das Wohneigentum übernehmen möchte, sollte ein neutraler Makler mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt werden. Mit dem Verkaufserlös werden zuerst die Hypotheken und einbezahlten Eigenmittel der Partner zurück bezahlt. Dann wird der Gewinn oder Verlust in der Regel im Verhältnis der beim Kauf geleisteten Eigenmittel aufgeteilt. Verstirbt ein Partner, ohne dass ein Erbvertrag oder Testament besteht, erbt der überlebende

Partner nichts. Der Miteigentumsanteil des Verstorbenen wie auch sein gesamtes übriges Vermögen gehen an dessen Angehörige. Der überlebende Partner muss sich dann mit den Erben (evtl. Noch-Ehegatten, Kinder) des Verstorbenen auseinandersetzen, wobei diese jederzeit die Aufhebung des Miteigentumsanteils verlangen können. Um dies zu verhindern und den Partner bestmöglich abzusichern, sollte ein Erbverzichtsvertrag mit den Erben abgeschlossen werden. Dies scheitert allerdings oft daran, dass die Kinder, die zwingend drei Viertel des Nachlasses erben, mindestens 18 Jahre alt sein müssen, um einen Erbverzichtsvertrag unterzeichnen zu können.

Auch wenn es uns unangenehm ist, diese Themen mit dem Partner zu besprechen, lohnt es sich, von Anfang an für klare Verhältnisse zu sorgen.



*Christian Häle,
Verkauf
Immobilien*

**Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70**

www.sonnenbau.ch



sonnenbau