

PHILADELPHY-STEINER

Die Immobilie zwischen Herz und Verstand

Immobilienaufteilung bei Ehescheidung. Die Trennung von Ehepartnern wirft oft Fragen zur Aufteilung des gemeinsamen Vermögens auf. Familienrechtsanwältin Valentina Philadelphy-Steiner gibt Antworten.

Die Bereiche Immobilienrecht und Familienrecht sind in der Praxis eng miteinander verknüpft und überschneiden sich häufiger, als man zunächst vermuten würde. Vielfach erwerben Paare im Laufe ihrer Ehe gemeinsam Immobilienvermögen, sei es durch Kauf einer Wohnung oder durch Bau eines Hauses. Der Schritt sollte rechtlich sorgfältig und mit Weitblick ausgeführt werden, da er in der Regel mit langfristigen finanziellen Verpflichtungen verbunden ist und im Falle einer späteren Scheidung zu besonderen Konflikten führen kann.

Gibt es Regeln über das Wohnen der Ehegatten während aufrechter Ehe?

Im österreichischen Recht herrscht unter anderem die Pflicht der Ehegatten zum gemeinsamen Wohnen, wodurch es zur Begründung der sogenannten Ehwohnung kommt. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Eigentums- oder Mietwohnung handelt. Entscheidend ist, dass die betreffenden vier Wände dauerhaft als Schwerpunkt der gemeinsamen Lebensführung genutzt werden. Auch ein gemeinsames Haus, das diese Kriterien erfüllt, wird im Rechtsbereich als Ehwohnung bezeichnet.

Welche rechtliche Bedeutung hat die Ehwohnung?

Es ist wichtig zu wissen, ob eine bestimmte Immobilie als Ehwohnung gilt, denn diese Qualifikation hat im Falle der Scheidung besondere Konsequenzen. Die Ehwohnung zählt nach dem Gesetz zum ehelichen Gebrauchsvermögen und fällt als solches bei Scheidung grundsätzlich in die Aufteilungsmasse. Wie alle anderen Sachen, die während der Ehe dem Gebrauch beider Eheleute dienen, ist die Ehwohnung von der Aufteilung ausgenommen, wenn sie in die Ehe eingebracht oder einem der Ehegatten während aufrechter Ehe durch Schenkung oder Erbschaft übertragen wurde. Insoweit unterscheidet sie sich auch nicht von „gewöhnlichen“ Immobilien. Allerdings sieht das Ehegesetz Sonderbestimmungen für die Ehwohnung vor, die im Falle der Trennung der Ehegatten bedeutsam werden.

Welche Sonderbestimmungen der Ehwohnung gilt es zu beachten?

Insbesondere kann die Ehwohnung trotz Einbringung durch einen Ehegatten in die Ehe der Vermögensaufteilung unterliegen, wenn der andere Ehegatte auf die Weiterbenützung der Ehwohnung angewiesen ist. Das kommt zum Beispiel vor, wenn gemeinsame minderjährige Kinder berücksichtigt werden müssen.

Wie entscheidet das Gericht in solchen Fällen?

Im Rahmen des Aufteilungsverfahrens kann das Gericht etwa der Ehegattin und dem überwiegend von ihr betreuten minderjährigen Kind ein (befristetes) Wohnrecht zuerkennen, auch wenn die Ehwohnung vom Ehemann in die Ehe eingebracht wurde und in seinem Alleineigentum steht. Hierzu führt das Gericht eine strenge Interessenabwägung durch.

Welche anderen Aspekte sind bei der Aufteilung von Immobilien im Falle einer Scheidung relevant?

Wenn Eheleute Immobilien bereits



Bei der Aufteilung des Immobilienbesitzes im Zuge einer Ehescheidung spielen Faktoren wie Art und Zeitpunkt des Erwerbs, Begründung der Ehwohnung und steuerliche Aspekte eine Rolle, sagt Familienrechtsanwältin Valentina Philadelphy-Steiner.

[Jeff Mangione]

vor der Eheschließung in ihrem Eigentum hatten und in die Ehe eingebracht, ändert eine Scheidung grundsätzlich nichts an den Eigentumsverhältnissen. Gleiches gilt für Liegenschaften, die einem Ehegatten während aufrechter Ehe geschenkt oder vererbt werden. Auch auf sie hat der andere Ehepartner im Rahmen der Scheidung und Vermögensaufteilung grundsätzlich keinerlei rechtlichen Zugriff.

Das klingt nach einer klaren Regelung. Gibt es Ausnahmen?

Ja, Sie ahnen es bereits - hier wird die Sache besonders interessant! Eine wesentliche Ausnahme besteht im Fall der sogenannten Wertsteigerung der Immobilie. Wenn eine von einem Ehegatten in die Ehe eingebrachte Immobilie an Wert gewinnt, gilt dieser Wertzuwachs als eheliches Vermögen. Das bedeutet, dass er bei der Vermögensaufteilung im Rahmen der Scheidung unter Umständen zu berücksichtigen ist.

Können Sie ein Praxisbeispiel für eine solche Wertsteigerung von Immobilien geben?

Was wir in unserem Kanzleialltag häufig erleben, ist folgende Konstellation: Eine Ehefrau bekommt von ihrem Vater kurz nach der Eheschließung ein Grundstück mit bereits darauf errichtetem Haus geschenkt. Es handelt sich dabei nicht um die Ehwohnung der Ehegatten, dennoch nutzen sie die Wohnung gelegentlich. Wenn die Ehegatten sich nun zwei Jahre später scheiden lassen, bleiben die Eigentumsverhältnisse an dieser Liegenschaft unangetastet. Die Liegenschaft steht weiterhin im Alleineigentum der Ehefrau. Allerdings hat der Ehemann grundsätzlich Anspruch auf eine gewisse Partizipation an der Wertsteigerung der Liegenschaft, gerechnet vom Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die Ehegattin bis zum Zeitpunkt des

Schlusses der mündlichen Verhandlung im Aufteilungsverfahren. Auch wenn also die Liegenschaft unverändert im Eigentum der Ehegattin bleibt, steht dem Ehemann grundsätzlich ein Anspruch im Rahmen der Vermögensaufteilung zu.

Gibt es auch hierzu Ausnahmen?

Ja, zum Thema der Wertsteigerung gibt es sehr viele Einzelfallentscheidungen der Gerichte. Darunter zählt auch eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes, wonach der Anspruch auf eine solche Wertsteigerung dann entfällt, wenn die Wertsteigerung ohne jegliche Arbeitsleistung oder Investition des Nichteigentümer-Ehegatten erfolgt, etwa ausschließlich durch Änderung der Marktverhältnisse und dadurch bedingte Preiserhöhungen.

Was würde das in dem vorhin genannten Beispielfall bedeuten?

Wir sprachen davon, dass die Ehefrau während aufrechter Ehe die bebaute Liegenschaft von ihrem Vater als Schenkung erhalten hat. Hier ist nun zu unterscheiden: Investierte der Ehemann danach gemeinsam mit der Ehefrau beispielsweise in die Sanierung des Hauses oder in den Dachgeschoßausbau, wodurch es jedenfalls zu einer Wertsteigerung kam, dann wird er im Falle der Trennung zur Hälfte an der Wertsteigerung partizipieren. Wendete der Ehemann hingegen weder Arbeitskraft noch finanzielle Mittel auf, um den Wert des Hauses zu erhöhen, sondern ist die Wertsteigerung ausschließlich auf einen allgemeinen Anstieg der Marktpreise für Immobilien zurückzuführen, dann steht dem Ehemann ein Anspruch auf Ausgleichszahlung grundsätzlich nicht zu.

Gibt es Möglichkeiten, den Wertsteigerungsanspruch auszuschließen?

Ja, es gibt diese Möglichkeit. Wir beraten Verlobte oder frischgebackene Eheleute häufig über diese Regelungen bei der Wertsteigerung und erläutern, dass ein solcher Anspruch

im Rahmen eines Ehevertrags ausgeschlossen werden kann.

Welche Kosten können in diesem Zusammenhang bei Gericht entstehen?

Die Kosten für die Berechnung einer allfälligen Wertsteigerung im gerichtlichen Aufteilungsverfahren sind bisweilen beachtlich. Zunächst muss ein Immobiliensachverständiger ein Gutachten für die Liegenschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs erstellen. Der Sachverständige muss also auf den Erwerbszeitpunkt zurückrechnen, was in der Praxis schwierig sein kann. Dann muss der Sachverständige ein Gutachten für den aktuellen Wert der Liegenschaft erstellen, um schließlich die allfällige Differenz daraus zu berechnen. Ein solches Gutachten ist durchaus umfangreich und führt erfahrungsgemäß auch oft zu Streitigkeiten. Die Kosten des Sachverständigen sind von den Parteien im Voraus hälftig zu tragen.

Nochmals zu unserem Beispielfall: Würde es im Hinblick auf den Wertsteigerungsanspruch einen Unterschied machen, wenn die Ehegattin von ihrem Vater nach der Eheschließung lediglich eine unbebaute Liegenschaft erhalte?

Ja, das würde rechtlich zu einem anderen Ergebnis führen. Wenn ein Ehepartner ein unbebautes Grundstück erbt oder geschenkt bekommt und die Ehegatten auf diesem Grundstück gemeinsam ein Haus errichten, welches als Ehwohnung dient, dann hat der Nichteigentümer-Ehegatte nicht bloß - entsprechend den zuvor dargestellten Grundsätzen - Anspruch auf Ausgleich der Wertsteigerung des Hauses. Vielmehr geht die Judikatur davon aus, dass im Fall einer Ehwohnung, bei der nur das Grundstück einem Ehegatten zu dessen persönlichem Gebrauch überlassen wurde, wegen der im Hausbau gelagerten überwiegenden Wertschöpf-

fung die Liegenschaft als Ganzes in die Vermögensaufteilung miteinzubeziehen ist. Der Nichteigentümer-Ehegatte partizipiert hier also an der Wertsteigerung der gesamten Liegenschaft.

Wie sieht es steuerrechtlich aus? Fällt beim Verkauf einer Immobilie wegen Scheidung Immobilienvertragssteuer an?

Bei Verkauf einer Immobilie fällt für den Verkäufer grundsätzlich Immobilienvertragssteuer an, außer der Verkäufer kann einen Ausnahmetatbestand vorweisen. Darunter zählt beispielsweise die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung. Hat der Verkäufer selbst in der kaufgegenständlichen Immobilie von der Anschaffung bis zur Veräußerung durchgehend für mindestens zwei Jahre gewohnt oder bestand innerhalb der letzten zehn Jahre für insgesamt fünf Jahre ein Hauptwohnsitz, dann liegt ein Befreiungstatbestand vor. Besondere Schwierigkeiten bereiten in der Praxis jene Fälle, in denen ein Ehegatte bereits vor Scheidung auszieht. Der Ehemann zieht beispielsweise vorläufig in eine Mietwohnung, da die Kinder nicht mit den Streitigkeiten belastet werden sollen. Die Ehegatten verhandeln über die Rechtsvertretung die Vermögensaufteilung. Bis der Gerichtstermin stattfindet, vergehen 14 Monate seit dem Auszug des Ehemannes. Beim Verkauf muss der Ehemann für seinen Hälftanteil unter Umständen Immobilienvertragssteuer zahlen.

Was raten Sie scheidungswilligen Mandanten zur Vermeidung finanzieller Belastung durch die Immobilienvertragssteuer?

Wie das Beispiel zeigt, sollten Mandanten im Falle der räumlichen Trennung ohne gleichzeitige Forcierung der Scheidung unverzüglich anwaltliche Beratung suchen, um festzustellen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen (Fristen usw.) sie die Hauptwohnsitzbefreiung nutzen können und welche steuerlichen Folgen der Verkauf der Immobilie für sie hat.

Lassen sich Immobilienstreitigkeiten bei Scheidung im Voraus durch einen Ehevertrag vermeiden?

Immobilien sind typischerweise besonders hohe Vermögenswerte, die gerade im Eherecht einer Vielzahl von Sonderbestimmungen und Einzelfallentscheidungen der Gerichte unterliegen. Viele Themen können bereits im Vorfeld durch einen Ehevertrag geregelt werden, damit sich die hier angesprochenen Problematiken gar nicht erst ergeben.

Wann sollte man im Zusammenhang mit Immobilien und Ehe einen Rechtsanwalt konsultieren?

Die Beratung durch einen Rechtsanwalt sollte nicht erst in der Ehekrise oder allfälligen Trennungsphase, sondern so früh wie möglich während aufrechter Ehe in Anspruch genommen werden, idealerweise bereits anlässlich der Planung des Immobilienerwerbs bzw. wenn eine Erbschaft oder Schenkung ins Haus steht.

INFORMATION

Diese Seite entstand mit finanzieller Unterstützung von Philadelphy-Steiner Rechtsanwalts GmbH.

„Ein frühzeitiger Auszug aus der Ehwohnung bei Trennung kann steuerrechtliche Konsequenzen haben.“