

Scheidung: Was passiert mit dem Wohneigentum?

Eine Scheidung ist eine emotionale Herausforderung, auch wenn es um die gemeinsame Immobilie geht. Im Folgenden werden die wichtigsten Aspekte im Zusammenhang mit der Scheidung und der gemeinsamen Liegenschaft näher erläutert.

Aufteilung des Vermögens und Verwendung der gemeinsamen Liegenschaft

In der Schweiz wird im Falle einer Scheidung die Behandlung gemeinsamer Vermögenswerte, einschliesslich gemeinsamer Hypotheken, durch das Schweizer Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt. Es gibt drei Güterstände in der Schweiz: Die Errungenschaftsbeteiligung, Gütertrennung und Gütergemeinschaft. Dies betrifft auch die Vereinbarung über die zukünftige Verwendung der gemeinsamen Immobilie. Folgend werden die drei verschiedenen Szenarien aufgezeigt, wie mit der gemeinsamen Liegenschaft umgegangen werden kann:

Variante 1: Verkauf an einen Dritten

Das Ehepaar entscheidet, die Liegenschaft zu verkaufen. Der erzielte Verkaufserlös wird hälftig aufgeteilt, und beide Ehepartner teilen die zu zahlende Grundstückgewinnsteuer.

Variante 2: Ein Ehepartner übernimmt das Haus

Ein Ehepartner übernimmt das gemeinsame Haus und zahlt den anderen Ehepartner aus. Dieses Rechtsgeschäft löst keine Grundstückgewinnsteuern aus und wird als steueraufschiebende Veräusserung betrachtet.

Variante 3: Unentgeltliche Überlassung des Wohneigentums

In einigen Fällen erfolgt eine unentgeltliche Überlassung des Wohneigentums, bei der dem im Haus wohnenden Ehepartner das Recht eingeräumt wird, das gemeinsame Haus für eine befristete oder unbefristete Zeit ohne Miete zu bewohnen. Die Nutzung und die rechtlichen Aspekte werden im Scheidungsurteil festgelegt.



Steuerliche Aspekte bei einer Scheidung

Der Liegenschaftssteuerwert wird in der Vermögenssteuer nach den Eigentumsanteilen besteuert. Das bedeutet, dass die geschiedenen Ehepartner den Steuerwert jeweils zur Hälfte in ihren Steuererklärungen deklarieren müssen. Gleichzeitig können sie die Hypothekarschuld entsprechend hälftig abziehen.

Die Einkommensteuer kann komplexer sein, da sie die Besteuerung des Eigenmietwerts, den Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten, den Abzug der Alimente und den Schuldzinsabzug umfasst. Für die Besteuerung des Eigenmietwerts ist entscheidend, dass der Eigentümer die Liegenschaft selbst nutzt. Wenn eine Liegenschaft einem Miteigentümer kostenlos zur Verfügung gestellt wird, muss der Eigentümer den Eigenmietwert als Einkommen versteuern.

Was passiert mit einer gemeinsamen Hypothek?

Wenn ein Ehepaar eine gemeinsame Hypothek hat und sich scheiden lässt, gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie mit dieser Hypothek umgegangen werden kann:

Variante 1: Verkauf an einen Dritten

Die Immobilie wird verkauft und die Hypothek wird mit dem Verkaufserlös komplett zurückgezahlt. Die Ehepartner können dann den verbleibenden Erlös gemäss den Scheidungsvereinbarungen aufteilen.

Variante 2: Ein Ehepartner übernimmt das Haus

Ein Ehepartner kann die Hypothek übernehmen und die Immobilie behalten, indem er entweder die Hypothek alleine übernimmt oder eine Neufinanzierung durchführt, um den anderen Ehepartner auszuzahlen.

Variante 3: Aufteilung der Hypothek

In einigen Fällen kann die Hypothek zwischen den Ehepartnern aufgeteilt werden, wobei jeder Ehepartner für einen Teil der Hypothek verantwortlich ist. Dies erfordert jedoch die Zustimmung der Hypothekbank und eine entsprechende Änderung der Hypothekenvereinbarung.

Die genaue Vorgehensweise hängt von den individuellen Umständen und Vereinbarungen der Ehepartner ab. Es ist ratsam, rechtlichen Rat von einem Anwalt oder einer Anwältin für Familienrecht in der Schweiz einzuholen, um die beste Lösung für die Aufteilung der gemeinsamen Hypothek zu finden.

Schuldzinsen und Unterhaltsbeiträge

Der geschiedene Ehepartner, der die Liegenschaft nicht mehr nutzt, erzielt keinen Erlös aus der Liegenschaft, weder durch Eigennutzung noch Vermietung. Der Anteil des belasteten Eigenmietwerts wird den Alimenten in Rentenform gleichgesetzt.

Die gewöhnlichen Liegenschaftsunterhaltskosten werden in der Regel von den Eigentümern getragen und können im Rahmen ihres Eigentumsanteils abgezogen werden. In Einzelfällen kann jedoch ein Abzug beim Eigentümer erfolgen, der die Kosten nachweislich trägt.

Die Beurteilung der abzugsfähigen Schuldzinsen erfolgt ähnlich wie der Hypothekenschuldabzug im Vermögen. Wenn Schuldzinsen bezahlt werden, werden sie dem geschiedenen oder getrennt lebenden Ehepartner in Form von Unterhaltsbeiträgen gleichgesetzt.

Beispiel für besseres Verständnis

Um diese steuerlichen Aspekte zu verdeutlichen, betrachten wir das Beispiel von Herrn und Frau Huber, die eine gemeinsame Liegenschaft mit einem Steuerwert von CHF 1'200'000.– und einem Eigenmietwert von CHF 30'000.– in Zürich besitzen. Die Liegenschaft ist mit einer Hypothek von CHF 620'000.– belastet, und die Schuldzinsen betragen CHF 16'000.–. Aufgrund der finanziellen Situation von Frau Huber kann sie die Liegenschaft vorerst kostenlos bewohnen, und Herr Huber verpflichtet sich, monatlich CHF 2'000.– als Alimente zu zahlen und die gesamten Schuldzinsen zu übernehmen.

Fazit

Auch wenn es kein angenehmes Thema ist: Bei einer Scheidung ist es immer ratsam, sich über die steuerlichen Konsequenzen und den weiteren Umgang mit der gemeinsamen Immobilie zu informieren. Gegebenenfalls sollte auch eine professionelle Beratung in Anspruch genommen werden, um sicherzustellen, dass die finanziellen Auswirkungen für beide Ehepartner fair und transparent sind.

Berechnung steuerbares Einkommen bei der Scheidung

Veranlagung	Herr Huber	Frau Huber
Einkommen (Annahme)	100'000	65'000
Eigenmietwert	15'000	15'000
- Unterhalt	- 2'600	- 2'600
- Schuldzinsen	- 8'000	- 8'000
Einkommen ohne Alimente	104'400	69'400
- Alimente (Geldwerte)	- 2'000	2'000
- Alimente (Eigenmietwert)	- 15'000	15'000
Vereinbarte Schuldzinsübernahme	- 8'000	8'000
Besteuerbares Einkommen	79'400	94'400

Quelle: Properti

Stand: Februar 2024

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung12

Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/newsletter22