

abo+ RATGEBER

Wir lassen uns scheiden: Wie wird der Gewinn verteilt, den wir aus Verkauf des gemeinsamen Wohneigentums erzielen?

Mein Mann und ich lassen uns scheiden. Wir verkaufen das Einfamilienhaus (je hälftiges Miteigentum) mit Gewinn. Ich hatte beim Kauf einen Teil aus einer Schenkung und mein Mann aus seinen Ersparnissen investiert. Den Rest haben wir über eine Hypothek finanziert. Wie wird der Erlös beim Verkauf der Liegenschaft verteilt?

Angela John*

07.11.2023, 05.00 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**

Im Rahmen der Scheidung kommt es zur Entflechtung des ehelichen Vermögens. Grundstücke spielen in der güterrechtlichen Auseinandersetzung eine zentrale Rolle, weil sie regelmässig ein Hauptaktivum darstellen.



Angela John.

Die Liegenschaft wurde aus Ihrer Schenkung und aus Ersparnissen Ihres Ehemannes sowie mittels einer Hypothek finanziert. Die von Ihrem Ehemann investierten, während der Ehe angehäuften Ersparnisse gehören unter dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung seiner Errungenschaft an. Ihre Schenkung ist demgegenüber Ihrem Eigentum

zuzuordnen, welches nicht geteilt werden muss. Stellen Sie deshalb sicher, dass Sie die Schenkung und den Geldfluss nachweisen können und bewahren Sie die Belege sorgfältig auf.

Nebst dem Güterstand gilt es auch, die Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Ihre Liegenschaft steht sachenrechtlich im hälftigen Miteigentum. Dieser Begriff suggeriert die hälftige Teilung des Nettoerlöses unter den Ehegatten. Entgegen dieser Annahme werden im Rahmen des Güterrechts die tatsächlichen Investitionen aus Eigengut und Errungenschaft berücksichtigt. Das Verhältnis Ihrer Beteiligungen gilt es zu bestimmen.

Mehrwert wird proportional verteilt

Der im Zeitpunkt der güterrechtlichen Auseinandersetzung relevante Verkehrswert des Einfamilienhauses entspricht vorliegend dem Verkaufspreis, weil Sie die Liegenschaft nicht übernehmen, sondern an einen Dritten verkaufen. Liegt im Zeitpunkt des Verkaufes gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreis ein Mehrwert vor, so wird dieser gemäss den Investitionen proportional auf die Gütermassen verteilt. In diesem Kontext sind die Ersatzforderungen zu bestimmen. Sie haben mit Ihrer Investition aus Eigengut zum Erwerb, zur Verbesserung oder zur Erhaltung der Liegenschaft ohne Gegenleistung beigetragen, weshalb nicht nur ein Anspruch auf die Rückerstattung Ihrer Investition, sondern auch auf den damit erwirtschafteten Mehrwert besteht.

Ebenso gilt es die Hypothek zu berücksichtigen. Diese Schuld hängt mit dem Grundstück sachlich zusammen. Ist die Liegenschaft auch mit Kreditmitteln finanziert worden, sollen beiden Ehegatten vom darauf entfallenden Gewinn profitieren, weil sie gemeinsam das wirtschaftliche Risiko der Hypothek tragen. Die Verteilung des Mehrwerts auf der Hypothek ist ebenfalls im Verhältnis der Beteiligungen vorzunehmen.

Ihre Partizipation am Gewinn fällt aufgrund der in die Liegenschaft investierten Schenkung höher aus als Ihre ursprüngliche Investition. Hinzukommt die hälftige Vorschlagsteilung der Errungenschaft des Ehemannes inklusiv darauf entfallendem Gewinn. Grundstücke ziehen anspruchsvolle güterrechtlichen Überlegungen und Berechnungen nach sich. Im Familienrecht spezialisierte Anwältinnen und Anwälte können Sie bei der Bestimmung Ihres Anspruchs beraten.

***MLaw Angela John**

Rechtsanwältin, Partnerin Brack&Partner Luzern;
www.brackpartner.ch