

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach der Trennung ausgezogen, den Hausanteil verkaufen: Die Steuerfrage vor dem Ausgleichsbetrag klären

Warum ist die entgeltliche Übertragung meines deutschen Hausanteils an den früheren Ehepartner nach meinem Auszug nicht allein wegen der familiären Lösung steuerfrei.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du bist nach einer Trennung aus dem gemeinsamen deutschen Haus ausgezogen. Der frühere Ehepartner und euer gemeinsames Kind wohnen dort weiter. Nun soll dein Anteil gegen einen vereinbarten Betrag übertragen werden. Die familiäre Einigung braucht neben der Ausgleichs- und Finanzierungsfrage eine eigene steuerliche Prüfung deines tatsächlichen Erwerbs- und Nutzungsverlaufs.

Die Übertragung inhaltlich beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege der Steuerberatung Erwerbsvertrag, Anteil, tatsächlichen Auszug und vorgesehenen Übertragungsentwurf gemeinsam vor. Beschreibe, wer das Haus seitdem wie bewohnt und welche Gegenleistungen vorgesehen sind. Der Beitrag ordnet keine unbekannte Gesamtregelung einer Trennung allein anhand einer einzelnen Auszahlung ein.

Bei mehreren Anteilen oder früheren zusätzlichen Erwerbsschritten wird deren Geschichte getrennt erfasst. Ein gemeinsames Familienheim bedeutet nicht automatisch, dass beide Personen denselben steuerlichen Sachverhalt oder dasselbe Ergebnis haben.

Eigene Wohnnutzung ist eine persönliche Voraussetzung

§ 23 Absatz 1 EStG enthält für private Grundstücksveräußerungen einen Fristtatbestand und Ausnahmen wegen eigener Wohnzwecke. [\[ESTG-23\]](#) Der weiterhin bestehende familiäre Bezug ist damit nicht allein die vollständige Antwort. Gerade ein eigener Auszug und die spätere Nutzung durch andere Personen gehören in die Prüfung.

Der BFH entschied im Urteil IX R 11/21 vom 14.02.2023 über einen solchen Fall: Der ausgezogene Ehegatte nutzte seinen später verkauften Miteigentumsanteil nicht dadurch weiter zu eigenen Wohnzwecken, dass seine frühere Ehefrau und das gemeinsame minderjährige Kind im Haus blieben. [\[BFH-IX-R11-21\]](#)

Dieser Artikel überträgt das Ergebnis nicht pauschal auf jede Überlassung an ein Kind. Der genaue Nutzerkreis und die konkrete Wohnsituation waren für die Entscheidung wesentlich. Lass beide gesetzlichen Wohnnutzungsalternativen und den tatsächlichen Zeitraum anhand deiner Unterlagen prüfen.

Die Trennung erklärt den Anlass, nicht automatisch die Steuerfreiheit

Im selben Urteil wurde die entgeltliche Anteilsübertragung im Rahmen einer Scheidungsfolgenvereinbarung als Veräußerung behandelt, obwohl die frühere Ehefrau für den Fall einer Ablehnung eine Versteigerung angedroht hatte. [\[BFH-IX-R11-21\]](#) Eine als belastend empfundene Verhandlung wird deshalb hier nicht automatisch als steuerlich unbeachtlicher Vorgang eingeordnet.

Der Beitrag empfiehlt keinen Verbleib in einer untragbaren Wohnsituation und trifft keine Entscheidung über akuten Schutzbedarf. Er hilft, die bereits bestehende tatsächliche Situation für die passende Beratung vollständig darzustellen.

Ein erfundener Ausgleich mit offener Steuerposition

Ein früherer Ehepartner sieht den vorgesehenen Ausgleich zunächst als vollständig für sein nächstes Wohnen verfügbaren Betrag. Die Steuerfrage war im Gespräch nur mit dem Satz „es war doch unser Eigenheim“ beantwortet worden.

Er legt nun seinen eigenen Verlauf zur Prüfung vor. Erst nach der Einordnung werden eine erforderliche Steuerposition, sonstige Verpflichtungen und verfügbares Geld getrennt geplant. Das Ergebnis ist keine pauschale Verweigerung der familiären Lösung, sondern eine Vereinbarung, deren wirtschaftliche Folgen vor der Bindung nachvollziehbar erklärt sind.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Erwerb und Anteil

Notiere Datum des Erwerbs, deinen Anteil und frühere zusätzliche Erwerbsschritte.

02 / Datum des Auszugs

Trag ein, wann du tatsächlich ausgezogen bist.

03 / Nutzung seit Auszug

Halte fest, wer das Haus seitdem wie bewohnt.

04 / Übertragungsentwurf

Notiere Datum und Stand des Entwurfs zur Übertragung deines Anteils.

05 / Vereinbarter Ausgleich

Trag den vorgesehenen Betrag und weitere Gegenleistungen ein.

06 / Kredite und Finanzierung

Notiere, welche Finanzierung übernommen oder abgelöst werden soll.

07 / Steuerliche Prüfung

Trag ein, wann die Steuerberatung deinen Verlauf geprüft hat und mit welchem Ergebnis.

08 / Verfügbares Geld

Halte fest, was nach Steuerposition und sonstigen Verpflichtungen für dein nächstes Wohnen bleibt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG-23] ESTG § 23

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[BFH-IX-R11-21] Urteil vom 14.02.2023, IX R 11/21

Bundesfinanzhof. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0106-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.