Miteigentum: Vor- und Nachteile

Da Wohneigentum immer teurer wird, wird es immer üblicher, eine Immobilie mitzubesitzen, um in den Immobilienmarkt einzusteigen. Bevor Sie diese Art von Eigentum eingehen, ist es wichtig, sich über die Vor- und Nachteile dieser Art von Vereinbarung im Klaren zu sein.

"Miteigentum ist, wenn zwei oder mehr Personen gemeinsam eine Immobilie besitzen. Es steht Ihnen frei, eine Anleihe zu beantragen, mit wem Sie möchten, einschließlich eines Partners (auch wenn Sie nicht verheiratet sind), eines Bekannten oder eines oder mehrerer Familienmitglieder. Die Kreditgeber berücksichtigen Ihr gesamtes Gesamteinkommen, Ihre Lebenshaltungskosten, Ihre Verpflichtungen und Ihre Kreditwürdigkeit, was Ihnen helfen kann, sich mehr leisten zu können, als wenn Sie sich selbst bewerben würden", erklärt Adrian Goslett, Regional Director und CEO von RE/MAX of Southern Africa.

"Je mehr Parteien beteiligt sind, desto geringer ist natürlich der Verkaufsgewinn, den jeder Eigentümer erhält, und desto mehr Verwaltungsaufwand wird es geben, um die Eigentumsurkunde zu übertragen und Entscheidungen darüber zu treffen, was mit der Immobilie geschehen soll", fügt er hinzu.

Bei der Entscheidung, mit wem Sie einen Miteigentumsvertrag abschließen möchten, ist es am besten, Ihre Investitionspartner sorgfältig zu prüfen und deren Ziele gut zu verstehen, bevor Sie sich auf den gemeinsamen Kauf eines Eigenheims einigen. Durch die Vereinbarung einer gemeinsamen Anleihevereinbarung erklärt Goslett, dass Sie und Ihr(e) Anlagepartner(s) gemeinsam die Verantwortung für die Rückzahlungen, Steuern und andere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung der Immobilie übernehmen. "Wenn einer der Eigentümer seinen Anteil an der Rückzahlung nicht leistet, muss der andere Eigentümer die Rechnung für ihn bezahlen."

Alle Miteigentümer haben auch das Recht, Änderungen an der Immobilie zuzustimmen. "Ein Miteigentümer kann nicht einfach Änderungen vornehmen, ohne vorher die anderen Parteien zu konsultieren", warnt Goslett. Ebenso kann eine Partei das Haus nicht einfach ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer verkaufen.

"Es ist zwar möglich, dass eine Partei vorzeitig aus dem Eigentumsvertrag ausscheidet, aber die Planung einer fairen Ausstiegsstrategie vor der Unterzeichnung des Miteigentumsvertrags ist von entscheidender Bedeutung. Aus welchen Gründen auch immer, sollte der Investor, der verkaufen möchte, zunächst den anderen investierenden Partnern ein Angebot unterbreiten, diese auszukaufen. Juristisch gesehen ist es ratsam, dass die Vereinbarung vorsieht, dass die investierenden Partner das Vorkaufs- und Ablehnungsrecht haben", sagt Goslett.

Diejenigen, die ein Haus als schnelle Anlagestrategie mitkaufen, werden daran erinnert, dass die meisten Immobilienkäufe als langfristige Anlagestrategie behandelt werden sollten, es sei denn, Sie planen, die Immobilie zu verkaufen. Das bedeutet, dass Sie sicherstellen sollten, dass derjenige, mit dem Sie die Immobilie kaufen möchten, bereit ist, langfristig darin zu sein.

"Um die bestmögliche Rendite zu erzielen, ist es ratsam, das Haus vor dem Verkauf mindestens fünf bis zehn Jahre zu behalten. Wenn Sie nicht vorhaben, in dem Haus zu leben, wenden Sie sich an einen Immobilienmakler, der Ihnen hilft, die Immobilie als passiven Einkommensstrom zu vermieten, während das Haus im Laufe der Zeit an Wert gewinnt", schließt Goslett.

Was sind die Vor- und Nachteile von Bruchteils Eigentum?

Arnold Maritz, Co-Principal für Lew Geffen Sotheby's International Realty in Kapstadt südlichen Vororten und False Bay, erklärt, dass Bruchteilseigentumsstrukturen in der Regel von spezialisierten Unternehmen ermöglicht werden, die die Immobilie verwalten, Mieteinnahmen verwalten und Nutzungspläne zwischen den Miteigentümern koordinieren.

Profis:

Kostenteilung: Bruchteils Eigentum reduziert die finanzielle Belastung durch den Besitz einer hochwertigen Immobilie und macht sie zu einer erschwinglichen Investitionsmöglichkeit für diejenigen, die Luxusimmobilien suchen.

Diversifikation: Anleger können ihre Portfolios diversifizieren, indem sie Anteile an mehreren Immobilien an verschiedenen Standorten besitzen.

Professionelle Verwaltung: Die Immobilie wird von einem spezialisierten Unternehmen verwaltet, das die Miteigentümer von der Verwaltungsverantwortung entlastet.

Exklusive Nutzung: Anleger können die von ihnen gewählte Immobilie jedes Jahr für einen bestimmten Zeitraum genießen und so Investitionsvorteile mit persönlicher Nutzung kombinieren.

Nachteile:

Eingeschränkte Nutzung: Der Zugriff der Miteigentümer auf die Immobilie ist auf die ihnen zugewiesene Zeit beschränkt, was zu Terminkonflikten führen kann.

Illiquidität: Bruchteils Eigentum ist nicht so liquide wie traditionelle Immobilieninvestitionen, da der Verkauf einzelner Aktien Zeit und Mühe erfordern kann.

Management-Streitigkeiten: Es kann zu Meinungsverschiedenheiten unter den Miteigentümern kommen, insbesondere bei Entscheidungen über die Hausverwaltung.

Marktrisiken: Das Bruchteils Eigentum wird nach wie vor von den Schwankungen des Immobilienmarktes beeinflusst, was sich auf den Gesamtwert und die Mieteinnahmen der Immobilie auswirkt.

David Knott von Private Client Trust, einer Abteilung von Private Client Holdings, gab in einem zuvor veröffentlichten Artikel einige Ratschläge zum gemeinsamen Eigentum an Immobilien, zur Vererbung von Immobilien und zu Eigentum, das in einem Trust gehalten wird:

1. Kauf einer Immobilie, die in einem Trust gehalten wird

"Zu einem bestimmten Zeitpunkt dachte man, dass es vorteilhaft sei, den gesamten Trust zu kaufen und so die Übertragungssteuer zu vermeiden, anstatt eine Immobilie zu kaufen, die direkt in einem Trust gehalten wird und zur Zahlung der Übertragungssteuer verpflichtet ist. Diese Art von Transaktion verstößt gegen das Treuhandrecht, aber verschiedene Transaktionen wurden auf dieser Grundlage durchgeführt, da verschiedene Beamte des Grundbuchamts und skrupellose Anwälte das Treuhandrecht nicht verstanden", sagt Knott.

"Das Gesetz wurde später geändert, und wenn eine Immobilie von einem Trust gekauft oder ein Trust verkauft wird, ist der normale Übertragungssteuersatz zu zahlen."

2. Verkauf einer gemeinsamen Immobilie und Verkauf von Immobilien, die in einem Trust gehalten werden

Knott weist darauf hin, dass es keinen Unterschied zum Verkaufsprozess einer Gemeinschaftsimmobilie gibt, außer der Tatsache, dass alle Miteigentümer dem Verkauf und dem Verkaufspreis zustimmen müssen und alle Eigentümer die Kaufurkunde unterzeichnen oder eine Vollmacht erteilen müssen, damit die Urkunde in ihrem Namen unterzeichnet werden kann.

"Wenn eine Immobilie von einem Trust gehalten wird, würde die Treuhandurkunde vorschreiben, wie die Immobilie verkauft werden soll, eine ordnungsgemäße Treuhänderversammlung müsste dem Verkauf zustimmen, und auch hier müssten alle Treuhänder entweder die Kaufurkunde unterzeichnen oder genehmigen, wie die Urkunde unterzeichnet wird."

3. Miterben von Immobilien - wie wird sie gehalten und registriert und was passiert, wenn Sie verkaufen?

Laut Knott wäre das Miterben einer Immobilie vergleichbar mit dem Kauf einer Immobilie mit anderen.

"Alle Miterben und Mitkäufer würden in der Eigentumsurkunde genannt und hätten alle ein Mitspracherecht, wie die Immobilie verwaltet werden soll, welche Verbesserungen vorgenommen werden müssen, und wären gemeinsam für kommunale Abgaben, Versicherungen, Instandhaltung und so weiter verantwortlich", sagt Knott.

"Wenn es um den Verkauf der Immobilie geht, müssten alle Miteigentümer dem Verkaufspreis zustimmen und in den Verkauf einbezogen werden."

Endlich

"Natürlich hat das Miteigentum seine Nachteile, wenn die Miteigentümer unterschiedliche Ansichten und finanzielle Hintergründe haben, und dies ist eine Quelle potenzieller Konflikte. Im Extremfall müsste das Gericht eingreifen, und niemand sollte wollen, dass die Gerichte für

ihn entscheiden. Wenn die Miteigentümer Vernunft sehen und miteinander auskommen, ist das kein Problem", sagt Knott.