



## Immobilienrente **Geld vom Eigenheim plus dauerhaftes Wohnrecht**

Viele Immobilienbesitzer stehen im Alter vor einem Problem: Sie besitzen zwar ein Haus, doch die monatliche Rente ist zu gering, um langgehegte Wunschträume oder dringend notwendige Modernisierungen am Eigenheim vorzunehmen. Der Großteil des Vermögens steckt - fest eingemauert - in den eigenen vier Wänden. Der Grund: Sie bekommen von vielen Banken oder Sparkassen kein Darlehen mehr, obwohl eine abgezahlte Immobilie als Sicherheit vorhanden ist.

Viele Banker lehnen ein Darlehen an Senioren wegen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus dem Jahr 2016 ab, die das Alter des Kreditnehmers stärker in den Fokus nimmt. Die besagt vereinfacht gesagt: Der Schuldner muss das Darlehen in der vereinbarten Laufzeit komplett tilgen können. Bei höheren Krediten sprechen eine niedrige Rente und das hohe Alter des Antragstellers dagegen. Dass sie mittlerweile gelockert wurde, hat sich in der Geldbranche aber noch nicht herumgesprochen.

Das wird mancher Senior denken: Wie schön wäre es, wenn ich mein Kapital, das ich über Jahre in die eigene Immobilie gesteckt habe, wieder flüssig machen könnte? Natürlich ohne das Eigenheim zu verlieren. Denn wer möchte schon im Alter aus seinem geliebten Zuhause ausziehen?

Geld vom Eigenheim und trotzdem weiter darin wohnen zu können – diese Möglichkeit bietet die sogenannte Immobilienverrentung. Sie macht das in den eigenen vier Wänden gebundene Vermögen für die Eigentümer wieder verfügbar, ohne dass sich etwas an ihrem Wohnumfeld ändert.

Egal, ob monatliche Rente oder größerer Einmalbetrag, ob Beleihung des Hauses oder Teilverkauf oder Darlehenslösung: Senioren können zwischen unterschiedlich ausgestalteten Varianten der Altersfinanzierung wählen. Die folgenden Seiten beschreiben die Vor- und Nachteile, zeigen die möglichen Erträge und Kosten und benennen die wichtigsten Anbieter.

### **Für wen eignet sich die Immobilienrente?**

Sie sind mindestens 70 Jahre alt und bereit, Ihre eigene Immobilie zu verkaufen, vielleicht weil Sie keine Erben haben oder diese selbst gut versorgt sind? Dann ist die Immobilienrente eine attraktive Möglichkeit für Wohneigentümer, im Alter finanziell sorgenfrei in den eigenen vier Wänden zu leben. Sie hilft Senioren zu mehr Rente, zu einer großen Finanzspritze oder zu einer Kombination von beidem. Dabei gilt der Grundsatz: Je älter die Eigentümer und je wertvoller das

Objekt, desto höher fällt die Immobilienrente aus.

Die meisten Anbieter haben dafür ein Mindestalter von 70 Jahren vorgesehen. Ein früherer Verkauf würde zu einer deutlich geringeren Rente führen und wäre dann finanziell unattraktiv.

Die Immobilienrente ist für Ruheständler interessant, die

- ihre Einkommensverhältnisse sofort ver-

- bessern möchten
- ihre Immobilie umfangreich sanieren oder modernisieren möchten
  - hohe Kosten für Gesundheit oder Pflege abfedern möchten
  - Geld zur Schuldentilgung benötigen
  - ihre Kinder oder Enkel finanziell unterstützen möchten
  - die eigene Lebensqualität dauerhaft verbessern wollen, zum Beispiel durch aufwendige An- oder Umbauten am Haus oder die Anschaffung eines luxuriösen Wohnmobils.

Im Gegensatz zum klassischen Verkauf des Eigenheims, bei dem die Besitzer in der Regel ihr Haus verlieren und ausziehen müssen, sichert die Immobilienverrentung den Eigentümern ein lebenslanges Wohnrecht zu. Dieser gesetzlich verbriefte Anspruch lässt sich wahlweise mit einem sogenannten Nießbrauchrecht kombinieren. In diesem Fall können Eigentümer ihre Immobilie verlassen und anschließend ihre Immobilie vermieten und die Einkünfte daraus selbst vereinnah-

men.

Das macht aber oft gar keinen Sinn. „Aus unserer Sicht ist die Vermietbarkeit keine Erleichterung für die Kunden, sondern eher eine Bürde“, sagt Gordon Sauer, Vorstand der **Deutsche Immobilien-Renten AG (Meine Wohnrente), Stuttgart**. Und er fragt: „Wie soll er sich, wenn er zum Beispiel ins Pflegeheim umzieht, noch um einen Mieter kümmern? Außerdem ist das Nießbrauchrecht teurer als das Wohnungsrecht, das heißt die Kunden bekommen beim Nießbrauch deutlich weniger ausgezahlt.“

„Das Wohnrecht kann vom Kunden aber auch gegen eine Einmalzahlung zum Rückkauf angeboten werden“, sagt Friedrich Thiele, Vorstand der **Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG**. Den Rückkauf bietet auch sein Kollege Gordon Sauer von Meine Wohnrente an, der einer Vermietung durch geschwächte Senioren grundsätzlich kritisch gegenübersteht.

## Varianten der Immobilienrente im Überblick

In Deutschland sind verschiedene Immobilienverrentungsmodelle auf dem Markt. Einige von ihnen haben einen Verkauf der Immobilie als Grundlage. Zwei Modelle basieren auf einem Darlehensvertrag.

### 1. Verkauf gegen Leibrente

Beim Immobilienverkauf gegen Leibrente wird das Objekt zwar veräußert, die Eigentümer bleiben aber darin wohnen. Sie erhalten ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht sowie eine monatliche Rente. Die Leibrente kann bis ans Lebensende vereinbart werden oder aber zeitlich befristet. Möglich ist auch die Kombination einer höheren Einmalzahlung plus einer monatlichen Rente.

Die Leibrente ist eine sehr weit verbreitete Form der Immobilienverrentung. Wichtige überregionale Anbieter sind:

- Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG
- Deutsche Immobilien-Renten AG (Meine Wohnrente)

- Stiftung Liebenau.

Makler sind:

- Immotax-Leibrentenbörse
- Wohnimmobilienrente (WIR)
- Degiv
- Immorente-Plus (Köln, Bonn, Düsseldorf)
- Andhoff Hausrente (Berlin).

Bei der Verrentung über einen Makler fällt eine Maklerprovision an. Bietet dieser nur eine Einmalzahlung plus anschließender Verrentung über eine Versicherungs-Sofortrente, kassiert er eine zusätzliche Provision von bis zu 40 Promille. Das sind 20.000 Euro bei einem Betrag vom 500.000 Euro, der in eine lebenslange Sofortrente umgewandelt wird.

Was spricht für diese Rentenaufbesserung, was dagegen?

- **Pro:** Lebenslange Leibrente, sofortiger

Einmalbetrag bzw. Kombination von beidem; Rückübertragungsgarantie an den Verkäufer falls die Rente ausfällt; keine monatlichen Belastungen, Instandhaltung wird ganz oder zum größten Teil vom neuen Eigentümer gezahlt – je nach Anbieter.

- **Contra:** Verkäufer profitieren nicht vom Wertzuwachs der Immobilie; Ertragsanteil ist zu versteuern.

## 2. Verkauf gegen Einmalzahlung oder Rente plus Nießbrauch

Bei der Verrentung auf Nießbrauchbasis erhalten Rentner neben dem Verkaufserlös ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht für ihre Immobilie. Sie können also weiterhin in ihrer Wohnung oder ihrem Haus bleiben, und dürfen zusätzlich – zum Beispiel beim Umzug in eine Seniorenresidenz – das Objekt vermieten und die Einkünfte vereinnahmen.

Der Erlös fließt entweder als Leibrente oder als Einmalzahlung. Die Verkäufer sind nicht mehr juristischer, aber wirtschaftlicher Eigentümer. Wesentliche Anbieter sind die Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG oder die Immotax-Leibrentenbörse.

- **Pro:** lebenslange Rente oder Einmalzahlung; Nießbrauchrecht wird im Grundbuch verankert; lebenslanges oder zeitlich befristetes Nutzungsrecht; keine monatlichen Belastungen
- **Contra:** Das Nießbrauchrecht schmälert den Verkaufserlös oder die Rente um rund 20 Prozent; Verkäufer profitieren nicht vom Wertzuwachs der Immobilie; Alteigentümer ist für Instandhaltung verantwortlich. Man muss sich gegebenenfalls mit schwierigen Mietern auseinandersetzen.

## 3. Verkauf mit Wohnrecht

Bei diesem Modell wird die Immobilie auch komplett verkauft. Die Verkäufer erhalten sofort den Kaufpreis und ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht. Es gibt auch die Möglichkeit, eine Kombination aus Einmalbe-

trag und monatlicher Rente zu wählen.

Da das Wohnrecht einen materiellen Wert darstellt, mindert es für seine Ausübungsdauer den Wert der Immobilie. Das heißt, der Kaufpreis des Hauses mindert sich um das vereinbarte Wohnrecht, der Verkäufer erhält den verbleibenden Restbetrag. Eine Auszahlung in Form einer monatlichen Rente ist möglich. Das Wohnrecht kann zeitlich befristet vereinbart werden. Anbieter sind die gleichen wie bei der Leibrente.

- **Pro:** Das Modell ermöglicht einen höchstmöglichen Verkaufspreis und ist sehr flexibel, denn die Verkäufer können jederzeit kündigen und ausziehen, um in eine andere Wohnung oder eine Pflegeeinrichtung umzuziehen. Es kann zur Minderung von Erbschaftssteuern genutzt werden. Keine monatlichen Belastungen; Instandhaltung übernimmt der neue Eigentümer.
- **Contra:** Nutzer darf Immobilie nicht vermieten; Verkäufer profitieren nicht mehr vom Wertzuwachs der Immobilie. Den kann der Käufer später realisieren.

## 4. Teilverkauf

Diese Variante funktioniert wie der Verkauf mit Nießbrauchrecht – allerdings wird nur ein Teil der Immobilie verkauft, in der Regel maximal 50 Prozent. Verkäufer behalten ein lebenslanges Wohn- und Nießbrauchrecht für die gesamte Immobilie, erhalten den ermittelten Kaufpreis, behalten alle wirtschaftlichen Rechte und zahlen im Gegenzug dafür eine monatliche Nutzungsgebühr von rund drei Prozent. Im Vergleich zu den vorgestellten Darlehensvarianten ist das teuer, zumal einem beim Kredit die Immobilie ganz erhalten bleibt. Der anteilige Käufer ist nur stiller Teilhaber am Objekt. Verbraucherschützer sehen diese Form sehr kritisch.

Der anteilige Käufer ist nur stiller Teilhaber am Objekt. Diese Art der Verrentung bieten bundesweit an:

- Engel & Völkers Liquid Home
- Deutsche Teilkaufl

- Wertfaktor
- Deutsche Immobilien-Renten AG (Meine Wohnrente)
- Wohnimmobilienrente (WIR)

- **Pro:** Anteile können in der Regel zurückgekauft werden, auch von Erben; die Eigentümer profitieren weiterhin von der Wertsteigerung der Immobilie; das Objekt kann auch vermietet werden; der Teilverkauf ist bereits vor dem Rentenalter möglich
- **Contra:** Zahlung einer regelmäßigen Nutzungspauschale, die sich von Zeit zu Zeit erhöhen kann. Die ist mit rund drei Prozent viel höher als die nachfolgenden Zinslösungen der Allianz und der VR-

Banken (Punkt 6). Und bei denen bleibt die ganze Immobilie im Eigentum, also ohne, dass ein Teil verkauft werden muss. Die Instandhaltungskosten verbleiben hier – im Gegensatz zur Leibrente - allein beim Eigentümer, also auch für den verkauften Teil, der einem gar nicht mehr gehört. Die Teilaufkäufer besitzen meist ein Mitspracherecht bei Weitervermietung der Immobilie; außerdem können sie das Grundstück mit Schulden belasten. In Einzelfällen besitzen Teilaufkäufer das Recht, die Immobilie unter Marktwert weiterverkaufen zu dürfen. „Deshalb sollte man die Verträge immer von einem Experten prüfen lassen“, sagt Ralf Schwarzhof, Chef des Portals Leibrenten-Boerse.de

## 5. Umkehrhypothek

Bei diesem Modell beleihen Eigentümer ihre Immobilie. Sie schließen also keinen Kaufvertrag wie bei einer Leibrente ab, sondern einen Darlehensvertrag. Das Geld wird in monatlichen Raten oder auf einen Schlag ausbezahlt. Zins und Tilgung erfolgen durch Verkauf des Objekts, wenn der Darlehensnehmer ausgezogen oder gestorben ist.

Dieses Produkt eignet sich vor allem für Ledige oder Paare ohne Kinder, die ihr Eigentum nicht vererben, sondern „aufzehren“ wollen. Ein wesentlicher Anbieter ist die WIR Immobilienrente.

- **Pro:** Rentner bleiben Eigentümer und erhöhen ihren finanziellen Spielraum
- **Contra:** Anbieter ziehen einen Sicherheitsabschlag von 25 Prozent und mehr vom Immobilienwert ab; Verkäufer profitieren nicht vom Wertzuwachs ihrer Immobilie; Darlehensgeber beansprucht die erste Stelle im Grundbuch. Es gibt nur sehr wenige Anbieter, so dass man kaum vergleichen kann.

## 6. Kein Verkauf: Allianz Best Ager Finanzierung

Deutschlands Versicherungskonzern Nr. 1 bietet allen Immobilienbesitzern ab 60 Jahren ein zinsgünstiges Darlehen an, bei dem nur der Zins, nicht aber die Tilgung zu zahlen ist. Dabei bleibt

die Eigentumswohnung oder das Haus in deren Eigentum. Die Rückzahlung kann entweder durch den Kreditnehmer selbst oder durch die Erben erfolgen. Dadurch wird eine niedrige monatliche Belastung erreicht.

Man kann den Zins auch für zehn, 15 oder 20 Jahre festschreiben. Beispielrechnung: Ein Darlehen über 100.000 Euro hat einen garantierten Darlehenszins effektiv von 1,5 Prozent. Daraus ergeben sich 1.500 Euro jährliche Zinskosten oder 125 Euro pro Monat. Ein Kredit über 150.000 ist dann schon für 187,50 Euro monatlich zu haben.

Die Höhe des Kredits richtet sich nach dem Verkehrswert der Immobilie. 40 Prozent davon können beliehen werden. Der Verkehrswert richtet sich nach dem Bodenrichtwert und dem Zustand des Hauses. Der Kredit kann verwendet werden für:

- Modernisierungsmaßnahmen
- Altersgerechter Umbau
- eine Pflegeversicherung
- andere Herzens-Wünsche.

Die Höhe des Zinses richtet sich nach:

- Vereinbarter Laufzeit
- Verkehrswert des Objekts
- Höhe des Darlehens.

Da die Zinsen zur Zeit sehr niedrig sind, können

Interessenten mit Sätzen unter 2,0 Prozent rechnen.

Vorteile:

- Günstiger, festgeschriebener Zins
- Eigentum bleibt erhalten
- Transparente Regelungen.

Nachteile:

- Keine zu erkennen.

Hier wie bei den beiden nachfolgenden Darlehens-Lösungen gibt es noch einen weiteren Vorteil: Wird nicht getilgt, können diese Verbindlichkeiten im Erbfall vom Vermögen abgezogen werden und verkleinern anfallende Erbschaftsteuer, falls die Freibeträge nicht ausreichen!

### 6a. Immobilienkredite von Banken

In München und Umgebung bieten seit kurzem zwei Genossenschaftsbanken Älteren mit Immobilienbesitz Kredite an. Diese werden nur an Leute vergeben, die eine 8 vorn in der Postleitzahl haben.

Die VR Bank Starnberg-Landsberg-Herrsching bietet keine feste Summe, sondern einen Darlehensrahmen, praktisch ein hoher Dispokredit.

Dazu wird im ersten Schritt der Wert des Objektes ermittelt. Davon zieht die Bank einen Sicherheitsabschlag von zehn Prozent ab. Vom Rest können sich Eigentümer bis zu 50 Prozent flexibel auszahlen lassen. Dieser Betrag wird über eine Grundschuld abgesichert. Abrufbar sind Beträge ab 100.000 Euro. Für die **VR-Immobilienrente** sind dafür aktuell 2,5 Prozent Zinsen fällig, aber nur für Beträge, die tatsächlich abgerufen wurden.

- **Pro:** Eigentümer können das Darlehen jederzeit selbst zurückzahlen oder ihre Erben; einfaches, transparentes Modell, das bereits ab einem Alter von 50 Jahren möglich ist; keine weiteren Kosten außer Notar und Grundschuld; Eigentümer profitiert von künftigen Wertsteigerungen; Objekt kann bis zu einem

Drittel gewerblich genutzt sein.

- **Contra:** da der Darlehenszins variabel ist, können steigende Zinsen zu höheren Belastungen führen.

### 6b. VR ImmoFix SofortRente

Die Verrentung von Immobilien ist eine sehr individuelle Angelegenheit“, sagt Johann Gigl von der VR Bank München Land. Unter dem Namen „VR ImmoFix SofortRente“ bietet das regionale Geldhaus älteren Leuten mit Immobilienbesitz eine flexible Lösung an, um sich finanzielle Wünsche zu erfüllen wie:

- eine Aufstockung der monatlichen Einkünfte
- ein größerer Geldbetrag, um sich langersehnte Träume zu erfüllen
- eine Kombination aus beiden Dingen.

„Die Kunden bleiben Eigentümer der Immobilie und sie haben natürlich ein lebenslanges Wohnrecht“, sagt Gigl. Die Genossenschaftsbank sichert das Darlehen über eine Grundschuld an erster Rangstelle. Daher sollte das Grundstück lastenfrei sein. Die Eigentümer können das Darlehen jederzeit entweder selbst zurückzahlen oder überlassen dies den Erben. Dies gilt, wenn sich die Ruheständler für ein Darlehen mit einem flexiblen Zinssatz entscheiden. Sie können jedoch auch einen Kredit mit einem etwas günstigeren Festzins wählen. An Kosten fallen nur die für den Notar und das Grundbuchamt an.

**Vorteile:** Eigentümer können das Darlehen jederzeit selbst zurückzahlen oder ihre Erben; einfaches, transparentes Modell, das bereits ab einem Alter von 60 Jahren möglich ist; keine weiteren Kosten außer für Notar und Grundschuld; Eigentümer profitieren von künftigen Wertsteigerungen.

**Nachteil:** Bei flexibler Variante besteht das Risiko steigender Zinsen.

## Mit wie viel Geld kann man bei einer Immobilienverrentung rechnen?

Für die meisten Anbieter sind bei der Berechnung der monatlichen Leibrente diese Faktoren ausschlaggebend:

- Verkehrswert der Immobilie (Restschulden können abgelöst werden)

[www.biallo.de](http://www.biallo.de)

- Alter der jüngeren Person (mindestens 70 Jahre) und damit die Restlebenserwartung
- Zustand des Hauses oder der Wohnung
- Wohnfläche
- Miete pro qm.

Nehmen wir mal einen Verkehrswert von 600.000 Euro an, die eine 70jährige Frau mit ihrem älteren Mann verrenten will. Sie hat laut Sterbetafel eine Lebenserwartung von 17 Jahren. Für diese Zeit errechnet man den Wohnwert, der sich aus der Größe der Wohnung und der ortsüblichen Miete ergibt, die ein Käufer erzielen könnte, wenn er das Haus kauft und gleich vermieten könnte. Der Verkehrswert wird um den Wohnwert verringert und um die Instandhaltungskosten, die der Käufer in den 17 Jahren für den ehemaligen Eigentümer aufwendet. Bei einem Haus von 180 qm Wohnfläche und Instandhaltungskosten. So kommt sie auf eine monatliche

Rente von gut 1.000 Euro.

Hier zu unserem neuen [Immo-Rentenrechner](#):

Wer sich dann noch einen Nießbrauch eintragen lässt, um von monatlichen Mieten nach einem vorzeitigen Auszug zu profitieren, muss mit einem Abschlag von 20 Prozent von der monatlichen bzw. Einmalzahlung rechnen.

Beim Teilverkauf müssen die Verkäufer eine Nutzungsentschädigung für die qm zahlen, die sie ja selbst weiter nutzen statt des Käufers. Das sind im Schnitt 3,00 Prozent vom erhaltenen Verkaufspreis. Wer also ein Viertel einer Immobilie im Wert von 600.000 Euro verkauft und 150.000 Euro erhält, zahlt dafür 4.500,00 Euro im Jahr oder 375,00 Euro im Monat. Die Spanne der befragten Unternehmen betrug 350,00 bis 413,00 Euro pro Monat.

Bei diesem Preis kommt es auch darauf an, wie lange dieser festgeschrieben ist.

## Häufige Fragen zur Immobilienverrentung

### Welche Objekte eignen sich zur Verrentung?

Geeignet für eine Immobilienrente sind Ein- und Mehrfamilienhäuser ebenso wie Eigentumswohnungen. Grundsätzlich können aber alle Arten von Immobilien verrentet werden, auch Objekte mit Gewerbeanteil oder gewerblicher Prägung. Je nach Anbieter sind Restschulden von bis zu 50 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie je nach Alter der Senioren möglich.

### Wie gehe ich bei der Immobilienverrentung am besten vor?

Wenn Sie Ihr Haus gegen eine monatliche Rente oder gegen Einmalbetrag verkaufen wollen, sind zwei Dinge für die Höhe des Betrags entscheidend: Ihr Alter und der Wert der Immobilie. An Ihrem Alter können Sie nichts ändern. Die Restlebenserwartung richtet sich nach der aktuellen Sterbetafel. Achten Sie darauf, dass ein korrekter Wert angegeben und keine längere Laufzeit ein-

gesetzt wird, um damit man die Zahlung zu verringern.

Auch der Wert der Immobilie wird manchmal zu niedrig eingeschätzt, um den Zahlbetrag an Sie zu drücken.

Sie sollten daher immer auf ein Wertgutachten eines zertifizierten Gutachters bestehen. Dessen Kosten übernimmt das Unternehmen, mit dem Sie einen Vertrag schließen. Sie können auch selbst ein Wertgutachten bei TÜV oder Dekra in Auftrag geben. Die einfache Version kostet deutlich unter 1.000 Euro. Wenn Sie das haben, können Sie einfacher verschiedene Angebote vergleichen.

### Wie ist die Immobilienrente rechtlich abgesichert?

Die Rentenzahlung wird durch eine Reallast an erster Rangstelle im Grundbuch abgesichert. Zusätzlich erfolgt die Eintragung des lebenslangen Wohnrechts ebenfalls an erster Stelle des Grundbuches. Selbst wenn nach einem Eigentümerwechsel die Immo-

lie weiterverkauft werden sollte, übernimmt der neue Erwerber diese Eintragung im Grundbuch. Das Wohn- und/oder Nießbrauchrecht bleibt dabei unberührt.

### **Was ist, wenn das Unternehmen, das mir die Rente zahlt, insolvent wird?**

Die Rentenzahlung muss als erstrangige Reallast ins Grundbuch eingetragen werden. Das bedeutet, dass im Fall der Insolvenz Ihr Anspruch vor allen anderen Ansprüchen bedient wird. Kommt es zur Zwangsversteigerung der Immobilie, berechnet das Gericht Ihren monatlichen Rentenanspruch und wandelt ihn in einen Einmalbetrag um. Wer das Haus durch die Versteigerung erwirbt, zahlt an Sie diesen Betrag vorrangig aus. Sie können davon monatlich Ihre gesetzliche Rente aufstocken oder den Betrag in eine Sofortrente umwandeln.

### **Wird die Leibrente an die Entwicklung der Verbraucherpreise angepasst?**

Die Leibrente entspricht von ihrem Anspruch her einem Immobilienkaufpreis-Geschäft. Die Leibrentenzahlungen sind daher als eine lebenslange Ratenkaufpreiszahlung anzusehen. Bei Geschäften dieser Art wird der Wert des gekauften Gutes oder die Kredithöhe im Nachhinein nicht erhöht (Nominalvertrag), die Rate also ebenfalls nicht. Bei der Leibrente ist es genauso. Verliert die Immobilie an Wert, wird die Rente aber auch nicht gekürzt.

### **Wie wird die Immobilienrente besteuert?**

Im Rahmen der Leibrente ist nur der so genannte Ertragsanteil steuerpflichtig. Er ist abhängig vom Lebensalter bei Abschluss des Vertrages. Bei 65-Jährigen beträgt der Ertragsanteil an den Rentenzahlungen 18 Prozent, bei 70-Jährigen nur noch 15 Prozent. Dieser Anteil addiert sich zu den übrigen zu versteuernden Einkünften.

Fließt eine Einmalzahlung an den Verkäufer, geht das Finanzamt im Gegensatz zur Rentenzahlung zumeist leer aus. Der Grund: Hat der Eigentümer seine Immobilie mehr als drei Jahre selbst bewohnt oder diese – sollte

er nicht selbst darin gewohnt haben – vor mehr als zehn Jahren erworben, entfallen die Steuern gänzlich. In der Regel befinden sich ältere Eigentümer in einer dieser beiden Szenarien.

### **Beim Teilverkauf fällt ein Nutzungsentgelt an, wofür ist das?**

Das Nutzungsentgelt wird als Kompensation dafür erhoben, dass der Teilaufkäufer den erworbenen Miteigentumsanteil nicht selbst nutzen kann. Der Nutzungsbeitrag ist also eine Art Miete für den vom Aufkäufer erworbenen Immobilienanteil. Dafür wird im Vergleich zu anderen Modellen, wie beispielsweise der Leibrente, beim Ankauf der Immobilie kein Abschlag vorgenommen – Verkäufer erhalten den vollen Marktwert. Die im Schnitt 3,0 Prozent sind deutlich mehr als man bei den von uns vorgestellten Anbietern für ein Darlehen bezahlt. Und beim Kredit bleibt einem das ganze Haus erhalten und man muss keinen Teil abgeben.

### **Kann man eine Immobilie nach dem Teilverkauf noch vererben?**

Ja, das geht. Die Erben haben im Erbfall die Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht für den verkauften Miteigentumsanteil auszuüben.

### **Kann man einen verkauften Immobilienanteil wieder zurückkaufen?**

Ja, beim Teilverkauf besteht jederzeit die Möglichkeit zum Rückkauf. Das gilt auch für Erben.

### **Wie wird sichergestellt, dass Eigentümer bei einem Immobilien-Teilverkauf weiterhin über ihre Immobilie entscheiden können?**

Im Rahmen des Teilverkaufs wird eine Miteigentümergevereinbarung abgeschlossen und auch notariell beglaubigt. Diese beinhaltet häufig die ausschließliche Nutzung des Grundbesitzes durch den Alteigentümer sowie dessen Vermietung.

Vorsicht: Manche Anbieter fordern ein vollständiges Mitspracherecht (Vetorecht), wenn der Eigentümer die Immobilie weitervermie-

ten möchte. Dem sollte man nicht zustimmen oder einen alternativen Anbieter suchen. Das gleiche gilt, wenn der Aufkäufer auf einer Vertragsklausel besteht, die ihm das Recht für den Weiterverkauf der Immobilie zu einem ihm genehmen Preis zusichert. Das sollten Verkäufer auf keinen Fall unterschreiben!

### **Wer trägt die laufenden Kosten und den Instandhaltungsaufwand an der Immobilie?**

Bei der Verrentung der Immobilie mit Leibrente erfolgt die Instandhaltung gänzlich oder in Teilen durch den neuen Eigentümer. Der Rentner ist allerdings weiterhin für die Kosten für die laufende Bewirtschaftung und den gewöhnlichen Unterhalt des Objekts zuständig, also für Versicherungen und Müllabfuhr, aber auch für Ausgaben wie Gartenpflege, Verschleiß- und Schönheitsreparaturen.

Bei der Immobilienverrentung mit Wohnrecht erfolgt die Instandhaltung komplett oder in Teilen durch den neuen Eigentümer.

Anders beim Teilverkauf. Die Kosten für diese Arbeiten trägt allein der Verkäufer. Eine Kostenübernahme durch den Teilaufkäufer ist je nach Anbieter möglich.

Wer trägt nach einem Teilverkauf die Kosten der jährlichen Grundsteuer sowie der Immobilienversicherung?

Auch diese Kostenblöcke verbleiben in der Regel beim Alteigentümer. In seltenen Fällen wird die Grundsteuer zwischen neuem und altem Eigentümer aufgeteilt.

### **Was unterscheidet Wohnrecht und Nießbrauchrecht?**

Der Nießbrauch bezeichnet das sogenannte Fruchtziehungs- und Nutzungsrecht an der Immobilie. Das heißt das Recht, die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung selbst zu vereinnahmen. Dieses Recht gilt, unabhängig davon, ob der Kunde die Immobilie selbst bewohnt. Im Gegensatz dazu steht das reine Wohnrecht. Dieses erlischt mit Auszug aus der Immobilie und bezieht sich allein auf die Nutzung, nicht aber auf das Fruchtziehungsrecht. So kann der Kunde mit Hilfe des Nießbrauchs auch zu einem späteren Zeitpunkt aus der Immobilie ausziehen, diese vermieten und die gesamten Einkünfte aus Vermietung vereinnahmen.

### **Wie werden Nießbrauch bzw. Wohnrecht vertraglich abgesichert?**

Der Nießbrauch bzw. das Wohnrecht wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Die Eintragung erfolgt in der Regel an erster Rangstelle. Nur das schützt den Eigentümer vor einem Totalverlust im Falle einer Zwangsversteigerung. Sollte der Teilkäufer dies ablehnen, sollte man den Vertrag nicht unterschreiben.

### **Was passiert, wenn ich versterbe, kann meine Frau/mein Mann dann weiter in der Immobilie leben?**

Ja, sowohl ein eingetragenes Wohnrecht als auch beglaubigtes Nießbrauchrecht gelten selbstverständlich für beide Ehepartner. Erst wenn beide Ehepartner verstorben sind, erlöschen diese Rechte.

Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf. Sie können uns erreichen unter [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de) oder per Telefon: 08192/93379-0. Weitere Infos unter [www.biallo.de](http://www.biallo.de). Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.