

Ein bisschen Haus verkaufen

Wird das Geld im Alter mal knapp, kann man seine Immobilie auch stückchenweise verkaufen. Was taugt das? / Von Dyrk Scherff

Ein eigenes Haus ist schön fürs Gemüt und erspart im Ruhestand Mietzahlungen. Aber es ist gar nicht so einfach, es zu Geld zu machen, wenn die finanzielle Lage im Rentenalter mal schwierig ist.

Wer Fonds oder Aktien hat, der verkauft einfach einen Teil davon und hat zwei Tage später den Erlös auf dem Konto. Bei Immobilien zieht sich das über Monate hin. Und man kann in der Regel nur das ganze Haus verkaufen und bekommt dann auf einen Schlag mehr Kapital, als man gerade braucht. Seit Frühjahr 2018 gibt es aber ein Start-Up-Unternehmen aus Hamburg, das als Einziges Teilverkäufe von Immobilien ermöglicht. So lässt sich der Kauf eines Autos, die Weltreise oder die Renovierung des Hauses bezahlen, ohne gleich die ganze Immobilie verkaufen zu müssen.

Wertfaktor heißt die Firma, hat knapp 20 Mitarbeiter, die beiden Gründer haben vorher schon für die Finanzabteilungen von Fondsgesellschaften und Banken gearbeitet. Sie halten mehr als drei Viertel der Anteile, den Rest befreundete Privatinvestoren. Finanziert wird das Unternehmen zu mindestens 80 Prozent durch Kredite einer Sparkasse und durch vermögende Privatmenschen, die ihr Geld für Immobilienkäufe von Wertfaktor zur Verfügung stellen.

Wertfaktor kauft damit bis zu 50 Prozent von Wohnhäusern und Wohnungen, mindestens 100 000 Euro muss der Anteil wert sein. Im Schnitt verkaufen die Eigentümer etwa 30 Prozent. Danach können beliebig oft weitere Anteile veräußert werden. Stirbt der Besitzer, wird das Haus komplett verkauft, die Erben erhalten dann ihren Anteil am Verkaufserlös. Sie können aber auch den Anteil von Wertfaktor zum aktuellen Marktwert zurückkaufen.

Ein Vorteil des Modells: Die Eigentümer haben ein lebenslanges Wohnrecht, müssen also nicht ausziehen. Und sie können auch nach dem Teilverkauf unabhängig von Wertfaktor über ihre Immobilie entscheiden, zum Beispiel bezüglich Umbauten oder Renovierungen. Die daraus folgende Wertsteigerung des Hauses, von der auch Wertfaktor über seinen Anteil profitiert, gleicht das Unternehmen allerdings nicht aus. Die Eigentümer können das Haus auch vermieten, müssen dann aber nachweisen, dass sie das zu marktüblichen Mieten tun.

Zwei Nachteile gibt es aber auch: Weil Wertfaktor seinen Anteil nicht nutzen kann, verlangt es ein Nutzungsentgelt vom Eigentümer. Derzeit beträgt es im Jahr 2,9 Prozent vom Erlös aus dem Teilverkauf. Das ist viel, für deutlich weniger könnte der Eigentümer auch einfach einen Kredit bei einer Bank aufnehmen. Das Problem: Die Finanzinstitute geben Über-60-Jährigen in der Regel keine größeren Kredite mehr. Die Höhe des Nutzungsentgelts hängt von den Zinsen ab, die Wertfaktor für seine Kredite zahlen muss. Die sind derzeit hoch, weil die Firma noch jung ist. Gründer Christoph Neuhaus geht aber davon aus, dass er im kommenden Jahr niedrigere Zinsen verhandeln und dann das Nutzungsentgelt etwas sinken kann.

Ein weiterer Nachteil entsteht beim Komplettverkauf. Der Eigentümer darf ihn nicht einem fremden Makler übergeben, sondern muss dies Wertfaktor überlassen. Das Unternehmen berechnet dafür dem Eigentümer 6,5 Prozent vom Verkaufserlös.

■ DAS HAUS ZU GELD MACHEN

Beispiel: Ehepaar, 75 Jahre alt, will seine Immobilie (Wert 300 000 €) ganz oder teilweise verkaufen (Beträge in Euro)

Variante 1: Komplettverkauf und Monatsrente

Erlös durch Verkauf des Hauses	300 000
Wert für Wohnrecht und Instandhaltung	- 173 000
ergibt eine monatliche Rente von	750
Gesamter Ertrag nach 14 Jahren:	126 000

Variante 2: Verkauf in Schritten

Erlös aus Teilverkauf eines Drittels d. Hauses	100 000
Erlös aus Komplettverkauf nach 14 Jahren ¹⁾	+ 260 000
Nutzungsentgelt für 14 Jahre (2,9 Prozent vom Teilverkaufserlös p.a.)	- 40 656
Durchführungsentgelt für Komplettverkauf (6,5 Prozent vom Hauswert)	- 25 350
Einnahmen nach 14 Jahren:	= 293 994
geschätzte Instandhaltungskosten	- 40 000
Gesamter Ertrag nach 14 Jahren:	253 994

¹⁾ Annahme: 2 Prozent Wertentwicklung, abzüglich Nebenkosten des Verkaufs; Quelle: Wertfaktor, Deutsche Leibrente, F.A.S.

Das ist zwar eine marktübliche Courtage, nur dass sie in der Regel vom Käufer oder höchstens zur Hälfte vom Verkäufer getragen wird. Der Verkaufspreis muss sich am Wert eines Gutachtens orientieren. Den Gutachter darf der Verkäufer mit auswählen. Wertfaktor kauft derzeit noch fast alle angebotenen Immobilien an, eine dreistellige Zahl ist es derzeit. Vom kommenden Jahr an will die Firma aber Immobilien, bei denen Wertverluste drohen, meiden – zum Beispiel auf dem flachen Land.

Die klassische Alternative zum Teilverkauf ist die „Verrentung“ der Immobilie. Dabei wird sie sofort komplett verkauft und der Erlös in eine Rentenversicherung umgewandelt, die bis zum Lebensende eine monatliche Rente bezahlt – als laufende Einkommensaufbesserung und nicht als einmalige Zahlung wie bei Wertfaktor. Man kann den Verkaufserlös in eine Sofortrente einzahlen, das machen viele Versicherungen. Dann ist aber kein Wohnrecht garantiert. Oder man macht das über spezielle Anbieter wie HausplusRente, die Deutsche Leibrente oder die Stiftung Liebenau, die auch teilweise mit Bausparkassen kooperieren. Die Eigentümer erhalten dann ein lebenslanges Wohnrecht. Eine Vergleichsrechnung zeigt, dass sie in der Summe oft weniger herausbekommen als bei den Teilverkäufen von Wertfaktor. Je kürzer sie leben, desto weniger lohnt sich die klassische Alternative. Von Wertsteigerungen der Immobilie profitieren die bisherigen Eigentümer nach der Verrentung nicht mehr, dafür müssen sie anders als bei Wertfaktor auch keine Instandhaltungen bezahlen. Bei den Teilverkäufen wird jedes Mal ein neues Gutachten erstellt, die steigenden Immobilienpreise fließen so in den Wert ein. Zudem sind die Erlöse aus den Verkäufen steuerfrei, während bei Renten der Ertragswert zu versteuern ist. Für einen 65-Jährigen liegt er bei 18 Prozent, mit jedem Jahr älter sinkt er um einen Prozentpunkt.

Sonderdruck aus der Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung vom 8. Dezember 2019 © Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv. www.faz-rechte.de/sonderdrucke.htm