

# Im Alter Kasse machen ...

**BETONGOLD** Wer im Ruhestand seine Wohnung oder sein Häuschen verkauft, muss weder auf die Vorzüge noch auf die Sicherheit verzichten, die die eigenen vier Wände bieten



Jörg Baumgarten

joerg.baumgarten@guter-rat.de

**E**nde 2019 veröffentlichte der Westdeutsche Rundfunk eine Aufnahme seines Kinderchors mit dem Titel »Meine Oma ist 'ne alte Umweltsau«. Doch wer der Oma auf diese Weise das Herz erwärmt, sollte sich nicht wundern, wenn später das Erbe geringer ausfällt als erwartet. Denn so eine ältere Dame hat heute interessante Möglichkeiten, ihr Häuschen oder ihre Eigentumswohnung zu versilbern, ohne auf die Sicherheit verzichten zu müssen, die ihr die eigenen vier Wände bieten.

**WOHNRECHT BLEIBT** Das Prinzip, wie so ein Verkauf funktioniert, bei dem man in der Wohnung weiterleben kann, ist immer gleich. Der Eigentümer verkauft die selbst genutzte Immobilie und erhält dafür entweder einen bestimmten Geldbetrag oder eine lebenslange Rente und bleibt in seinen ehemaligen eigenen vier Wänden weiterhin wohnen. Zur Sicherung seines Wohn- und Nutzungsrechts wird in der Regel ein Wohn- oder Nießbrauchrecht in das Grundbuch eingetragen.

## GANZ NEUE MÖGLICHKEIT

Bei der konkreten Ausgestaltung der Rechte und Pflichten, die sich der Verkäufer und Käufer bei so einem Deal gegenseitig einräumen, gibt es jedoch, wenn es konkret wird, große Unterschiede zwi-

schen den Angeboten, die Senioren heute gemacht werden.

**NOVUM** Bei der neuesten Variante, die seit vergangem Jahr von der Hamburger wertfaktor Immobilien GmbH angeboten wird, verkauft der Immobilieneigentümer nur einen Teil seiner selbst genutzten Immobilie, maximal jedoch 50 Prozent. »Wir sind dann so etwas wie ein stiller Teilhaber. Die an die Kunden bislang ausgezahlten Beträge bewegen sich zwischen 150 000 Euro und 200 000 Euro«, erklärt Geschäftsführer Christoph Neuhaus. »Der Verkäufer kann, wenn er Interesse hat, bis zu 50 Prozent an wertfaktor veräußern – jeweils in 100 000-Euro-Schritten. Er bleibt schlussendlich immer bis zu 50 Prozent Teileigentümer und profitiert so weiter von steigenden Immobilienpreisen.«

**VORKAUFSRECHT** Interessant ist bei diesem Angebot, dass der Verkäufer bzw. seine Erben eine Art Vorkaufsrecht haben, den veräußerten Anteil an der Immobilie irgendwann wieder zu erwerben. »Auf diese Weise sorgen wir für eine Art Interessenausgleich zwischen den Generationen, denn der Verkäufer kann seinen Ruhestand finanziell absichern. Und die Erben gehen nicht leer aus. Die können später, wenn sie Interesse haben, den veräußerten Immobilienanteil sogar zurückkaufen.« Verkauft der Eigentümer später seinen verbleibenden Anteil an der Immobilie auf dem freien Markt, wird normalerweise die komplette Immobilie veräußert. Die Transaktion wird durch die wertfaktor Immobilien kostenpflichtig abgewickelt.

## DIE BEWÄHRTEN KLASSIKER

Bei den bislang gängigen Modellen, die eigene Immobilie im Alter flüssigzuma-

chen – der Immobilienverrentung und dem Verkauf gegen die Einräumung eines Nießbrauchsrechts –, wird diese dagegen komplett Eigentum des Käufers. Ein Zurück gibt es hier de facto nicht mehr.

**GEMEINSAMKEITEN** Bei allen drei Varianten – Teilverkauf, vollständiger Verkauf und Verrentung – wird das Wohn- und Nutzungsrecht des Verkäufers durch einen Eintrag im Grundbuch abgesichert. Es endet erst mit seinem Tod. Bei Ehepartnern bezieht sich das Wohn- oder Nießbrauchrecht auf beide, sodass im Fall des Todes eines Partners der andere weiter in der Immobilie bleiben kann. Ein Nießbrauchrecht sichert nicht nur das Wohnrecht des Verkäufers, sondern auch das Recht, die Immobilie bei Bedarf zu ver-





*Ungehobene Schätze  
Vielen ist oft gar nicht be-  
wusst, dass sie auf einem  
richtigen Schatz sitzen,  
mit dem sie ihr Leben  
leichter machen könnten*

## NACHGEFRAGT Was kommt dabei rüber?

**BEISPIEL** Ein älterer Mann besitzt ein Einfamilienhaus, Baujahr 1995, Wohnfläche 120 Quadratmeter, Grundstück 450 Quadratmeter, **am Rand von Hannover gelegen, mit einem Verkehrswert von 460 000 Euro**

### Immobilienverrentung – alleinstehender Mann, 70 Jahre alt \*

Bei einem Wert der Immobilie von **460 000 Euro beträgt der Gesamtwert des Wohnrechts und der Instandhaltung nach Angaben der Deutsche Leibrenten AG 197 000 Euro** (1 000 Euro x 12 Monate x 16,4 Jahre). Bei einem daraus resultierenden Gesamtwert der Leibrente von **263 000 Euro beträgt die lebenslange monatliche Rente 1 337 Euro.**

### Teilverkauf der Immobilie (30,4 Prozent) mit Nießbrauchrecht

Die wertfaktor Immobilien GmbH beziffert den Immobilienwert mit **460 000 Euro** (Bewertungsspanne 410 000 Euro bis 500 000 Euro). Für den Kauf von 30,4 Prozent der Immobilie bietet das Unternehmen **140 000 Euro**. Das monatlich zu zahlende Nutzungsentgelt (jährliche Anpassung) für den verkauften Anteil an der Immobilie beträgt 338 Euro (alternativ monatlich 420 Euro über zehn Jahre festgeschrieben).

### Vollständiger Verkauf der Immobilie mit Nießbrauchrecht im ersten Rang

Bei einem Wert der Immobilie von **460 000 Euro und einem Alter des Verkäufers von 70 Jahren beträgt der Wert des lebenslangen Nießbrauchrechts 190 000 Euro**. Um diesen Betrag wird der Verkehrswert gemindert, sodass der Verkäufer in unserem Beispiel nach Angaben des Anbieters HausplusRente unter dem Strich einen Betrag von 270 000 Euro ausgezahlt bekommt.

mieten und die Mieteinnahmen zu behalten. Das ist zum Beispiel dann wichtig, wenn der Verkäufer im Alter pflegebedürftig werden sollte und in ein Pflegeheim muss. Dann könnte er die Kosten dafür durch eine Vermietung mit abdecken.

**UNTERSCHIEDE** Bei der Verrentung und dem Verkauf einer Immobilie wird der Wert des Wohn- oder Nießbrauchrechts vom Kaufpreis abgezogen. Im ersten Fall wird aus dem daraus resultierenden Betrag eine lebenslange Rente berechnet und garantiert. Im zweiten Fall wird der Betrag nach Abzug des Werts des Nießbrauchrechts vom Verkehrswert auf einen Schlag ausgezahlt. Das ist bei einem Teilverkauf anders. Hier wird der anteilige Verkehrswert zwar auch auf einen Schlag ▶

\* Angebot gilt erst ab einem Alter von 70 Jahren.

ausgezahlt, doch der Verkäufer führt anschließend für die Nutzung des Anteils der Immobilie, der ihm nicht mehr gehört, ein Nutzungsentgelt in Höhe von jährlich 2,9 Prozent ab, bezogen auf den veräußerten Immobilienanteil.

### FINANZIELLE BELASTUNG REDUZIEREN

Es gibt noch einen wichtigen Unterschied. HausplusRente, die den Verkauf von selbst genutzten Wohnimmobilien an Investoren vermitteln, machen dafür in der Regel die komplette Entschuldung der Immobilie

zur Voraussetzung. Diese darf also nicht mehr mit einem Darlehen belastet sein. Bei wertfaktor Immobilien und der Deutsche Leibrenten AG können dagegen Teile der Verkaufserlöse genutzt werden, um eine noch bestehende Restschuld bei einer Bank abzulösen und damit finanzielle Belastungen im Alter zu reduzieren.

Unterschiede gibt es auch, wenn es um die Kosten für anfallende Reparaturen und Instandhaltungen geht. Denn während der Verkäufer beim Teilverkauf und Verkauf gegen Nießbrauch diese Kosten weiterhin

trägt, übernimmt bei einer Verrentung der Immobilie die Deutsche Leibrenten AG diese Kosten. Das ist deswegen nicht unwichtig, weil das Thema Instandhaltung bei älteren Menschen, die weiter in der Immobilie leben, nicht oben auf der Tagesordnung stehen dürfte.

Es gehört nicht viel Fantasie dazu, sich vorzustellen, dass bei einem Teilverkauf der Käufer beziehungsweise stille Teilhaber die Erben wegen eines möglichen Instandhaltungsrückstaus mit Nachforderungen konfrontieren könnte. ◀

## IM VERGLEICH So funktionieren die drei Modelle

### NISSBRAUCH

**SO GEHT'S** Der Immobilieneigentümer verkauft seine selbst genutzte Immobilie an einen Investor, der durch den Anbieter HausplusRente vermittelt wird, gegen eine Provision von 3,57 Prozent (inkl. Mehrwertsteuer). Der Verkäufer erhält zusätzlich zum ausgezahlten Betrag ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht für die Immobilie, das durch ein Nießbrauchrecht im ersten Rang im Grundbuch garantiert wird. Der Verkäufer bleibt wirtschaftlicher (nicht juristischer) Eigentümer.

**RESTSCHULD** Für einen Verkauf an einen privaten Investor sollte die Immobilie lastenfrei sein. Es ist aber auch möglich, dass Teile des ausgezahlten Betrags zur Ablösung eines Kredits verwendet werden.

**NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN** Der Erwerber bezahlt die Kosten für Grundbuch und Notar.

**REPARATURKOSTEN** Hier sind individuelle Vereinbarungen möglich. Normalerweise zahlt jedoch der Verkäufer, der die Immobilie weiterhin nutzt, diese Kosten.

**LAUFENDE KOSTEN/HAUSGELD** Der Inhaber des Nießbrauchrechts, also derjenige, der die Immobilie weiter nutzt, bezahlt die laufenden Kosten zum Beispiel für Heizung, Wasser usw. Dazu gehört in der Regel auch die Grundsteuer.

**STEUERN** Der Verkaufserlös ist für den Verkäufer der selbst genutzten Immobilie in der Regel steuerfrei.

**BEZAHLUNG WOHNRECHT** Für das Wohnrecht wird der Verkehrswert, also der eigentliche Verkaufspreis der Immobilie, um den Wert des Nießbrauchrechts gemindert. Mit dieser Minderung des Kaufpreises ist das lebenslange Nießbrauchrecht bezahlt.

### LEIBRENTE

**SO GEHT'S** Der Verkäufer muss mindestens 70 Jahre alt sein. Er erhält entweder eine lebenslange Leibrente (§ 759 BGB), eine Einmalzahlung oder eine Kombination aus beidem. Im Grundbuch wird ein lebenslanges, mietfreies Wohnrecht eingetragen. Zieht der Verkäufer später in ein Alten- oder Pflegeheim, hat er außerdem das Recht, die Immobilie zu vermieten und die Miete dafür zu vereinnahmen. Alternativ kann er das Wohnrecht auch gegen eine Zahlung oder eine weitere Rente an die Deutsche Leibrenten AG zurückgeben.

**RESTSCHULD** Restschulden auf der Immobilie zwischen 20 und 50 Prozent des Verkehrswerts können durch eine Einmalzahlung abgelöst werden.

**NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN** Diese trägt die Deutsche Leibrenten AG. Für den Verkäufer fallen keine Provisionen oder Gebühren an.

**REPARATURKOSTEN** Die Kosten für Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen übernimmt als neuer Eigentümer der Käufer. Er kümmert sich um den Werterhalt der Immobilie. Die Bewohner müssen keine Rücklagen für Instandhaltungen mehr bilden.

**LAUFENDE KOSTEN/HAUSGELD** Der Nutzer der Wohnung bezahlt die laufenden Kosten.

**STEUERN** Bei Rentenzahlungen gilt der Ertragsanteil als steuerliches Einkommen (bei einem heute 70-Jährigen = 15 Prozent). Ob eine Besteuerung erfolgt, ist abhängig vom weiteren steuerpflichtigen Einkommen. Einmalzahlungen sind steuerfrei.

**BEZAHLUNG WOHNRECHT** Das Wohnrecht ist hier mietfrei, sodass für die weitere Nutzung der Immobilie nur Betriebskosten für Heizung, Wasser, Müllabfuhr etc. anfallen.

### TEILVERKAUF

**SO GEHT'S** Der Immobilieneigentümer verkauft lediglich einen Teil seiner selbst genutzten Immobilie (z. B. 30 Prozent) und bleibt Eigentümer des restlichen Teils (hier 70 Prozent). Sein Wohn- und Nutzungsrecht für die gesamte Immobilie wird durch die Eintragung eines Nießbrauchrechts im Grundbuch abgesichert.

**RESTSCHULD** Bei Immobilienfinanzierungen, bei denen noch eine Restschuld besteht, löst der Käufer, die wertfaktor Immobilien GmbH, die Restschuld unter Umständen ab. In diesem Fall verringert sich der Auszahlungsbetrag um die abgelöste Restschuld. Beispiel: Verkehrswert = 300 000 Euro. Der Eigentümer verkauft 30 Prozent seiner Immobilie. Es besteht eine Restschuld aus einem Hypothekendarlehen von 40 000 Euro. Auszahlung: Anteiliger Verkehrswert = 90 000 Euro (30 Prozent von 300 000 Euro) minus abgelöste Restschuld über 40 000 Euro = 50 000 Euro.

**NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN** Sie werden vom Käufer, der wertfaktor Immobilien GmbH, getragen

**REPARATURKOSTEN** Der Inhaber des Nießbrauchrechts, also derjenige, der die Immobilie weiterhin nutzt, bezahlt die anfallenden Reparaturen.

**LAUFENDE KOSTEN/HAUSGELD** Der Inhaber des Nießbrauchrechts bezahlt auch die laufenden Kosten.

**STEUERN** Der Verkaufserlös ist in der Regel steuerfrei.

**BEZAHLUNG WOHNRECHT** Der Käufer des Immobilienanteils erhält vom Verkäufer für die Nutzung dieses Anteils ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von 2,9 Prozent, bezogen auf den veräußerten Teil der Immobilie.