

Samstag, 1. Juni 2024

Immobilienverrentung oder Teilverkauf

Liebe Interessenten,

heute äußern wir uns zu den Themen **Immobilienverrentung** auch Umkehrhypothek genannt und **Teilverkauf**.

Immobilienverrentung wird auch Umkehrhypothek bei Banken genannt, wenn die Bank Raten an den Kreditnehmer (Immobilieeigentümer) zahlt. Allerdings muss die Immobilie schuldenfrei sein und die Bank wird im Grundbuch eingetragen.

Momentan liest man vieles über die Immobilienverrentung in den Medien, sie wird angewandt ab dem 65. Lebensjahr.

Es gibt verschieden Formen der Immobilienverrentung:

- Leibrente
- befristeter Nießbrauch
- unbefristeter Nießbrauch
- Zeitrente

Leibrente

wie berechnet man die Höhe der Leibrente?

- Wert des Eigentums
- Schätzung wie viele Jahre man noch in der Immobilie leben wird,
Ergebnis mal 12 multiplizieren
- minus Abschlags-/Instandhaltungskosten
- Zahlung einer ortsüblichen Miete

WICHTIG!

Die Berechnungen der Immobilienverrentungs-Dienstleister beziehen sich auf die Lebenserwartungstabelle der DAV.

Die Lebenserwartungstabelle der Deutschen Aktuarvereinigung e.V. (DAV) weist eine höhere Lebenserwartungstabelle aus, als sie das Statistische Bundesamt für die Gesamtbevölkerung berechnet.

1, Beispiel zur Berechnung einer Leibrente

Eine Dame im Alter von 78 Jahren möchte ihr Apartment verkaufen.

Wert des Apartments 175.000,-- Euro.

Sie schätzt, dass sie bis zu ihrem 90sten Lebensjahr in ihrem Apartment leben wird.

12 Jahre = 144 Monate

ortsübliche Kalt-Miete 550,-- Euro

175.000,-- minus 144 Monate x 550,-- = 95.800,-- Euro

10% Sicherheitsabschlag werden abgezogen,
86.200,-- Euro / 144 Monate = 598,75 Euro monatliche Leibrente, welche evtl. auch
versteuert werden muss.*

**Diese Berechnungen beziehen sich auf Beispiele von Immobilienverrentungs-Vermittlern,
welche auch noch dazu Provisionen von ca. 3% berechnen.*

2. Beispiel zur Berechnung einer Leibrente

Ein Herr im Alter von 74 Jahren möchte seine Eigentumswohnung verkaufen:

Verkehrswert der Wohnung laut Gutachter 400.000,-- Euro

Abschlag von 20% minus 80.000,-- Euro

lebenslanges Wohnrecht minus 140.000.—Euro

Instandhaltungskosten minus 20.000,-- Euro

Der Herr erhält eine Einmalzahlung von 160.000,-- Euro,
abzüglich der Provision von 2,98% inkl. Gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Weiterhin erhält er eine monatliche Rente von 650,-- Euro,
welche evtl. auch versteuert werden muss.*

**Diese Berechnungen beziehen sich auf Beispiele von Immobilienverrentungs-Vermittlern.*

Nießbrauch

Befristeter Nießbrauch,

zum Beispiel, wenn Eltern ihrem Kind unentgeltlich einen zeitlich befristeten Nießbrauch an
einer Immobilie bestellen, welche das Kind anschließen an die Eltern zurück vermietet,
um evtl. sein Studium zu finanzieren.

Unbefristeter Nießbrauch,

bei Verkauf einer Immobilie räumt der neue Eigentümer dem Nießbrauchberechtigten oft ein
lebenslanges Recht ein, die Immobilie selbst zu nutzen oder auch einen Teil zu vermieten.

Beispiel zur Berechnung eines Nießbrauchs:

Eine Dame im Alter von 69 Jahren möchte ihr Einfamilienhaus per unbefristetem Nießbrauch
verkaufen.

Laut Gutachten Wert des Hauses 1.325.000,-- Euro

Die Dame möchte so lange wie möglich in ihrem Haus leben.

Wert des Nutzungsrechts 545.000,-- Euro

Die Dame erhält eine Einmalzahlung von 780.000,-- Euro,

abzüglich der Provision von 2,98% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Vermittler.*

**Diese Berechnungen beziehen sich auf Beispiele von Immobilienverrentungs-Vermittlern.*

VORSICHT!

Bitte klären Sie vorab per Passus im Kaufvertrag, wer die Reparatur- und Sanierungskosten
übernimmt.

Contra zur Immobilienverrentung:

- Verkehrswert ist nicht gleich Marktwert
- Der steuerliche Aspekt – versteuertes Geld wird quasi noch mal versteuert
- Provisionszahlungen werden fällig, in der Regel 2,98% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
werden von beiden Seiten – Verkäufer und Käufer – jeweils bezahlt
- Bei Immobilienverrentungen wird immer vom Verkehrswert ausgegangen, nicht vom höheren Marktwert, der Verkehrswert beträgt meistens nur 70% vom eigentlichen Marktwert.

Wer profitiert im Endeffekt?

Auf jeden Fall NICHT die Verkäuferseite.

Alternativen zur Immobilienverrentung:

- Verkauf zum Marktwert ist von Vorteil, weil danach genug Geld vorhanden ist, z.B. zum Kauf einer barrierefreien Wohnung oder für ein sehr gutes „Betreutes Wohnen“ in einem Seniorenstift.
- Verkauf zum Marktwert an einen Kapitalanleger, man bleibt selbst in der Immobilie wohnen und zahlt eine ortsübliche Miete an den Erwerber.

VORTEIL

Man erhält den momentanen Marktwert und nicht den Verkehrswert, welcher meistens bei 70% oder noch weiter unter dem Marktwert liegt.

FAZIT

Bei einer sogenannten **Immobilienverrentung** erhält der Verkäufer einen weitaus geringeren Kaufpreis, als der Markt bei einem herkömmlichen Verkauf hergibt.

Bei einer **Immobilienverrentung** muss die Rente (je nach Höhe) versteuert werden, da diese als Einkommen gilt.

Hier wird versteuertes Geld quasi noch mal versteuert.

Die Alternativ-Möglichkeiten sind für den Verkäufer weitaus lukrativer, da er dadurch den ortsüblichen Marktwert erhält.

Jetzt kommen wir zum **Teilverkauf**.

Worin besteht eigentlich der Unterschied zwischen **Immobilienverrentung** und **Teilverkauf**?

Beim **Teilverkauf** verkauft man einen Teil, z.B. 50% Ihres Hauses, an einen Erwerber – meistens sind es Immobilienfirmen, Allerdings muss man an den Teilbesitzer eine monatliche Rate, quasi eine Miete, an den Erwerber zahlen.

Man ist auch für die Instandhaltung und Reparaturkosten verantwortlich.
Finger weg von solchen Geschäften.

Unser Fazit:

Wir halten weder die **Immobilienverrentung** noch den **Teilverkauf** für sinnvoll.
Besser wäre, wenn man seinen Kindern die Immobilie zu Lebzeiten überschreibt und einen lebenslangen Nießbrauch ins Grundbuch eintragen lässt.

Falls keine Kinder da sind, macht es mehr Sinn seine Immobilie regulär zum Marktwert zu verkaufen und, wenn man älter ist, sich eine barrierefreie Immobilie zulegt.

Wenn Ihr fragen habt, freuen wir uns auf Eure Kommentare.

Bis bald und viele herzliche Grüße

Max und Bärbel