

Nießbrauch: Immobilien als Altersvorsorge – so geht's beim Testsieger

Je gefragter Immobilien in Ballungsräumen werden, umso mehr Firmen scheinen Modelle für Hausverrentungen anzubieten. Damit der Verbraucher nicht den Überblick verliert, hat sich der „Bank intern“-Report aus Düsseldorf die Mühe gemacht, verschiedene Anbieter zu vergleichen. Im direkten Vergleich dreier Anbieter schneidet laut „Bank intern“ („Bi“47/2019) das Modell von Geschäftsführer Otto Kiebler und seiner Firma HausplusRente GmbH/München „am lukrativsten ab“. Es sichere den Veräußerer im Fall der Insolvenz des Vermittlers ab und sei kostengünstig und fair berechnet „Bank intern“ macht dagegen in den Firmen wertfaktor Immobilien GmbH („Bi“45/2019) und die Deutsche Leibrenten GrundbesitzAG („Bi“46/2019) „eher kritikwürdige Produkthanbieter“ aus. Auch Auszug möglich HausplusRente bietet laut „Bank intern“ ein reines Nießbrauch-Modell an. Im Unterschied zum reinen Wohnrecht sichert der sogenannte Nießbrauch dem Senior das Recht zu, auch im Fall des Auszugs aus dem Haus weiterhin die Früchte aus der Immobilie zu ziehen. Im Österreichischen nennt man Nießbrauch zu treffenderweise auch „Fruchtgenuss“. Diese Frucht steht dem Nießbrauchgeber zu, durch Eigennutzung (insofern analog zum Wohnrecht), aber eben auch bei alters- oder krankheitsbedingtem Auszug durch unentgeltliche Überlassung an ein Familienmitglied oder durch Vermietung an einen Dritten. „Gerade für den Personenkreis, für den dieses Modell infrage kommt, ist diese Zusicherung wirtschaftlich gesehen interessant. Eben weil es ihm je nach Umstand des Falles die Chance lässt, weiterrechtsaus der Immobilie zu ziehen. Die Dauer des im Grundbuch abgesicherten Nießbrauchrechts, bei HausplusRente grundsätzlich beginnend mit dem 65. Lebensjahr eines Ehepartners, ergibt sich aus der Sterbetabelle“, so „Bank intern“.

Vorteil Einmalzahlung

„Neben dem Nießbrauch an der Immobilie sieht das HausplusRente-Modell (wie die Modelle von wertfaktor und Deutsche Leibrenten) auch eine Einmalzahlung vor. In der Praxis einer der Hauptbeweggründe der Senioren, sich Gedanken über eine Verrentung ihrer Immobilie zu machen“, berichtet „Bank intern“. Bei der Berechnung dieser Einmalzahlung gibt es nach „Bi“-Recherchen ebenfalls gravierende Unterschiede zwischen den analysierten Modellen: „wertfaktor kassiert kräftig ab. Neben dem Nutzungsentgelt, das zwischen 3,5 und 3,9 Prozent liegt und dem Veräußerer in Rechnung gestellt wird, kommt eine mit 6,5 Prozent hohe Verkaufsprovision hinzu.“

Demgegenüber nehme HausplusRente sich zurück: Verkäufer und Käufer bezahlen lediglich jeweils drei Prozent zuzüglich Umsatzsteuer. Anfallende Instandhaltungskosten könnten vertraglich individuell geregelt werden. Und anders als bei der Alternative von Deutsche Leibrenten müsse der Alt-Eigentümer keine regelmäßigen Inspektionen fürchten, verbunden mit Auflagen, die zu erfüllen seien. Dass dessen ungeachtet mit dem wirtschaftlichen Eigentum des Veräußerers die Verpflichtung einhergeht, weiterhin die Lasten (Grundsteuer, Versicherungen) zu bezahlen, sowie Instandhaltungskosten zu übernehmen, ist selbstredend – wobei die Modelle sich hier nicht unterscheiden.