

Verkaufen oder doch wohnen bleiben?

Der aktuelle Tipp von HausplusRente für Immobilien-Eigentümer



Reich und trotzdem arm. So fühlen sich Millionen älterer Menschen in Deutschland, die zwar über selbstgenutztes Wohneigentum, gleichzeitig aber nur über begrenzte liquide Mittel verfügen. Die naheliegende Lösung lautet, das Haus oder die Eigentumswohnung einfach zu veräußern. Doch vielen Menschen fällt es verständlicherweise schwer, die eigenen vier Wände zu verkaufen, nachdem sie jahrzehntelang den Kredit abbezahlt und dafür auf so manches verzichtet haben. Wer einen Großteil seines Lebens darin verbracht hat, wird sich noch schwerer damit tun, wenn der Verkauf sogar mit einem Auszug verbunden ist. Für viele Menschen ist ihr Eigenheim mehr als Steine und Beton. Es ist ihre Heimat.

Immobilien-Verrentung bietet einen Ausweg aus dieser Zwickmühle. Gemeint ist eine Umwandlung des in der Immobilie gebundenen Vermögens in liquides Barvermögen.

Oftmals sind keine Erben vorhanden – und falls doch, benötigen die Kinder vielleicht gerade jetzt finanzielle Unterstützung bei der eigenen Hausfinanzierung oder die Enkel für ihr Studium. In anderen Fällen wollen die Wohneigentümer möglichen künftigen Erbstreitigkeiten vorbeugen oder sie haben vielleicht gute Gründe dafür, ihre Erben bewusst nicht zu bedenken.

Doch genau wie beim Kauf der Immobilie gilt es, auch diesen Schritt reiflich zu überlegen und die für Sie optimale Lösung zu finden. In Deutschland sind aktuell mehrere Modelle am Markt, die sich in wesentlichen Punkten unterscheiden, die sicherste Variante ist jedoch die Immobilien-Verrentung.

Immobilien-Verrentung auf Nießbrauchbasis

Beim Nießbrauch-Modell schließlich überwiegen eindeutig die Vorteile. Das Nießbrauchrecht ist ein seit Jahrhunderten codierter deutscher Rechtstitel (§§ 1030 ff BGB). Es sichert dem Begünstigten die vollen Nutzungsrechte am Nießbrauch Objekt – hier: an der Immobilie – bis zum Lebensende. Damit geht es wesentlich weiter als das Wohnrecht, denn letzteres erlischt mit dem Auszug. Ein Nießbrauch-Begünstigter hingegen kann seine Liegenschaft auch vermieten, etwa wenn ein Umzug in eine Seniorenresidenz erforderlich wird.

Er kann die Immobilie also bis an sein Lebensende weiterhin exakt so nutzen, wie bisher. Im Grundbuch bleibt er an erster Stelle eingetragen. Einen Nießbrauch Verrentung läuft absolut diskret ab. Der einmalige Auszahlungsbetrag ist in der Regel steuerfrei.

Der Nießbrauch-Berechtigte erhält somit zwei Leistungen: eine Einmalzahlung und das lebenslange, unentgeltliche Nutzungsrecht. Der Auszahlungsbetrag entspricht daher nicht dem vollständigen Marktpreis. Der Betrag errechnet sich aus dem gutachterlich ermittelten Marktwert abzüglich des Nießbrauchwerts.

Dazu eine Beispielrechnung: eine Immobilie hat einen Verkehrswert von 800.000 €. Die theoretische Kaltmiete würde 1.500 € im Monat betragen, also 18.000 € pro Jahr. Bei einer Lebenserwartung von 15 Jahren beträgt der abgezinste Nießbrauchwert 216.000 €. Dafür kann der Nießbrauch-Begünstigte lebenslang als wirtschaftlicher Eigentümer unentgeltlich in seinem Zuhause wohnen bleiben. Der Wohneigentümer erhält in unserem Beispiel also einen Einmalbetrag von 584.000 € für seine Immobilie – ansonsten ändert sich für ihn gar nichts. Es ist also alles wie bisher – nur besser.

Die Einmalzahlung kann nach Wunsch natürlich durch Abschluss einer sofort beginnenden, privaten Rentenversicherung auch in eine lebenslange Zusatzrente umgewandelt werden.