

Verrentung der Immobilie mit grundbuchgarantierter Sicherheit!

Das Verbraucherportal Biallo sprach mit Otto Kiebler, Gründer und Geschäftsführer von HausplusRente, über das von ihm entwickelte Konzept der Immobilienverrentung mit Nießbrauchrecht.



Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die eigene Immobilie zu verrenten. HausplusRente empfiehlt seinen Kundinnen und Kunden die Verrentung mit Nießbrauch. Warum gerade dieses Angebot? Was spricht dafür?

Kiebler: Das Nießbrauchrecht ist das stärkste Recht, das in Deutschland im Immobilienwesen besteht. Im Gegensatz zum Wohnrecht, das nur ein Nutzungsrecht darstellt, bleibt der Eigentümer mit dem Nießbrauch lebenslang wirtschaftlicher Eigentümer seiner Immobilie. Jegliche Bevormundung von außen ist damit ausgeschlossen. Bei vorzeitigem Auszug bestehen zwei Optionen: die Eigentümer erhalten – lebenslang – die entsprechenden Mieteinnahmen für ihre Immobilie oder eine weitere Einmalzahlung von dem Erwerber als Ablöse für den restlichen Nießbrauch. Das Nießbrauchrecht wird an erster Rangstelle im Grundbuch abgesichert und bietet damit auch im Insolvenzfall des Erwerbers hundertprozentigen Schutz für den Eigentümer.

Selbst unabhängige Analysten sind zu der Ansicht gekommen, dass das Angebot von HausplusRente wegen der hohen Sicherheit und dem wirtschaftlichen Ergebnis – im Vergleich zu allen anderen Modellen – ausgesprochen vorteilhaft für Senioren ist.

Ist es nicht riskant, seine Immobilie bereits zu Lebzeiten zu verkaufen? Schließlich gibt es dann einen neuen Eigentümer und der verfolgt sicher eigene Interessen. Was gibt dem Verkäufer die Sicherheit, dass er nicht vorzeitig aus seinem lieb gewonnenen Eigenheim gedrängt wird?

Kiebler: Wenn das richtige Angebot gewählt wird, ist jegliches Risiko ausgeschlossen. Das im Grundbuch erstrangig abgesicherte Nießbrauchrecht beim Konzept von HausplusRente garantiert diese Sicherheit.

Ab welchem Alter lohnt sich die Verrentung? Hat das Alter Einfluss auf die Höhe des Erlöses?

Kiebler: Das Mindestalter für eine lebenslange Verrentung beträgt 65 Jahre, ansonsten ist eine zeitlich befristete Verrentung zum Beispiel für 20 oder 25 Jahre möglich. Rechnerisch ideal ist die Verrentung ab dem 70. Lebensjahr. Je höher das Alter umso höher ist die Auszahlungsquote.

Wie wird diese Auszahlungsquote ermittelt?

Kiebler: Basis sind die Werte des Gutachtens, also der aktuelle Marktwert der Immobilie so wieder monatliche Mietwert. Im Rahmen einer Berechnungsformel wird unter Berücksichtigung des Lebensalters der Auszahlungsbetrag exakt und nachvollziehbar errechnet.

Muss ich das Geld, das ich durch den Verkauf einnehme, versteuern?

Kiebler: Derzeit sind die Verkaufserlöse bei eigengenutzten Immobilien grundsätzlich steuerfrei. Bei vermieteten Immobilien ist die zehnjährige Haltedauer für einen steuerfreien Verkauf einzuhalten. Zwei Parteien, die wohl einen Großteil der neuen Bundesregierung stellen werden, wollen diese Steuerfreiheit jedoch abschaffen.

Angenommen, ich möchte mit dem eingenommenen Kapital meine monatliche Rente aufbessern, bieten Sie auch dafür eine Lösung an? Wie sieht diese aus?

Kiebler: Grundsätzlich erhalten Sie bei HausplusRente den Auszahlungsbetrag zur freien Verfügung. Auf Wunsch können Sie diesen Betrag oder einen Teil danach in eine lebenslang garantierte private Rente umwandeln.

Hier arbeitet HausplusRente aus Sicherheitsgründen mit der größten Versicherungsgesellschaft Europas zusammen. Auch zu alternativen Anlagemodellen stehen wir mit Ratschlägen zur Seite.

Herr Kiebler, vielen Dank für das Gespräch.