

## Der aktuelle Tipp von Haus<sup>plus</sup>Rente

### Wann der Teilverkauf die richtige Lösung ist

---



Mit großen Werbemaßnahmen wird seit geraumer Zeit auf die Vorzüge eines Teilverkaufs der eigengenutzten Immobilie aufmerksam gemacht.

#### **Was ist unter Teilverkauf zu verstehen?**

Unter Teilverkauf ist der Verkauf von mind. 10% bis maximal 50% der Immobilie an einen bestimmten Anbieter zu verstehen. Die Immobilieneigentümer können ihre Immobilie weiterhin vollumfänglich nutzen – müssen allerdings im Gegenzug ein monatliches „Nutzungsentgelt“ an den Käufer zahlen. Das monatliche Nutzungsentgelt beträgt derzeit ca. 300 Euro pro 100.000 Euro Erlös, die der Käufer an die Immobilieneigentümer im Rahmen des Teilverkaufs auszahlt. Dieses Nutzungsentgelt wird nach fünf oder zehn Jahren entsprechend der Zinsentwicklung angepasst, kann also erheblich steigen. Die besonderen Vorzüge des Teilverkaufs sind die Teilhabe an der weiteren Wertentwicklung des verbliebenen Eigenanteils der Immobilie und die Möglichkeit des Rückkaufs. Für bestimmte Personengruppen kann der Teilverkauf durchaus eine Lösung sein!

#### **Hierzu ein Beispiel aus der Praxis:**

Die 58-jährige Constanze S. wollte den Kredit für ihre Eigentumswohnung bis zum Eintritt ins Rentenalter komplett tilgen. Die monatlichen Raten betragen 2.500 Euro. Der aktuelle Wert der Immobilie beträgt 800.000 Euro. Nach Verlust ihres Arbeitsplatzes ist diese Ratenzahlung nicht mehr möglich. Eine Verrentung ihrer Immobilie scheidet aus, da sie noch keine 65 Jahre alt ist. Einen Ausweg bietet der Teilverkauf ihrer Immobilie. Verkauft sie 40 Prozent des Objekts an einen Investor, erhält sie 320.000 Euro. Damit kann sie den Kredit ablösen sowie die anfallenden Nutzungsgebühren für die nächsten 10 Jahre finanzieren.

## **Rückzahlung Teilverkaufsbetrag**

Eine Möglichkeit, den Teilverkauf z. B. nach zehn Jahren rückgängig zu machen, besteht durch eine Verrentung auf Nießbrauchbasis mit einer hohen steuerfreien Einmalzahlung. Dadurch verbleibt ihr ein hoher Restbetrag und sie kann gleichzeitig ihre Immobilie lebenslang – ab jetzt unentgeltlich- bewohnen. Der Teilverkauf ihrer Immobilie – als Zwischenlösung bis eine Verrentung möglich ist – ist für sie die richtige Lösung, da die Bankfinanzierung derzeit ausscheidet.

## **Ausführliche Beratung notwendig**

Ob ein Teilverkauf auch in Ihrem Fall die richtige Lösung ist, kann nur im Rahmen einer ausführlichen und persönlichen Beratung festgestellt werden. Diese individuelle Beratung bietet HausplusRente mit ihren erfahrenen Verrentungsexperten Ihnen kostenfrei an! HausplusRente wurde übrigens kürzlich von der Hochschule Berlin, im Rahmen einer ersten unabhängigen wissenschaftlichen Studie, zum Besten Immobilienverrenter Deutschlands ausgezeichnet. Profitieren auch Sie davon.