



Immobilienverrentung: Was es ist und wie es geht

Die Immobilienverrentung gilt als Alternative zum Kauf und schafft eine Win-Win-Situation zwischen Käufer und Verkäufer. Eigentümer, die alt sind, können mit einem Verrentungsmodell in der Immobilie bis zum Lebensende wohnen bleiben und zum Beispiel an die Nachkommen ein Vorerbe ausschütten. Der Käufer muss für den Immobilienerwerb kein Darlehen bei einer Bank aufnehmen, sondern kann die Tilgung der Raten aus dem laufenden Einkommen bestreiten.

Immobilienverrentung einfach erklärt

Der demografische Wandel in Deutschland führt zu einer überalterten Gesellschaft, wodurch die klassischen Rentensysteme zu kollabieren drohen. Steigt die Lebenserwartung und damit auch die Zahl der Rentner weiter an, werden die jüngeren Beitragszahler die Renten aus eigener Kraft nicht mehr erwirtschaften können. Dadurch werden Rentenmodelle, die sich aus Immobilienverkäufen speisen, attraktiv.

Üblicherweise kauft man eine Immobilie über eine einmalige Kaufpreiszahlung. Bei der Immobilienverrentung erfolgt die Abzahlung hingegen in monatlichen, verzinsten Raten, die nach und nach vom Käufer abgezahlt werden. Der Verkäufer kann zudem mit dem neuen Eigentümer ausmachen, dass er in der Immobilie für eine bestimmte Zeit oder lebenslang weiter wohnen kann. Ermittelt wird die genaue Rentenzahlung nach üblichen versicherungsmathematischen Grundsätzen und aufgrund von Rentenfaktoren des Statistischen Bundesamtes. Die freie Gestaltung des Kauf- und Verrentungsvertrags ist bei der Finanzierung über Immobilienverrentung ein Vorteil gegenüber klassischer Finanzierung, bei der die Vertragsbedingungen von der Bank meist diktiert werden. Außerdem können Erbstreitigkeiten vermieden werden, weil die Verwertung des Immobilienvermögens schon unter Lebenden geregelt ist.

Die Leibrente

Mit der Leibrente lässt sich ein beachtlicher Teil des Investments für die Immobilie gewissermaßen „rückwärts

tilgen“. Das in der Immobilie gebundene Vermögen wird zurückgewonnen. In Vergangenheit wurden Immobilien nach dem Tod des Eigentümers an die nachfolgende Generation weitergegeben. Das ist heute nur noch selten so, da das Durchschnittsalter der Erbgeneration derzeit bei Mitte 50 liegt und viele in diesem Alter bereits eine eigene Immobilie besitzen. Aus diesem Grund entscheiden sich viele Rentner, die Immobilie weiter für sich zu nutzen und das über die Jahre investierte Vermögen durch die Verrentung wieder zu erwirtschaften. Und zwar mit diesen beiden Modellen:

Zeitrente

Im Gegensatz zur Leibrente, die ausgezahlt wird, solange der Verkäufer am Leben ist, gibt es bei der Zeitrente eine zeitliche Begrenzung. Die Kaufsumme kann vom Käufer per Einmalzahlung oder in Raten eingezahlt werden. Auch bei dieser Variante behält der Verkäufer das Recht, in der Immobilie weiter wohnen zu dürfen. Ein entscheidender Unterschied ist, dass bei Zeitrenten grundsätzlich die Berücksichtigung des Alters und des Geschlechts des Verkäufers entfällt.

Vorteile der Immobilienverrentung für Verkäufer auf einen Blick:

Es ist möglich, im Haus oder in der Wohnung wohnen zu bleiben und gleichzeitig die Kaufpreistraten für die Immobilie zu beziehen, die eine gute Ergänzung zur schmalen Rente ergeben.

- Die Rentnerin behält das Wohnrecht in der Immobilie, während sich der neue Eigentümer um den Erhalt der Immobilie kümmert.

- Bei einer Leibrenten-Vereinbarung erzielt der Verkäufer oft einen größeren Gesamterlös als bei einer einmaligen Zahlung.
- Die Rentnerin kann entscheiden, wie lange sie die Immobilie weiter bewohnen möchte. Wenn sich die Rentnerin dazu entscheidet, beispielsweise nach fünf Jahren in eine kleinere Wohnung oder ins Seniorenheim zu ziehen, erhöht sich die monatliche Rente um den Wert des bisherigen Wohnrechts.

Berechnung der monatlichen Rente

Zunächst wird die Kaufsumme der Immobilie durch einen Immobilienexperten ermittelt. Diese basiert auf dem Kaufpreis abzüglich weiterer Leistungen auf die vom Statistischen Bundesamt ermittelte durchschnittliche Lebenserwartung. Es sollte zudem beachtet werden, dass die Rente nicht vom deutschen Verbraucherpreisindex abweicht. Mit dem notariellen Abschluss des Kaufvertrags wird die Summe der Raten und das Wohnrecht des Verkäufers im Grundbuch eingetragen.

Zu Absicherung des Verkäufers werden zudem bestimmte Pflichten bestimmt, die seitens des Käufers erfüllt werden müssen. Darunter wird festgehalten, dass der Käufer für das regelmäßige Zahlen der monatlichen Leistungen haftet. Ebenso kann für bestimmte Fälle eine Rückübertragung der Immobilie festgelegt werden.

Haben Sie Fragen zu diesem Thema? Rufen Sie uns gerne an.