

15. JÄNNER 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Immobilienleibrente in Österreich: Nischenprodukt oder gute Option für die breite Masse?

- *Absicherung durch Immobilienverrentung: kostenloses Wohnen, ohne die Verantwortung für Immobilieneigentum*
- *Leibrentenvertrag kann maßgeschneidert werden: Von Wohnrecht über Wertsicherung der Leibrente bis Vertragslaufzeit ist alles individuell*
- *Absicherung für Verkäufer: Rentenanspruch als Pfandrecht im Grundbuch eintragen*

Wien, 15. JÄNNER 2020 – Viele Pensionisten wünschen sich vor allem eins: sorgenfrei den wohlverdienten Ruhestand zu genießen. Leider können dem stressbefreiten Pensionisten-Leben einige Dinge im Weg stehen. Neben finanziellen Sorgen können das auch andere Verpflichtungen sein. Eine Immobilie kann im Alter schnell zur Last werden, wenn die Pflege des Gartens zu anstrengend wird oder teure Renovierungsarbeiten anstehen. Immobilienverrentung kann hier die Lösung sein. Sie bietet mehr finanzielle Sicherheit und entlastet ältere Immobilieneigentümer. Die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler (www.mcmakler.at) erklären, wobei es sich bei der Leibrente handelt und erläutern die Vor- und Nachteile der Immobilienverrentung.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Verrentung eines Objekts um einen Immobilienverkauf. Im Gegensatz zum klassischen Verkauf zahlt der Käufer aber nicht einen großen Betrag an den Verkäufer. Stattdessen wird die Kaufsumme durch eine meist monatliche Ratenzahlung aufgeschlüsselt“, erklärt Jakob Cerbe, Geschäftsführer Österreich von McMakler. Und weiter: „Da diesem Modell keine festgeschriebenen Regeln zugrunde liegen, müssen relevante Faktoren wie Dauer und Höhe der Zahlungen individuell im Kaufvertrag festgehalten werden. Besonders wichtig ist dabei auch das Thema Wohnrecht.“

Konfiguration der Leibrente

Bei der Dauer einer Immobilienverrentung gibt es zwei Möglichkeiten. Die abgekürzte Leibrente legt einen Zahlungszeitraum fest, nachdem die komplette Schuld abbezahlt ist, deutlich häufiger wird aber die verbundene Leibrente genutzt. Die Zahlungen an den Verkäufer erfolgen dabei bis an dessen Lebensende. Umgangssprachlich wird hier von einem Glücksvertrag gesprochen, weil quasi eine Wette auf die Zahldauer abgeschlossen wird. Um die Höhe der Raten trotzdem möglichst objektiv zu bestimmen, wird der Wert des Hauses durch die verbleibende Lebensdauer des Verkäufers, laut amtlicher

Sterbetafel, geteilt. Bei der abgekürzten Leibrente wird der reguläre Verkaufspreis stattdessen durch die Vertragslaufzeit geteilt, um die monatliche Zahlungshöhe zu ermitteln. „Verkäufer sind gut beraten, wenn sie auch eine Wertsicherung vertraglich festhalten. Das bedeutet, dass die monatliche Zahlung den steigenden Lebenskosten angepasst wird. So kann die Wahrscheinlichkeit für ein Verlustgeschäft verkleinert werden“, rät Cerbe von McMakler. Die Motivation hinter einem Verkauf über das Leibrente-Modell ist für viele die Möglichkeit, weiterhin in ihrer Immobilie wohnen zu können. Lässt sich der Verkäufer ein permanentes Wohnrecht zuschreiben, zieht das allerdings einen wertmindernden Faktor nach sich.

Vor- und Nachteile beider Parteien

Der klare Vorteil für den Verkäufer ist, dass er weiterhin in seinem Haus oder seiner Wohnung leben kann und gleichzeitig noch seine Pension aufstockt. Ein weiterer Pluspunkt ist, dass der Verkäufer nicht mehr für die Pflege und Instandsetzung der Immobilie verantwortlich ist, da er nicht mehr der Eigentümer ist. Allerdings besteht die Gefahr, dass der Käufer Insolvenz anmeldet, die Immobilie fällt dann in dessen Konkursmasse. „Um sich weiter abzusichern sollten Verkäufer ein Pfandrecht für ihren Rentenanspruch ins Grundbuch eintragen lassen“ empfiehlt Jakob Cerbe. Augenscheinlich ist dieses Kauf-Modell nicht besonders attraktiv für Immobilienkäufer. Sie wissen nicht, wann sie die Immobilie beziehen können und in der Regel auch nicht, wie hoch der Preis letztendlich sein wird. Besonders für junge Käufer kann das Modell aber attraktiv sein. Denn sie benötigen keinen beziehungsweise keinen besonders hohen Immobilienkredit, da sie die Immobilie nicht auf einen Schlag bezahlen müssen. Zwar sind Zinsen aktuell so günstig wie nie, aber oft fehlt es am Eigenkapital. Denn die Einlagezinsen für Ersparnisse sind genauso niedrig.

Fazit

Die Immobilienverrentung kann für bestimmte Situationen durchaus von Vorteil sein. Im besten Falle dient sie für ältere Immobilieneigentümer als Altersvorsorge und weitere finanzielle Sicherheit. Sie müssen das geliebte Zuhause nicht aufgeben, können Verantwortung dafür aber abgeben. „Sofern der alte Eigentümer die Immobilie nicht weiter bewohnen möchte, ist der traditionelle Hausverkauf die sichere Alternative. Denn der durch die Verrentung erzielte Preis liegt häufig unter dem Verkehrswert. Hohe Zusatzrenten lassen sich nur in Ballungsräumen erzielen, in denen Immobilie und Grund langfristig an Wert gewinnen“, schließt Cerbe von McMakler.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.at) ist ein in Österreich, Deutschland und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste

McMakler PRESSEMITTEILUNG

digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.