

6. APRIL 2023

Fallstricke beim Teilverkauf von Immobilien: Warum die Finanzaufsicht warnt

- *Teilverkauf-Modelle von Immobilien können attraktiv klingen, bergen jedoch erhebliche Risiken und wurden jüngst von der deutschen Finanzaufsicht Bafin als riskant und unkalkulierbar eingestuft*
- *Beim Teilverkauf veräußern Eigentümer bis zu 50 Prozent ihrer Immobilie an ein Unternehmen, erhalten dafür den Kaufpreis, müssen jedoch monatliche Nutzungsentgelte und Kosten für Grundsteuer und Instandhaltung zahlen*
- *Risiken für Eigentümer sind unter anderem der Verlust der Immobilie und des Wohnrechts bei Nichtzahlung des Nutzungsentgelts, die hohen Kosten bei einem eventuellen Rückkauf oder die Insolvenz des Teilkauf-Unternehmens*

Frankfurt am Main, 6. APRIL 2023 – In der aktuellen Marktlage kann ein Teilverkauf-Modell für Immobilieneigentümer attraktiv erscheinen. Allerdings eröffnen sich erhebliche Risiken für Eigentümer, so dass jüngst auch die deutsche Finanzaufsicht Bafin vor Teilverkauf-Modellen von Immobilien gewarnt hat. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben zusammengefasst, was unter Teilverkauf-Modellen zu verstehen ist und welche Risiken für Eigentümer bestehen.

„Es gibt viele Aspekte beim Teilverkauf, die auch aus der Perspektive eines Immobilienmaklers kaum vorhersehbar sind und die zudem ein erhebliches Haftungsrisiko darstellen können – insbesondere, wenn Zahlungsausfälle drohen und der Eigentümer im Falle einer Zwangsversteigerung gezwungen ist, seine Immobilie zu verlassen“, erklärt Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Schnelle Auszahlung, finanzielle Freiheit und lebenslang wohnen bleiben – was einfach und gut klingt, kann gerade langfristig viele Nachteile haben – vor allem, wenn die Immobilie schließlich an einen Dritten weiterverkauft wird. Deshalb hat jüngst auch die Finanzaufsicht Bafin dazu Stellung bezogen und Teilverkauf-Modelle als riskant und unkalkulierbar eingestuft.“

Teilverkauf – was steckt dahinter?

Bei einem Teilverkauf veräußern Eigentümer bis zu 50 Prozent ihrer Immobilie an ein Unternehmen. Der Eigentümer erhält dafür den Kaufpreis, der zumeist am Verkehrswert bemessen und von einem Sachverständigen festgelegt wird. Das Teilkauf-Unternehmen ist zudem bevollmächtigt, die Immobilie zu verkaufen – spätestens nach dem Tod des Eigentümers. Stimmt der Eigentümer einem Verkauf zu Lebzeiten zu oder kommt er seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nach, kann die Immobilie auch zu Lebzeiten des Eigentümers verkauft werden.

Der Eigentümer kann in der Regel in der Immobilie wohnen bleiben oder sie vermieten. Das Nutzungsrecht wird grundbuchrechtlich abgesichert, in der Regel als

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Nießbrauch. Im Gegenzug ist der Eigentümer zur Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgelts verpflichtet, das im Vertrag festgehalten wird. Auch die Bedingungen für den späteren Gesamtverkauf, für einen möglichen Teilrückkauf sowie weitere Rechte und Pflichten werden bereits beim Teilverkauf vertraglich geregelt.

Zur Nutzungsgebühr kommen die Kosten für die Grundsteuer und für die Instandhaltung der vollständigen Immobilie, auch wenn sie nur noch zur Hälfte dem Eigentümer gehört. Zudem fallen Kosten an, wenn der Eigentümer den verkauften Teil zurückkaufen oder die gesamte Immobilie verkaufen möchte.

Risiken für Eigentümer

„Besonderes Augenmerk sollten Eigentümer zunächst auf den Sachverständigen und dessen Verkehrswertgutachten legen. Daran bemisst sich in aller Regel der Teilkaufpreis, das spätere Nutzungsentgelt und der Preis für einen möglichen Rückerwerb. Das Gutachten hat also erhebliche, wirtschaftliche Bedeutung für den Eigentümer“, lässt Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN wissen. Und weiter: „Zudem besteht die Gefahr, die Immobilie und das Wohnrecht zu verlieren, wenn das monatliche Nutzungsentgelt nicht mehr gezahlt wird. Gleiches gilt, wenn das Nutzungsentgelt nach Ablauf der festen Laufzeit, meist zehn Jahre, steigt und der Eigentümer nicht mehr in der Lage ist, das erhöhte Nutzungsentgelt zu zahlen. Je nach Zinssatz übersteigt das Nutzungsentgelt schnell den zuvor erlangten Kaufpreis.“

Ebenso ist ein Rückkauf des Eigentümers mit Risiken belastet. Der Betrag für den Rückerwerb des Immobilianteils liegt in der Regel deutlich höher als der ursprünglich eingekaufte Kaufpreis. Hier sollten die Kosten für die Wertsteigerung der Immobilie nicht vernachlässigt werden – üblicherweise als Wertsteigerungsklausel vertraglich festgehalten. Auch wenn die Immobilie nicht im Wert gestiegen ist, muss der Eigentümer den damaligen Kaufpreis und den vereinbarten Betrag für die Wertsteigerung zahlen. Besondere Vorsicht ist auch geboten, wenn das Teilkauf-Unternehmen, mit dem der Eigentümer den Vertrag geschlossen hat, insolvent geht.

Fazit

„Auf den ersten Blick mag es verlockend erscheinen, die Immobilie zum Teil zu verkaufen und in ihr wohnen zu bleiben. Ob ein Teilverkauf jedoch sinnvoll ist, hängt immer von der individuellen Situation des Eigentümers und der Immobilie ab. In den meisten Fällen ist der klassische Immobilienverkauf die beste Option. Gerade für ältere Eigentümer ist der komplette Verkauf des großen Hauses und der Umzug in eine kleinere, barrierefreie und im Idealfall günstigere Wohnung meist die richtige Entscheidung sein. Mit dem Überschuss aus dem Immobilienverkauf können sie ihren Lebensabend entspannt genießen, ohne sich um versteckte Kosten, Instandhaltungen und komplizierte Verträge kümmern zu müssen“, resümiert Rechtsanwalt Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.