

Medienmitteilung

Immobilienverrentung: Wie funktioniert das eigentlich?

- Zuhause wohnen bleiben und die Finanzen aufbessern
- Von Leibrente bis Teilverkauf



Berlin, 22.09.2020. In den eigenen vier Wänden wohnen bleiben und gleichzeitig finanziell davon profitieren: Das ist der Wunsch vieler älterer Menschen. Mit einer Immobilienverrentung ist das möglich. Das Unternehmen [ANDHOFF Hausrente](#) stellt sechs Modelle vor.

Leibrente

Bei einem Verkauf auf Leibrentenbasis wird die Immobilie gegen eine lebenslange Rente sowie ein lebenslanges Wohnrecht getauscht. Die Verkäufer bleiben also kostenfrei in ihrem Eigenheim wohnen und erhalten bis an das Lebensende eine monatliche Zahlung, die „Leibrente“. Die Höhe dieser Zahlung hängt zum einen vom Verkehrswert der Immobilie sowie dem Alter und dem Geschlecht der Rentenbeziehenden ab. Zum anderen spielen die Kosten für die Immobilienbewirtschaftung eine Rolle. Denn bei der Leibrente übernimmt der Käufer die Instandhaltung und Verwaltung der Immobilie. Wenn die Bewohner doch ausziehen möchten, können sie das noch nicht verbrauchte Wohnrecht verkaufen. Die Leibrente wird in jedem Fall weiter ausgezahlt.

Nießbrauchrecht

Beim Verkauf mit Nießbrauchrecht wird die Immobilie gegen eine sofortige Einmalzahlung verkauft. Die Verkäufer erhalten zusätzlich ein lebenslanges Nießbrauchrecht, das im Grundbuch eingetragen wird. Damit bleiben sie wirtschaftlich im Besitz der Immobilie: Sie können die Wohnung oder das Haus allumfassend nutzen, das heißt: selbst bewohnen oder nach Auszug

aus der Immobilie auch vermieten. Solange sie in dem Haus oder der Wohnung leben, müssen die Nießbrauchnehmer die anfallenden Kosten, zum Beispiel für Reparaturen und Instandhaltung, selbst übernehmen. Die Höhe der Einmalzahlung für die Immobilie ergibt sich aus dem Verkehrswert abzüglich des ermittelten Wertes des lebenslangen Nießbrauchsrechts. Wer die Immobilie nicht länger nutzen möchte, kann alternativ zur Vermietung auch das verbleibende Nießbrauchrecht an den neuen Eigentümer verkaufen.

Wohnrecht

Bei dem Verkauf mit Wohnrecht wird die Immobilie ebenfalls gegen eine sofortige Einmalzahlung veräußert. Dabei wird ein lebenslanges Wohnrecht grundbuchlich gesichert. Der Unterschied zum Nießbrauch ist, dass unter anderem Reparatur- und Instandhaltungskosten vom Verkäufer nicht mehr getragen werden müssen. Mieteinnahmen aus dem Haus oder der Wohnung können nur mit Zustimmung des neuen Eigentümers erzielt werden. Die Höhe der Einmalzahlung entspricht dem Verkehrswert der Immobilie abzüglich des Wertes des lebenslangen Wohnrechts.

Rückmiete

Beim Verkauf mit Rückmiete handelt es sich zunächst um einen klassischen Verkauf zum vollen Verkehrswert der Immobilie. Auch bei diesem Modell wird das Wohnrecht im Grundbuch eingetragen, oft auch zeitlich befristet. Die Verkäufer zahlen dem Käufer ein monatliches Nutzungsentgelt, solange sie die Immobilie bewohnen.

Teilverkauf

Bei einem Teilverkauf wird ein Miteigentumsanteil bis maximal 50 Prozent der Immobilie gegen eine Einmalzahlung veräußert. Für diesen Teil erhalten die Verkäufer ein grundbuchlich gesichertes Nießbrauchrecht. Hierfür zahlen sie ein monatliches Entgelt an den Käufer. Gleichzeitig erhalten die Verkäufer sowie mögliche Erben ein Rückkaufrecht. Sollten sie davon keinen Gebrauch machen, kann die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt vollständig verkauft werden.

Umkehrhypothek

Bei der Umkehrhypothek handelt es sich im Grunde um eine Beleihung des Eigenheims. Die Immobilie verbleibt zunächst im Eigentum der Verkäufer und dient der kreditgebenden Bank als Sicherheit. Die Schuldenlast der Eigentümer erhöht sich allerdings von Jahr zu Jahr, bis der Kreditmaximalbetrag ausgeschüttet ist. Kredit- und Tilgungskosten werden bis zum Ende der Laufzeit gestundet. Die Umkehrhypothek wird in Deutschland kaum praktiziert, weil sie einige gravierende Nachteile aufweist: Die Zinslast kann zu finanziellen Problemen führen und die Einnahmen sind im Vergleich zu anderen Modellen der Immobilienverrentung gering.

Eine gute Alternative zum Verkauf

„Die Immobilienverrentung ist in vielen Fällen eine sehr sinnvolle Alternative zum klassischen Verkauf. Sie sichert das lebenslange Wohnrecht und schafft gleichzeitig einen großen finanziellen

Spielraum“, erklärt Andreas Hoffmann, Geschäftsführer von ANDHOFF Hausrente. Das Unternehmen berät Menschen in Berlin und Brandenburg bei der Immobilienverrentung. „Unsere Kunden nutzen die gewonnene Liquidität zum Beispiel, um sich ihren guten Lebensstandard zu sichern oder um zusätzliche Unterstützung im Haushalt oder bei der Pflege zu finanzieren. Leider kennen viele Menschen die unterschiedlichen Möglichkeiten der Immobilienverrentung aber gar nicht. Wir beraten sie ausführlich und schaffen so häufig ganz neue Perspektiven.“

Über ANDHOFF Hausrente:

ANDHOFF Hausrente berät Immobilienbesitzer aus Berlin und Brandenburg zur Immobilienverrentung und bringt sie mit möglichen Investoren zusammen. Dabei setzt ANDHOFF Hausrente auf ausführliche und individuelle Beratungen sowie Transparenz bei der Umsetzung der Immobilienverrentungen. Das Unternehmen ist DIA-zertifiziert und kooperiert mit dem Marktführer für Immobilienverrentung, der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG. Andreas Hoffmann, Gründer von ANDHOFF Hausrente, ist Diplom-Wirtschaftsingenieur sowie geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung. www.andhoff-hausrente.de

Bild:

Finanziell sorgenfrei im Alter

Quelle: ANDHOFF Hausrente / Shutterstock

Medienkontakt:

Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

andhoff@christoph-kommunikation.de