

FAQ Immobilienverrentung (Häufige Fragen und Antworten)

Was passiert wenn der Käufer nicht mehr zahlt?

Für diesen Fall wird eine „Rückfallklausel“ im Notarvertrag festgeschrieben. Sollte der Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, fällt die Immobilie wieder vollständig an Sie zurück. Mehr Sicherheit geht nicht.

Warum über eine Wohnungsbau-Genossenschaft verrenten?

Studien belegen, dass die eingetragene Genossenschaft die insolvenzsicherste Unternehmens-Form in Deutschland ist! Im Speziellen die Wohnungsbau-Genossenschaften.

Die Wohnungsgenossenschaften bieten durch ihre Zugehörigkeit zu den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden ein höchstes Maß an wirtschaftlicher Sicherheit. Eine Genossenschaft kann zudem weder durch einzelne Mitglieder noch durch Dritte mehrheitlich bestimmt, aufgekauft oder übernommen werden

Genossenschaftsmitglieder haben ein weitgehendes Mitwirkungsrecht und können sicher sein, dass sich die Genossenschaft nicht an den Interessen fremder Kapitalgeber orientiert, sondern ausschließlich an denen der Mitglieder. Als Mitglied einer Genossenschaft (jeder Käufer wird Mitglied) werden Sie zum Miteigentümer am Gesamtbestand des Unternehmens (und bleiben so Miteigentümer Ihrer Immobilie) und besitzen Anteile an der Genossenschaft.

Überschüsse werden nicht als wirtschaftlicher Gewinn herausgezogen, sondern u. a. in die umweltgerechte Pflege und den Ausbau von Wohn- und Lebensraum investiert. So fließen sie praktisch zu den Mitgliedern zurück.

Trotzdem ist natürlich die Bonität einer Genossenschaft ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Verrentung-Partners. Gerade neu gegründete Genossenschaften haben in den ersten Jahren häufig Liquiditäts- und Refinanzierungs-Probleme.

Wir empfehlen ausschließlich Genossenschaften mit nachgewiesener Top-Bonität.

Sind die Zahlungen nicht viel zu niedrig?

Im Normalfall kauft ein Investor (in diesem Fall die Wohnungsbaugenossenschaft) eine Immobilie und erhält im Gegenzug eine Miete. Wenn Sie ein lebenslanges Wohnrecht wünschen, ist dies jedoch nicht der Fall. Ein Investor hat keinerlei Mieteinkünfte so lange Sie leben.

Die Idee der Immobilienverrentung basiert auf der Idee, dass (Immobilien)Kapital aufgebraucht, „verzehrt“ wird, ohne das gewohnte Umfeld verlassen zu müssen.

Dieser „Verzehrwert“ Ihrer Immobilie ist somit die wichtigste Berechnungs-Grundlage für die Höhe der monatlichen Renten-Zahlungen.

Andersherum könnten Sie natürlich Ihr Haus auch zum vollen Preis verkaufen und den Verkaufserlös zinsbringend anlegen. Nun benötigen Sie nur noch ein neues Heim. Doch reichen die monatlichen Zinsen überhaupt aus, sich eine (schöne) Wohnung leisten zu können?

Wohnen kostet also in jedem Fall immer Geld!

Deshalb berechnet sich der Verzehrwert der Immobilie stets wie folgt:

Verzehrwert der Immobilie = Verkehrswert der Immobilie - Wert des Wohnrechts

Welchen Wert hat ein lebenslanges Wohnrecht?

Für die Berechnung eines lebenslangen Wohnrechts werden die Lebenserwartungs-Tabellen des statistischen Bundesamtes sowie der monatliche Mietwert zugrunde gelegt.

Wert des Wohnrechts = monatlicher Mietwert x 12 x statistische Mindest-Lebenserwartung

Die demografische Entwicklung zeigt, dass die Lebenserwartung immer weiter steigt.

Lebt ein Leibrentenempfänger länger als statistisch erwartet (und dieser Trend ist eindeutig) erhält er rechnerisch für sein Wohnrecht sogar noch etliche zig tausend Euro mehr.

Beispiele:

1): Bei 17 Jahren und 950 Euro Mietwert erhalten Sie für Ihr Wohnrechts rd. 200000 Euro

2): Bei 21 Jahren und 950 Euro Mietwert erhalten Sie für Ihr Wohnrechts rd. 240000 Euro

3): Bei 24 Jahren und 950 Euro Mietwert erhalten Sie für Ihr Wohnrechts rd. 280000 Euro

Was bedeutet "Mietwert"?

Der monatliche Mietwert entspricht den monatlichen Mieteinnahmen, welche man erzielen könnte, wenn man Ihre Immobilie vermieten könnte. Basis ist der örtliche Mietspiegel.

Was bekomme ich für meine Immobilie bei einer Verrentung tatsächlich?

| Den Wert Ihrer Immobilienverrentung berechnen Sie überschlägig mit folgender Formel: Wert des Wohnrechts + Wert der Rentenzahlungen + Wert der kapitalisierten Sonderzahlungen* | | | | | |
|--|--|---------------------------|---|---|---|
| Vertrags Variante | Mietwert des Wohnrechts Was "kostet das Wohnen" in Ihrer Immobilie? | Wert der Renten-Zahlungen | Verzinsten Sonderzahlung (Einmalzahlung und/oder Resthypotheken) | Instandhaltung/ Bewirtschaftung hochgerechnet für die nächsten rd. 18 Jahre | Wert Ihrer Immobilien-Verrentung (3) (rechnerische Gesamtleistungen) |
| AL 1 | 206.000 € | 105.000 € | - € | 41.000 € | 352.000 € |
| AL 2 | 206.000 € | 110.000 € | - € | 41.000 € | 357.000 € |
| KL W | 206.000 € | 114.000 € | - € | 41.000 € | 361.000 € |

* Sonderzahlungen (gewünschte Einmalzahlungen und/oder abzulösende Resthypotheken) sind als Darlehen zu betrachten, dessen Rückzahlung erst nach dem Freiwerden der Immobilie fällig gestellt wird. Dementsprechend muss dieser Zinsvorteil für den Verkäufer (= Nachteil für den Investor) kapitalisiert (verzinst) bei der Berechnung berücksichtigt werden. Die gerechnete Laufzeit entspricht hierbei der Dauer des gewünschten Wohnrechts.

Unberücksichtigt bei dieser Verrentungs-Wert-Berechnung sind:

- Ihr Zinsvorteil durch die vorschüssigen Rentenzahlungen
- Die zu erwartenden Renten-Erhöhungen durch die Wertsicherungsklausel (Variante KL W)
- Mögliche Mieterhöhungen (durch Wohnrecht ausgeschlossen = Nachteil für den Investor)
- Ihre Steuervorteile (sprechen Sie dazu mit Ihrem Steuerberater)

Wie sind die Einnahmen meiner Leibrente zu versteuern?

Seit dem 01.01.2005 muss lediglich der Ertragsanteil Ihrer Leibrente versteuert werden.

In Ihrem Fall beträgt der altersbedingte, steuerpflichtige Leibrenten-Ertragsanteil 13%. Bei einem angenommenen, privaten Einkommenssteuersatz in Höhe von 20% wären also für 526,00 € Rente (Variante: KL W) gerade einmal 14,00 € Steuern fällig. Fragen Sie hierzu Ihren Steuerberater.

Was passiert wenn ein Leibrentenempfänger zu früh verstirbt?

Im Normalfall hätte dann ein Investor ein gutes Geschäft gemacht.

Bei unserer Genossenschaftsverrentung greift in einem solchen Fall aber die Rückfalloption.

Demnach haben erben die Möglichkeit die bisher aufgelaufenen Kosten und Rentenzahlungen zzgl. Zinsen an die Wohnungsbaugenossenschaft zurückzuzahlen. Die Verrentung wird rückabgewickelt und die Erben können wieder voll über die Immobilie verfügen. Die vertragliche "Rückfalloption" kann auch von Ihnen selbst jederzeit und ohne Angabe von Gründen in Anspruch genommen werden.

Durch diese Möglichkeit entfällt jegliches finanzielles Risiko für den Fall, dass ein Leibrenten-Berechtigter vorzeitig verstirbt. Erben werden in diesem Fall den Vertrag einfach rückabwickeln.

Kein anderer Verrentungsanbieter bietet diese zusätzliche Absicherung.

Was bedeutet Mietgarantie?

Wie fast alle Eigentümer die Ihre Immobilie verrenten, planen Sie lebenslang in Ihrer Immobilie wohnen zu bleiben.

Trotzdem können sich Lebensplanungen im Laufe der kommenden Jahre und Jahrzehnte ändern:

- Sie können Ihr Heim nicht mehr bewirtschaften und wollen sich kleiner setzen
- Sie möchten doch zu Ihren Kindern (oder jemand anderen) ziehen
- Sie werden pflegebedürftig und müssen ausziehen
- Sie möchten sich noch einmal verändern (z.B. ans Meer/ins Ausland)

All dies sind Eventualitäten die nicht planbar sind und genau dafür ist die "Mietgarantie" gedacht.

Obwohl Sie ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart haben, können Sie aus Ihrer Immobilie ausziehen wann immer Sie wollen. Sie erhalten dann zusätzlich zu den vereinbarten Leibrenten(Zahlungen) noch die Mietgarantie in Höhe von rd. 950 Euro.

Das heisst: Die Immobilie wird vermietet und die Mietzahlungen gehen direkt an Sie.

Das macht Ihren Verrentungs-Vertrag sehr flexibel.

Was passiert wenn ich pflegebedürftig werde?

Die Pflege im Alter ist bekanntermaßen sehr kostenintensiv.

So sind für die Pflege zu Hause rd. 60 € pro Tag zu zahlen. Nach Abzug aller (gesetzlichen) Zuschüsse verbleibt immer noch ein hoher, zu zahlender monatlicher Eigenanteil.

Bei einer Betreuung im Heim kann sich dieser Betrag je nach Pflegestufe sogar mehr als verdoppeln. Zusätzliche finanzielle Reserven (z.B. eine lebenslange Immobilienrente) können da hilfreich sein.

1. So lange Sie gesund sind, genießen Sie mit den genossenschaftlichen Rentenzahlungen von monatlich 526 Euro Ihren verdienten Lebensabend (Beispiel: Variante KL W).
2. Falls notwendig trägt Ihre Immobilienrente in Höhe von 526 Euro (Beispiel: Variante KL W) dazu bei, die monatlichen Kosten für die häusliche Pflege in Ihrem gewohnten Umfeld zu finanzieren.
3. Sollten Sie irgendwann doch auf die Betreuung/Pflege im Heim angewiesen sein, greift zusätzlich die Mietgarantie. Sie erhalten dann nicht nur monatlich Ihre ImmobilienRente, sondern zusätzlich die Mietgarantie in Höhe von weiteren 950 Euro monatlich. Diese monatlichen Zusatzeinnahmen von dann insgesamt 1476 Euro (Beispiel: Variante KL W + Mietgarantie) werden Ihnen helfen in der Pflege-Einrichtung Ihrer Wahl unterzukommen.

Verrenten bedeutet auch "vorausschauend handeln".

Alles ist zu Lebzeiten geregelt und vor allem... finanziert.