

Immobilie für lebenslange Rente verkaufen: Lohnt sich das?

03.12.2023 16:31

Senioren können mit der Immobilien-Leibrente das Einkommen aufbessern und in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Ist das sinnvoll oder gibt es bessere Alternativen?

ELIAS HUBER



Experten sind bei der Leibrente zwiespalten. (Foto: dpa)

Viele Immobilienbesitzer stehen im Alter vor einem bestimmten Problem: Sie möchten in ihrer Immobilie wohnen bleiben, aber benötigen Geld für den Ruhestand. Rente und Ersparnisse allein reichen nicht aus.

In den vergangenen Jahren waren daher Immobilien-Leibrenten im Kommen. Ältere verkaufen das Eigenheim an einen gewerblichen Anbieter wie die Deutsche Leibrente Grundbesitz oder an eine wohltätige Stiftung wie die Stiftung Liebenau. Im Gegenzug erhalten sie ein lebenslanges und im Grundbuch abgesichertes Wohnrecht sowie eine lebenslange oder zeitlich befristete Rente.

Die Leibrente endet, wenn der Verkäufer stirbt oder ein bestimmter Zeitpunkt wie der Umzug ins Altersheim erreicht ist. Dann geht das Objekt an den Leibrentengeber über.

Vermögensberater sind kritisch

Experten sind bei der Leibrente zwiegespalten. Die Finanzberaterin Ilka Faupel sieht in dem Modell „kein wirklich rentables Geschäft“. Wenn die Bedingungen akzeptabel seien, könne die Leibrente aber eine gute Lösung sein, erklärt die Münchnerin gegenüber DWN. Zumindest sei sie dem mit vielen Nachteilen verbundenen Teilverkauf eher vorzuziehen.

Laut dem Honorar-Finanzanlagenberater Klaus Porwoll müssen Verkäufer für das Wohnrecht erhebliche Abschläge in Kauf nehmen. Er sehe bessere Alternativen. Ältere könnten die Immobilie komplett verkaufen und die Erlöse anlegen. Falls Erben vorhanden seien, könne man einen Nießbrauch vereinbaren. „Dabei wird das Eigentum an der Immobilie an den oder die Erben übertragen, es bleibt also in der Familie.“

Der Nießbrauchnehmer habe ein lebenslanges Wohnrecht, Ansprüche auf etwaige Mieterträge und könne zusätzlich eine Leibrente vereinbaren. Ein Leibrentenvertrag mit einem spezialisierten Anbieter sei bloß zu empfehlen, „wenn jemand das Geld im Alter dringend benötigt, gleichzeitig unbedingt in dem Haus oder der Wohnung bleiben möchte und zudem die Vererbung an Verwandte – aus welchen Gründen auch immer – als Alternative ausscheidet“, erklärt Porwoll.

Ilka Faupel sieht ein Kurzlebigkeitsrisiko. Die Immobilien-Leibrente sei „quasi eine Wette auf das eigene, möglichst lange Leben“. Verstirbt der Verkäufer kurz nach Vertragsschluss, geht das Objekt ohne Ausgleich an den Leibrentengeber über.

Manche Anbieter garantieren daher auf Wunsch Zahlungen für einen bestimmten Zeitraum – zum Beispiel für fünf Jahre nach Vertragsschluss. Bei einem vorzeitigen Tod erhalten die Erben die Leibrente.

Risiko einer Insolvenz des Leibrentengebers

Klaus Porwoll sieht das größte Risiko in Zahlungsschwierigkeiten oder einer Insolvenz des Anbieters. Dieser würde die Leibrente nicht mehr wie vereinbart entrichten können. „Deshalb ist es entscheidend, sich den Anbieter, mit dem man eine solche Leibrente vereinbart, im Hinblick auf seine Bonität sehr genau anzusehen.“

Gerät der Käufer in eine Insolvenz, tritt ein Insolvenzverwalter an die Stelle des Unternehmens. Das Problem: Der Leibrentengeber ist der alleinige Eigentümer der Immobilie. „Nur wenn es eine grundbuchrechtliche Absicherung der Leibrentenauszahlung gibt, muss auch ein zu suchender Käufer der Immobilie diese mit übernehmen“, erklärt die Verbraucherzentrale **in einer Ratgeberbroschüre**.

Ein Grundbucheintrag mache es einem Insolvenzverwalter schwer, die Immobilie zu verwerten. Daher könne dieser darauf drängen, dass der Verkäufer aus dem Grundbuch weiche. Zwar müsse man darauf bloß eingehen, wenn die finanziellen Bedingungen stimmen würden, erklärt die Verbraucherzentrale. Aber man verliere dann das Wohn- oder Nießbrauchrecht.

„Daher ist es immer sinnvoll, für den Fall der Insolvenz des Leibrentengebers auch einen Rückkaufanspruch zu festgelegten Konditionen der Immobilie vertraglich zu regeln und auch grundbuchrechtlich abzusichern“, erklären die Verbraucherschützer. Das werde man in der Regel aber bloß unter erhöhten Kosten erreichen, da die gezahlten Leibrentenbeträge wieder zurückerstattet werden müssten.

„Viele Fallstricke lauern“

Die Verbraucherzentrale bemängelt vor allem die große Vertragsfreiheit. Im Wesentlichen sei bloß festgeschrieben, dass eine Leibrente der schriftlichen Übereinkunft bedürfte und im Zweifel lebenslang gelte. Solange Verbraucher nicht besser geschützt seien, „sollten Sie möglichst die Hände von diesen Modellen lassen“, heißt es daher in Bezug auf Leibrente und andere Immobilienverrentungen wie einer Umkehrhypothek.

Verbraucher sollten klären, wer die Kosten für Pflichtmodernisierungen, Instandhaltung oder Straßenbaubeiträge übernehme. Wenn der Verkäufer bloß ein Wohnrecht bekomme und kein Nießbrauchrecht, erhalte er nicht etwaige

Mieteinnahmen, falls er in ein Pflegeheim ziehe. Der Vertrag müsse dann klarstellen, ob die Leibrente bei einem Auszug steige.

Auch die Versicherungsfrage müsse geklärt werden. Zwar müsse der Eigentümer – also der Leibrentengeber – in der Regel eine Immobilie gegen Feuer (Wohngebäudeversicherung) und eventuell gegen Naturkatastrophen (Elementarschadensversicherung) versichern. Aber es müsse auch festgehalten werden, was passiere, wenn eine Immobilie zerstört werde – etwa über eine Pflicht zum Wiederaufbau.

Klaus Porwoll sieht außerdem die Gefahr, dass es bei einem unseriösen Anbieter zu juristischen Auseinandersetzungen kommt. „Da viele Fallstricke lauern, kann ich nur empfehlen, professionelle Hilfe in Anspruch zu nehmen.“

Was sind die Alternativen?

Die Verbraucherzentrale rät als Alternative zu einem Verkauf oder einer Vermietung. Das sei rentabler als Verrentungsverträge mit spezialisierten Anbietern, da ein zwischengeschaltetes Unternehmen zwangsläufig zusätzliche Kosten verursache. Außerdem würden zahlreiche Rechtsrisiken entfallen.

Etwa schlägt die Verbraucherzentrale eine Realteilung nach dem Wohnungseigentumsrecht vor. Hier werde ein Gebäude in zwei oder mehr Wohneinheiten aufgeteilt. Einen Teil bewohne man selbst und den anderen verkaufe man.

Eine weitere Alternative ergebe sich aus dem Erbbaurecht. Hier verkaufe man bloß die Immobilie, während man Eigentümer des Grundstücks bleibe. Der Vertragspartner zahle im Gegenzug eine regelmäßige Erbpacht. Die Immobilie könne zu einem festen Zeitpunkt wieder an den ursprünglichen Eigentümer zurückgehen – für eine Entschädigung an den Erbbaurechtsnehmer. „Dieses Modell ist hinreichend erprobt und funktioniert in der Praxis – bei guten Verträgen – rechtsicher für beide Seiten.“

Der Nachteil: Der Pachtgeber müsse aus der Immobilie ausziehen. Zudem funktioniere das Modell nicht bei einer Eigentumswohnung.

Verfüge die Immobilie über eine separate, kleine Zusatzwohnung, könne man das Grundstück und die Immobilie verkaufen und sich ein Nießbrauchrecht für die Einliegerwohnung geben lassen. Falls keine Einliegerwohnung vorhanden sei, könne man eine bauen lassen, rät die Verbraucherzentrale weiter.

Ilka Faupel hält einen Verkauf für praktikabel, bei dem man ein lebenslanges oder zeitlich befristetes Mietrecht vereinbart. Dabei entstehe ein ganz normales Mieter-Vermieter-Verhältnis. „Damit kann der Immobilienverkäufer spontan über einen größeren Geldbetrag verfügen, muss aber ab dem Zeitpunkt auch eine marktübliche Miete für ‚seine‘ Immobilie zahlen.“

Anbieter werben mit Flexibilität

Die Anbieter selbst bewerben die Leibrente als flexibel. Etwa erklärt die Deutsche Leibrente Grundbesitz **auf ihrer Internetseite**, eine Restschuld von bis zu 50 Prozent des Verkehrswerts oder eine gewerbliche Prägung einer Immobilie seien in der Regel kein Problem. Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser kommen für das Angebot infrage. Die Instandhaltung übernehme das Unternehmen.

Das Wohnrecht gelte für beide Ehepartner. „Dadurch ist der länger lebende Partner ebenfalls bis zum Lebensende abgesichert.“ Wer vorzeitig ins Altersheim ziehe, dürfe die Immobilie vermieten. Verkäufer müssen mindestens 70 Jahre alt sein. Die Leibrente zahlt das Unternehmen allerdings maximal 15 Jahre lang aus. Möglich sind auch eine Einmalzahlung oder eine Kombination aus beidem.

Die Stiftung Liebenau bietet **eine sogenannte Zustifterrente** an. Hier ist die Leibrente geringer als bei einem gewerblichen Anbieter, weil die Immobilie für wohltätige Zwecke verwertet wird. Die Stiftung bietet das Modell bereits seit über 20 Jahren an und wirbt mit maximalem Insolvenzschutz.

Möglich sei eine Einmalzahlung, eine lebenslange Rente oder eine Kombination von beidem. Senioren ab 65 erhalten ein lebenslanges, mietfreies und im Grundbuch abgesichertes Wohnrecht. Vorab kann man auch Rückzahlungswerte am Wohnrecht vereinbaren, die die Erben erhalten. Infrage kommen Immobilien mit einem Verkehrswert von mindestens 200.000 Euro und einer Restschuld von unter 30 Prozent des Immobilienwerts.

Weiterlesen

- **Einbruch der Wohneigentumsquote bei junger Generation**
- **Abgehängt in Europa: Viele Menschen in Deutschland haben keine Ersparnisse**
- **Energetische Gebäudesanierung: Steuervorteile für klimafreundliche Immobilien**

Elias Huber arbeitet als freier Journalist in Frankfurt am Main und schreibt vor allem über Konjunktur, Edelmetalle und ETFs sowie die ökonomische Lehre der Österreichischen Schule.

ANZEIGE



RATGEBER

Umweltbewusst und günstig: Hondas Leasing-Modell für die elektrifizierten Fahrzeuge von Honda

Der Managing Director der Honda Bank Volker Boehme spricht mit den DWN über die neuesten Entwicklungen im

Leasinggeschäft für die...