

## Geldanlage: Vermögenswert „selbstgenutzte Immobilie“ heben

**Oft ist das eigene Haus oder die eigene Wohnung die wichtigste Investition im Leben und gleichzeitig der größte Vermögenswert. Da erscheint der Gedanke naheliegend, später mit diesem Vermögensposten die Rente aufzubessern. Gleichzeitig ist die Immobilie emotional positiv besetzt und die meisten Menschen möchten möglichst lange im eigenen Heim verbleiben. Die Lösung wäre: das Eigenheim im Alter zu Geld machen und weiter darin wohnen – laut Werbung eine lohnende Sache. Hier hat sich in den letzten Jahren ein großer Markt um Verrentungs- und Verkaufsmodelle gebildet. Marion Lamberty von der FVP Gesellschaft für Finanz- und Vermögensmanagement erläutert in ihrem Gastbeitrag für den VAA Newsletter, wann Vorsicht geboten ist und wie Immobilienbesitzer vorgehen können, die ihren Schatz zu Lebzeiten heben möchten.**

Die Immobilienpreise sind in fast allen Regionen Deutschlands in den letzten 15 Jahren außergewöhnlich stark angestiegen. Für Besitzer selbstgenutzter Immobilien eine positive Information, die sich aber nicht auf ihr verfügbares Geld auswirkt. Ein möglichst hoher Veräußerungsgewinn stand beim Kauf meist auch nicht im Vordergrund. Die Immobilie sollte Sicherheit vermitteln, individuelle Wohnbedürfnisse erfüllen und vor allem ein Heim geben. Aber was tun, wenn man beispielsweise plötzlich allein im Haus zurückbleibt und eine Möglichkeit sucht, das laufende Einkommen oder die Rente aufzubessern?

### Immobilienmarkt nutzen

Es gibt verschiedene Ideen, die gestiegenen Immobilienpreise in solch einem Fall zu nutzen. Die Frage lautet jedoch: Was ist aus wirtschaftlicher und psychologischer Sicht am sinnvollsten? Ein Teil- oder Komplettverkauf des Hauses oder der Eigentumswohnung mit einem lebenslangen Wohn- oder einem dauerhaften Nutzungsrecht wäre eine interessante Lösungsmöglichkeit. Häufig sind die Interessenten dann allerdings ernüchtert, wenn sie den angebotenen Kaufpreis sehen, der oft nicht einmal die Hälfte des Marktwertes der Immobilie ausmacht. Der Preisabschlag für das Wohn- oder dauerhafte Nutzungsrecht hängt vom Alter und Geschlecht des Verkaufenden ab. Hier kommt es auf die Annahmen des Käufers an. Der Betrag für das Wohnrecht oder den Nießbrauch sollte nachvollziehbar und angemessen sein. Darüber hinaus wird der angebotene Käuferlös abgezinst, da der Preis sofort fällig wird, aber die Übergabe des Objektes regelmäßig erst in ferner Zukunft liegt.

Verkaufende sollten bei der Auswahl von Angeboten genau überlegen, was ihnen wichtig ist – nicht nur jetzt, sondern auch in fortgeschrittenem Alter. Was passiert, wenn derjenige, der ein Wohnrecht hat, plötzlich allein ist? Ist ein Umzug nicht doch irgendwann sinnvoller, weil Haus und Garten zu groß sind und im hohen Alter Pflege und Instandhaltung eine kaum zu stemmende Belastung werden? Entsprechend können manche Konzepte direkt ausgeschlossen werden.

Schließlich stellt sich dann auch noch die Frage, ob der Kaufpreis in einer Summe ausgezahlt, zum Verbrauch in den verbleibenden Jahren flexibel angelegt werden soll und vererbt werden kann oder ob eine Auszahlung als lebenslange Rente beruhigender erscheint.

### Unseriöse Anbieter erkennen

Besonders aufpassen müssen Verkaufende, wenn sie sich auf eine solche Immobilienrente einlassen sollen. Die Rente bietet gegenüber einer Einmalzahlung vordergründig eine Sicherheit. Denn die monatliche Rente wird in der Regel lebenslang gezahlt. Aber der lange Zeitraum macht die Bewertung des Angebots schwierig. Und ausbleibenden Renten hinterherjagen will im Alter niemand. Deshalb sollten die Vertragspartner besonders genau geprüft werden:

Sind Zahlungen auf Dauer sicher? Hier sollten die Vermögenswerte des Anbieters nachgewiesen und beispielsweise durch Jahresabschlüsse plausibilisiert werden.

Was passiert, wenn der Verkäufer sehr zeitnah verstirbt? Dann ist in der Regel der gesamte Betrag weg und der Kauf gegen Verrentung war für den Käufer eine gewonnene Wette auf den nahen Tod des Verkaufenden.

Generell gilt bei Verkauf: Das Recht, lebenslang in der Immobilie zu bleiben oder Nutzung zu ziehen, muss für den oder die Verkaufenden verlässlich ausgestaltet sein. Das lebenslange Bleiberecht beziehungsweise die Nutzung muss beispielsweise auch bei einem Weiterverkauf gesichert bleiben. Verkaufende sollten auf jeden Fall darauf achten, dass dieses Recht als Wohnrecht oder Nießbrauch ins Grundbuch eingetragen wird.

Schließlich sollte die Entscheidung niemals unter Zeitdruck getroffen werden. Eine ausführliche Information – auch über auf den ersten Blick weniger interessante Lösungen – ist sinnvoll. Es gibt sehr gute, aber eben auch extrem unvorteilhafte Angebote auf dem Markt.

Kinder oder andere Erben sollten darüber hinaus über die Verkaufsabsicht informiert und in die Entscheidung mit einbezogen werden – auch, um Enttäuschungen zu vermeiden. Vielleicht ergibt sich bei der Gelegenheit auch innerhalb des engsten Kreises die beste Lösung für alle Beteiligten. Oder es wird eben doch kein Verkauf angestrebt, sondern bei der Bank ein tilgungsfreier Kredit gegen eine Grundschuld auf das Haus aufgenommen, der verbraucht werden kann. Egal welches Modell Betroffene wählen: Ohne fachkundige Unterstützung sollte kein Vertrag unterschrieben werden.



**Marion Lamberty** ist Geschäftsführende Gesellschafterin der [FVP Gesellschaft für Finanz- und Vermögensplanung mbH](#) in Köln.