

Merkblatt



LEIBRENTE

Zu Hause alt werden!

Rudolf-Anton PREYER

Die Immobilien-Leibrente:

Was ist zu beachten?



1

Ausgangssituation

Schon heute gibt es viele Menschen, die nicht mehr von ihrer Rente leben können. Weil das Rentenniveau kontinuierlich sinkt, wird ihre Zahl weiter steigen. Dies betrifft nicht nur Mieter, sondern auch Immobilieneigentümer. Immerhin verfügen diese aber über einen gewissen Polster. Doch wie kommt man am besten an das im Haus gebundene Vermögen heran, ohne verkaufen, ausziehen und woanders Miete zahlen zu müssen? Die Immobilien-Leibrente bietet eine nachhaltige Möglichkeit, den Vermögenswert Ihres Hauses in Form einer lebenslangen Rente zu nutzen und trotzdem mietfrei wohnen bleiben zu können.

Die Lebenssituation von Immobilieneigentümern im Alter

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in ihrem Zuhause wohnen bleiben. Mehr als 80 Prozent der über 65-Jährigen leben bei weitgehend guter Gesundheit in ihrer vertrauten Umgebung. Jeder zweite Rentner wohnt sogar in der eigenen Immobilie. Ein Auszug kommt für die wenigsten in Frage. Nur jeder zehnte

hat schon einmal darüber nachgedacht, sein Haus oder die Eigentumswohnung zu verkaufen.

Bei den Überlegungen, wie man seinen Lebensabend verbringen möchte, spielen Faktoren wie Unabhängigkeit, Individualität, Komfort und Lebensqualität eine wichtige Rolle – diese Voraussetzungen sehen die meisten Menschen nur im eigenen Zuhause erfüllt. Im Bedarfsfall würden sie eher unterstützende Maßnahmen im vertrauten Umfeld in Anspruch nehmen, als sich für ein anderes Wohn- und Betreuungsmodell zu entscheiden. Wohnen ist eine Herzensangelegenheit!

Die wirtschaftliche Lage: wohlhabend und arm zugleich

Wer auf Hilfe im Alltag oder Pflege- und Betreuungsleistungen angewiesen ist, kann sich nicht darauf verlassen, dass die Kosten in vollem Umfang von der Kranken- oder Pflegeversicherung übernommen werden. Alles, was über den gesetzlichen Anspruch hinausgeht, muss der Betreffende aus eigener Tasche zahlen. Dazu addieren sich Kosten für die Instandhaltung des Hauses oder einen

barrierefreien Umbau. Doch dafür fehlt vielen älteren Menschen das Geld. Viele Immobilienbesitzer über 65 Jahre haben weniger als 1.000 Euro monatlich zur Verfügung. Jeder vierte Rentner hat sein Haus oder die Eigentumswohnung noch nicht abbezahlt und muss jeden Monat weiterhin Raten an die Bank überweisen. Auf einen neuen oder erweiterten Kredit können Ruheständler mit geringen Bezügen bei finanziellen Engpässen nicht mehr rechnen, selbst wenn sie ein abbezahltes Haus als Sicherheit vorweisen können. Für immer mehr Senioren mit Wohneigentum gilt deshalb: Sie sind wohlhabend und arm zugleich – und das bereitet ihnen zu Recht Sorge.

Ist die Immobilien-Leibrente etwas für mich?

Die Immobilien-Leibrente richtet sich an Haus- oder Wohnungseigentümer ab 70 Jahren und ist für Einzelpersonen wie Paare gleichermaßen geeignet. Dieses Modell ermöglicht es älteren Hausbesitzern, den Wert ihrer Immobilie in eine lebenslange zusätzliche Rente umzuwandeln. Man verkauft Haus oder Wohnung und erhält dafür eine lebenslange monatliche Leibrente sowie ein lebenslanges Wohnrecht. Beides wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen.

So lebt man weiterhin mietfrei in den eigenen vier Wänden und hat dennoch zusätzliches Geld zur Verfügung, das sich vielfältig verwenden lässt. Während die einen ihre aktuelle Rente gerne aufbessern möchten, um Kinder und Enkel zu unterstützen, wollen andere ihre Kinder mit der Leibrente entlasten – das sind häufig diejenigen, die eine sehr geringe Rente beziehen und eventuell sogar auf finanzielle Hilfe ihrer Kinder angewiesen sind. Wieder andere, die keine Kinder und auch sonst keine Erben haben, nutzen das in der Immobilie festgelegte Geld, um sich ihren Alltag zu erleichtern.

Vorteile der Immobilien-Leibrente auf einen Blick

- Lebenslange zusätzliche Rente, im Grundbuch festgeschrieben und notariell beurkundet
- Lebenslanges mietfreies Wohnrecht, im Grundbuch festgeschrieben und notariell beurkundet
- Nutzung der Immobilie wie ein Eigentümer
- Hohe Flexibilität – bei Auszug kann Immobilie vermietet werden

2

Studien zeigen, dass der Geldbedarf im Alter tendenziell steigt – vor allem im Zusammenhang mit Erkrankungen und für Pflegeleistungen. Oft schaffen es Immobilieneigentümer zudem nicht mehr so gut, sich um Haushalt und Garten zu kümmern, weshalb sie gerne Hilfe in Anspruch nehmen würden. Wer das Geld dafür nicht aufbringen kann, muss sein Haus verkaufen und in ein Seniorenheim oder eine betreute Wohnanlage umziehen.

Die Immobilien-Leibrente bietet hier eine Lösung. Darüber hinaus können Restschulden auf Haus oder Wohnung mit einer Einmalzahlung getilgt werden. Um die Instandhaltung der Immobilie kümmert sich der neue Eigentümer. Auch eine Mindestlaufzeit lässt sich individuell vereinbaren, um das Risiko eines plötzlichen, frühen Todes abzudecken. In diesem Fall gehen die Rentenzahlungen für die vereinbarte Mindestlaufzeit von fünf oder zehn Jahren an die Erben.

Berechnung der Immobilien-Leibrente

Die wichtigsten Kriterien für die Berechnung der monatlichen Rentenzahlungen sind folgende:

- Wert der Immobilie
- Alter und Geschlecht des Immobilieneigentümers
- Wert des lebenslangen Wohnrechts
- Kosten für die Immobilienbewirtschaftung

Unabhängig davon, ob es Erben gibt oder nicht – es sind nicht nur finanzielle Gründe, die die Immobilien-Leibrente so interessant machen. Für viele ältere Menschen ist es wichtig, rechtzeitig vorzusorgen. Die Sicherheit, dass sämtliche Angelegenheiten rund um das Eigenheim langfristig und notariell geregelt sind, ist für sie mindestens so viel wert wie die finanzielle Sicherheit im Alltag. Trotz Erben eine Immobilien-Leibrente abschließen? Ja, das ist kein Widerspruch. Auf diese Weise vermeidet man Streit unter den Nachkommen und fällt den Kindern nicht zur Last. Im Gegenteil: Das vorhandene Vermögen ist so schon zu Lebzeiten für alle nutzbar und stellt eine faire Generationenlösung dar.

Wenn einer der hier genannten Punkte auch auf Sie zutrifft, ist die Immobilien-Leibrente ein geeignetes Modell für Sie.

Für wen eignet sich eine Immobilien-Leibrente?

- Für Senioren mit niedrigen monatlichen Einkommen
- Für Senioren mit Schulden
- Für Senioren, die auf Pflege- oder Gesundheitsleistungen angewiesen sind
- Für Senioren, die Hilfe in Haus und Garten benötigen
- Für Senioren, die ihre Immobilie barrierefrei umbauen wollen
- Für Senioren ohne Erben

Was unterscheidet die Immobilien-Leibrente von anderen Modellen der Immobilienverrentung?

Bei der sogenannten "Rente aus Stein" wird das Immobilienvermögen schon zu Lebzeiten genutzt. Grundsätzlich lassen sich zwei Modelle unterscheiden: die Immobilien-Leibrente und die Umkehrhypothek. Bei der Immobilien-Leibrente wird das Haus verkauft und geht mit Vertragsabschluss in das Eigentum des

Käufers über. Im Gegenzug erhalten Sie ein lebenslanges Wohnrecht und monatliche Rentenzahlungen bis zu Ihrem Lebensende.

Die Umkehrhypothek basiert auf einem Kreditvertrag mit einer Bank oder Versicherung. Das Haus bleibt Eigentum des Immobilienbesitzers, die Hypothek wird in monatlichen Raten ausbezahlt. Die Schuldenlast baut sich im Gegensatz zum normalen Kredit von Jahr zu Jahr auf, deshalb hat sich die Bezeichnung Umkehrhypothek entwickelt.

Am Ende der Laufzeit muss die Hypothek in einer Summe zurückgezahlt werden oder die Immobilie wechselt in den Besitz der Bank. Zudem enden die monatlichen Ratenauszahlungen. Läuft der Vertrag vor dem Tod des Eigentümers aus, droht also in hohem Alter doch noch der Umzug und die Liquidität fehlt plötzlich, obwohl sie weiter dringend gebraucht werden würde.

Oft wird daher die Umkehrhypothek mit einer Rentenversicherung kombiniert, um das lebenslange Wohnrecht sicherzustellen. Doch das ist für die Senioren eine sehr teure Lösung. Wie hoch die Rentenzahlungen bei der Immobilien-Leibrente ausfallen, ist von verschiedenen Faktoren abhängig.

Besonders ins Gewicht fallen dabei der Wert der Immobilie sowie Alter und Geschlecht der Eigentümer. Bei der Berechnung wird die statistische Lebenserwartung herangezogen: Je älter Senioren beim Abschluss einer Leibrente sind, desto höher ist die Rentenzahlung. Auch der Zustand der Immobilie fließt in die Berechnung ein, denn vergleichbar mit einem Vermieter, kümmert sich der neue Eigentümer um die notwendigen Instandhaltungsarbeiten.

Worauf sollte ich achten, wenn ich eine Immobilien-Leibrente beziehen möchte?

Die Immobilien-Leibrente ist ein Modell mit Tradition, das hierzulande ein wenig in

Vergessenheit geraten, in anderen Ländern jedoch weit verbreitet ist.

Das A und O ist sicherlich das Vertrauen in einen seriösen und finanzstarken Vertragspartner, der Ihr Leben lang an Ihrer Seite steht. Ein solches Unternehmen garantiert Ihnen eine transparente, leicht verständliche und faire Vertragsgestaltung. So bekommen Sie ein nachhaltiges und maßgeschneidertes Alterssicherungsprodukt, das durch erstrangige Grundbucheintragungen maximale Rechtssicherheit bietet. Im Unterschied zur Umkehrhypothek fallen bei der Immobilien-Leibrente keine Darlehenszinsen, Gebühren oder Provisionen an, wie Banken oder Versicherungen sie häufig erheben. Damit haben Sie netto mehr Geld zur Verfügung.

Absicherung für Sie als Leibrentenempfänger

Bei der Immobilien-Leibrente wird die Rentenzahlung durch eine Reallast an erster Rangstelle im Grundbuch abgesichert. Zusätzlich erfolgt die Eintragung des lebenslangen Wohnrechts.

Weitere Sicherheiten wie zeitlich begrenzte Rücktrittsrechte bei Zahlungsausfall oder weitere Sicherungsvormerkungen können verhandelt werden.

Wenn Sie das Risiko reduzieren möchten, dass die Leistungen im Falle Ihres plötzlichen Ablebens kurz nach Vertragsabschluss unterschritten werden und mögliche Erben leer ausgehen, sollten Sie auf die Möglichkeit achten, eine Mindestlaufzeit vereinbaren zu können. Statt der Rentenzahlung kann auch eine Einmalzahlung vereinbart werden oder eine Kombination aus beidem.

Ein verlässlicher Partner steht Ihnen auch nach Vertragsabschluss und Eigentumsübertragung zur Seite und kümmert sich mit Ihnen um die Immobilie – schließlich ist es Ihrer beider Ziel und Anliegen, den Wohnwert zu erhalten. Sollte aus

gesundheitlichen oder anderen Gründen beispielsweise ein Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim unausweichlich sein, dürfen Sie die verkaufte Immobilie eventuell vermieten und die Einnahmen für sich nutzen.

Worauf Sie bei der Leibrente achten sollten:

- individuelle und unverbindliche Beratung
- unabhängiges Wertgutachten
- Sicherheit durch erstrangige Rechte im Grundbuch
- an die Erben denken und die Familienmitglieder in die Entscheidung einbinden
- Verpflichtung des Käufers, die Immobilie instand zu halten

Mehr Information:

Web:
www.leibrente-immobilien.at

Mail:
office@leibrente-immobilien.at