

Was ist eigentlich eine Leibrente?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Wissenswertes rund um die Leibrente.

Eine so genannte Leibrente ist eine wiederkehrende Zahlung, die bis zu einem bestimmten Ereignis - üblicherweise bis zum Tod des Empfängers der Rente - gezahlt wird. So definiert es das Bürgerliche Gesetzbuch. Die Immobilienleibrente im Besonderen ermöglicht es älteren Eigentümern, den Wert ihrer Immobilie in eine lebenslange Zusatzrente umzuwandeln. Die Empfänger der Immobilienleibrente bekommen in der Regel ein notariell grundbuchgesichertes lebenslanges Wohnrecht zugesichert. Auf diese Weise haben sie die Gewissheit, in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben zu können.

Im Alter fallen häufig hohe Kosten an: für Pflegeaufwendungen zum Beispiel oder wenn der Partner stirbt und einer alleine alle finanziellen Verpflichtungen tragen muss. Und häufig ist es so, dass die selbstgenutzte Immobilie neben einer Rente die einzige Ab-

sicherung ist, die besteht. Da liegt der Gedanke nahe, daraus das nötige Kapital zu schlagen, um den gewohnten Lebensstandard zu erhalten und neue Belastungen tragen zu können. Hier bietet sich der Gedanke an eine Leibrente an: Das eigene Häuschen wird verkauft - aber der Kaufpreis wird nicht (oder nicht ganz) direkt fällig sondern ist als monatliche Leibrente bis zum Tod des Verkäufers zu zahlen. Die Versteuerung dieser Renten erfolgt gemäß Einkommensteuergesetz mit dem laufzeitabhängigen Ertragsanteil.

Vorteil für den Verkäufer: Er kann für den Rest seines Lebens einen Teil seines Einkommens und gegebenenfalls ein Wohnrecht sichern. Für den Käufer besteht die etwaige Hoffnung, dass der Verkäufer unerwartet früh stirbt und so die Leibrente vorzeitig endet. In einem solchen Fall spricht man von einem versicherungsmathematischen Gewinn. Falls keine Anpassung an die Inflationsrate vorgesehen ist, kann der Käufer außerdem darauf hoffen, dass seine Einkünfte steigen, aber der Wert der Leibrente durch die Inflation sinkt.

Ein weiteres denkbare Modell ist eine so genannte Umkehr-Hypothek. Der Eigentümer schließt mit einer Bank oder einer Versicherung einen Kreditvertrag - das Haus bleibt aber im Eigentum des Besitzers. Die



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

vereinbarte Hypothek wird in monatlichen Raten ausbezahlt, von Jahr zu Jahr baut sich also die Schuldenlast auf. Die Hypothek wird entweder am Laufzeitende in einer Summe zurückgezahlt oder die Immobilie wechselt in den Besitz des Kreditgebers.

Man muss allerdings betonen, dass beide Varianten sich allenfalls für Rentner rechnen könnten, die eine weitgehend schuldenfreie Immobilie besitzen, in dieser Immobilie wohnen bleiben wollen, keine nahestehenden Erben haben und gerne mehr Geld zur Verfügung haben wollen - beziehungsweise mehr Geld brauchen. Geprüft werden sollten immer eventuell anfallende Gebühren, Regelungen zu Renovierungs- und Instandhaltungspflichten sowie die Art und Weise, wie vor Vertragsabschluss der Wert der Immobilie ermittelt wird.

INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de