

Immobilien verkaufen oder verrenten?

Mehr Geld im Alter

2. aktualisierte Auflage



Immobilien verkaufen oder verrenten

Mehr Geld im Alter

© 2023 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

2. Auflage

Stand: Januar 2023

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik, Gerald Eckel

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: © tanoy1412 – stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-280-5

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

Die meisten Menschen unterschätzen die Kosten, die im Ruhestand auf sie zukommen. Viele Senioren haben dann erheblich weniger Geld zur Verfügung als noch zu Zeiten der Berufstätigkeit. Mit zunehmendem Alter steigt auch die Wahrscheinlichkeit gesundheitlicher Einschränkungen. Die Sozialversicherungen decken längst nicht jeden Bedarf vollständig ab. Ausgaben für die medizinische Versorgung über die Leistungen der Krankenversicherung hinaus, ein altersgerechter Umbau der Wohnung oder Kosten für Pflegepersonal sind mit dem Alterseinkommen häufig nicht zu leisten.

Das sorgt oft für schmerzliche Einschnitte beim Lebensstandard. Nicht wenige Senioren sind sogar auf finanzielle Unterstützung ihrer Familien angewiesen. Andere Senioren wiederum möchten im Ruhestand Dinge unternehmen, für die sie zuvor nicht die Zeit hatten – etwa Reisen, ein kostspieliges Hobby oder einfach nur ein wenig Luxus genießen.

Eine mögliche Lösung für mehr Geld im Alter ist der Verkauf der eigenen Immobilie. Dann tauchen Fragen auf: Was ist meine Immobilie wert? Welchen Preis kann ich erzielen? Was macht ein Makler für mich? Mit welchen Tricks kann ich einen höheren Preis erzielen? Welche Unterlagen benötige ich für einen reibungslosen Ablauf?

In diesem Ratgeber beantworten wir Ihnen diese wichtigen Fragen rund um das komplexe Thema Hausverkauf. Sie erfahren, was Ihre Immobilie für Käufer interessant macht, wie Sie Steuern und andere Kosten sparen können und welche Fehler Sie unbedingt vermeiden sollten.

Wer beispielsweise keine Erben hat oder wenig Wert darauflegt, etwas zu vererben, für den kann jedoch die Verrentung der eigenen Immobilie die bessere Lösung sein. Denn die Immobilien-Rente ermöglicht es, sowohl das mit der Immobilie ersparte Vermögen als auch das liebevoll eingerichtete Haus gleichzeitig zu nutzen.

Mit den besten Grüßen

Die Geldtipps-Redaktion

Inhalt

1	WAS IST MEINE IMMOBILIE HEUTE WERT?	7
1.1	Das Verkehrswertgutachten	7
1.1.1	Gutachten über den örtlichen Gutachterausschuss	7
1.1.2	Gutachten bei Zwangsversteigerungen laut Internet-portal zvg-portal.de	8
1.1.3	Gutachten von anderen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachtern.	9
2	WIE SIE IHR HAUS ODER IHRE WOHNUNG ERFOLGREICH VERKAUFEN	11
2.1	Der praxiserprobte Sieben-Punkte-Plan für Immobilienverkäufer	11
2.1.1	Unterlagen und Präsentation der Immobilie	12
2.1.2	Bewertung und Preisfindung.	17
2.1.3	Kaufangebot und Werbung	20
2.1.4	Kontaktaufnahme und Besichtigung	25
2.1.5	Preisverhandlung und Verkaufsgespräch	31
2.1.6	Einigung und notarieller Kaufvertrag	34
2.1.7	Abwicklung und Besitzübergabe	37
3	WIE SIE HAUS UND WOHNUNG ERFOLGREICH VERRENTEN	41
3.1	Eigenheim mit Wohnrecht verrenten	41
3.1.1	Lebenslanges Wohnrecht plus lebenslange Zusatzrente ..	41
3.1.2	Mögliche Problemlösungen bei finanziellen Engpässen von Immobilienbesitzern im Alter	42
3.2	Anbieter von Immobilien-Leibrenten mit lebenslangem Wohnrecht	46
3.2.1	Das Leistungspaket der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG	47
3.2.2	Eckpunkte und Kernfragen zur Immobilien-Leibrente ..	48
3.2.3	Berechnungsbeispiele der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG	50
3.2.4	Vor- und Nachteile der Immobilien-Leibrente mit lebenslangem Wohnrecht	53

3.3 Veräußerungs-, Versorgungs- und Unterhaltsrenten unter
nahen Angehörigen. 54

3.4 Der Immobilienverkauf auf Rentenbasis 55

3.4.1 Die Veräußerungsleibrente 56

3.4.2 Die Berechnung und Besteuerung von Immobilien-
Leibrenten 57

3.4.3 Berechnung von Leibrenten über den Kapitalwert 58

3.4.4 Die Berechnung von Zeitrenten 60

3.4.5 Die Besteuerung von Leibrenten mit dem Ertragsanteil. . 61

3.5 Vergleich von Immobilien-Leibrenten mit Sofortrenten aus
einer privaten Rentenversicherung. 62

3.6 Die Immobilienübertragung gegen Nießbrauch. 66

INDEX. 69

1 Was ist meine Immobilie heute wert?

1.1 Das Verkehrswertgutachten

Ausführliche Wertgutachten sind nicht jedermanns Sache. Sie kosten den Verkäufer einen vierstelligen Betrag und sind für potenzielle Käufer nur schwer einschätzbar. Leicht kommt bei ihnen auch der Verdacht auf, dass es sich um ein vom Verkäufer in Auftrag gegebenes **Gefälligkeitsgutachten** handelt.



Bevor Sie ein Bewertungsgutachten für eine Immobilie bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag geben, sollten Sie zunächst die wichtigsten und für Sie verfügbaren Preisquellen nutzen. Oft gelingt Ihnen damit bereits die Ermittlung eines marktgerechten und ortsüblichen Preises.

Wert- bzw. Schätzwertgutachten sind in der Tat mit gebotener Vorsicht zu genießen. Drei verschiedene Gutachter werden bei ein und derselben Immobilie mit Sicherheit zu drei unterschiedlichen Werten gelangen. Nicht selten **weichen niedrigster und höchster Schätzwert je nach Immobilie** um fünf- oder gar sechsstellige Beträge bzw. **um 20 % bis 30 % voneinander ab**.

Böse Zungen behaupten zuweilen: »Schätzer sind Schwätzer« oder »Taxen sind Faxen«, wobei mit Taxen die Schätzwertgutachten gemeint sind. Es gilt daher, **aussagekräftige Gutachten** zu erkennen und auf bloße Papiergutachten ohne eingehende Besichtigung der Immobilien, die von »Schlechtachtern« erstellt werden, zu verzichten. Wie überall, so gibt es auch unter den Gutachtern einige schwarze Schafe.

1.1.1 Gutachten über den örtlichen Gutachterausschuss

Wenn Sie einen Gutachter für die Bewertung einer Immobilie suchen, wenden Sie sich am besten über den örtlichen Gutachterausschuss an einen **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen**.

Der Vorteil: Dieser Gutachter wird nicht nur sämtliche aktuelle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses kennen, sondern auch über profunde Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes verfügen. Namen von Gutachtern finden Sie im Internet, beispielsweise für Düsseldorf unter gutachterausschuss.duesseldorf.de.

Der **Gutachterausschuss** ist ein selbstständiges, unabhängiges und an keinerlei Weisungen gebundenes Gremium. Seine sachverständigen und marktkundigen, ehrenamtlich tätigen Mitglieder werden auf die Dauer von fünf Jahren von der jeweiligen Bezirksregierung bestellt. Der Gutachterausschuss erstellt Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Darüber hinaus führt er als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet diese aus. Außerdem ermittelt er Bodenrichtwerte und veröffentlicht eine Marktrichtwertkarte sowie einen jährlichen Grundstücksmarktbericht.

1.1.2 Gutachten bei Zwangsversteigerungen laut Internetportal zvg-portal.de

Unter zvg-portal.de können Sie **kostenlos Gutachten einsehen**, die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige im Auftrag der Amtsgerichte erstellt haben. Hintergrund ist eine bevorstehende Zwangsversteigerung der dort aufgeführten Immobilien. Die Gerichte können über diesen Weg mehr Bietinteressenten gewinnen und darauf hoffen, dass das Objekt bereits im ersten Versteigerungstermin einen neuen Eigentümer findet.

Für Sie sind solche Gutachten eine gute Möglichkeit, die **Bewertung einer Immobilie zu verstehen**. Sie können anhand dieser Gutachten erkennen, wie der vom Gericht bestellte Sachverständige den Verkehrswert einer Immobilie aus meist zwei der insgesamt drei möglichen Einzelwerte – Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert – ableitet.



Um ein Gutachten über zvg-portal.de ausfindig zu machen, gehen Sie am besten wie folgt vor: Sie wählen zunächst ein Bundesland aus und danach das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Versteigerungsimmobilien liegen. Sie können Ihre Suche dann weiter nach der Objektart (z.B. Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) oder nach dem Versteigerungstermin (z.B. in zwei oder drei Monaten) eingrenzen. Anschließend sehen Sie sich die Internetversion des Gutachtens an und speichern diese bei Interesse ab.

1.1.3 Gutachten von anderen öffentlich bestellten und vereidigten Gutachtern

Der Gutachter, der nicht Mitglied des örtlichen Gutachterausschusses ist, beschafft sich beim **unmittelbaren Vergleichsverfahren** konkrete Vergleichspreise selbst und wertet diese aus. Anschließend werden diese Vergleichspreise an die besonderen Merkmale der zu bewertenden Immobilie angepasst. Dazu verwendet er Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen.

Beim **allgemeinen Ertragswertverfahren** geht er nach folgendem Bewertungsschema vor:

	Fachbegriffe	Erläuterungen zu den Fachbegriffen
	Rohertrag	Jahresnettokaltmiete
./.	Bewirtschaftungskosten	Instandhaltungs- und Verwaltungskosten
=	Grundstücksreinertrag	Jahresreinertrag der Immobilie (mit Grundstück)
./.	Verzinsung des Bodenwerts	Verzinsung des Grundstücks (z.B. 4%)
=	Gebäudereinertrag	Jahresreinertrag des Gebäudes (ohne Grundstück)
×	Vervielfältiger	abhängig von Zinssatz und Restnutzungsdauer
=	Gebäudeertragswert	Ertragswert des Gebäudes (ohne Grundstück)
+	Bodenwert	Grundstückswert
=	Ertragswert	Ertragswert der Immobilie (mit Grundstück)

Index

A

AIDA-Konzept 23
Auflassungsvormerkung 37, 39

B

Berechnung
– von Leibrenten 58
– von Zeitrenten 60
Besitzübergabe 33, 38
Besteuerung
– von Leibrenten 61
Betriebskosten 40

D

Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG 46

E

Eigenbedarfskündigung 33
Eigenheim mit Wohnrecht 41
Eigentumsumschreibung 38
Erfüllung des Kaufvertrags 37
Ermittlung der Leibrentenhöhe 58
Ertragswert 17
Ertragswertverfahren 9

G

Gefälligkeitsgutachten 7
Grundbuch 37
Grundschulden 38
Grundsteuer 40
Gutachterausschuss 7

H

Hausrundgang 28
Home-Staging 16

I

Immobilie 7
Immobilien-Leibrente 41, 48
Immobilienmakler 27
ImmobilienScout24 24
Immobilienübertragung gegen Nießbrauch 66
Immobilienverkauf auf Rentenbasis 55
Immonet 24
Immowelt 24

L

Lage der Immobilie 19
Lebenslanges Wohnrecht 41

M

Mietaufhebungsvertrag 33

N

Notar 36
Notarieller Kaufvertrag 34
Notartermin 36
Nutzungsart 19

O

Objektart 19

P

Präsentation der Immobilie 12
Privatvereinbarung 34

R

Raumaufteilung 19

Renovierungsarbeiten 15

S

Sachwert 17

Sachwertfaktor 10

Sachwertverfahren 10

Schwarzgeldgeschäft 32

U

Umgekehrte Hypothek 43

V

Veräußerungsleibrente 54, 56

Vergleichswert 17

Vergleichswertverfahren 9

Verkehrswert 17

Verkehrswertgutachten 7

Versorgungsrente 54

Verzichtserklärungen 37

Z

Zwangsversteigerung 8

UNSER
TIPP
FÜR BESTE INFOS:
www.steuertipps.de

Bestens informiert

Egal, ob Sie vor der Herausforderung stehen, Ihre Steuererklärung zu erledigen, eine Immobilie zu erwerben oder Ihre Erbschaft zu planen – Sie können sich darauf verlassen, dass wir Ihnen in jeder Lebenslage zur Seite stehen.

Unsere bewährten Ratgeber und Softwareprogramme rund um die Themen Steuern, Geld und Vorsorge bieten Ihnen Informationen und konkrete Lösungen für Ihre individuellen Probleme und Lebenssituationen.