

# Verkauf

## Geld einmalig oder regelmäßig



Of t sind Interessenten ernüchtert, wenn sie den Betrag sehen, der ihnen beim Verkauf ihrer Immobilie gegen lebenslanges Bleiberecht auf einmal oder in Raten ausbezahlt werden soll. Er hängt von Alter und Geschlecht ab und erreicht oft nicht einmal die Hälfte des Immobilienwerts.

Unsere Tester hätten 40 bis 44 Prozent bekommen. Nur die 77-Jährige hätte etwas mehr als die Hälfte kassieren können. Das bedeutet nicht, dass die Offerten unfair sind.

Die Vermittler bewegten sich etwa bei einem Verkauf mit Nießbrauch oft in einem angemessenen Rahmen. Eher knausrig waren gemeinnützige Stiftungen bei ihren Leibrenten: Sie erwarten, dass die Senioren bereit sind, ihre sozialen Zwecke zu unterstützen.

### Lebenslanges Wohnen ist viel wert

Viele Bewohner unterschätzen, was das Wohnen bis ans Lebensende wert ist. Sie ersparen sich immerhin die Mieten. Die neuen Eigentümer wiederum können die Immobilie nicht nutzen, solange sie nicht frei ist. Ihnen entgehen Mieteinnahmen und sie tragen gegebenenfalls auch noch die Instandhaltung. Daher wird der Wert des Wohnens ermittelt und vom Immobilienwert abgezogen. Nur der Rest bleibt für eine Einmalzahlung oder Verrentung oder eine Kombination.

Je höher Mieten für vergleichbare Wohnungen oder Häuser sind und je jünger die Bewohner beim Verkauf, desto mehr ist das Bleiberecht wert. Vor dem Rentenalter ergeben sich daher oft nur geringe Zahlungen.

Um die Wohndauer abzuschätzen, wird die Lebenserwartung aus Sterbetafeln abhängig von Alter und Geschlecht abgelesen. Frauen

leben statistisch länger, ihnen wird mehr abgezogen als gleichaltrigen Männern.

Würde das Ergebnis am Anfang ausgezahlt, könnte der Betrag angelegt werden und Zinsen erwirtschaften. Damit diese Gesamtsumme zu Beginn tatsächlich dem Wert des Wohnens über die Zeit entspricht, sind also auch noch Zinsen zu berücksichtigen.

### Bewertungsgesetz für das Finanzamt

Es gibt eine Vorgabe: das Bewertungsgesetz. Daran muss sich das Finanzamt halten, wenn es ermittelt, ob und wie viel Schenkungs- oder Erbschaftsteuer für eine Immobilie mit Wohn- oder Nießbrauchrecht anfallen.

Das Finanzministerium veröffentlicht dafür jedes Jahr in einer Tabelle den Wert von 1 Euro Miete lebenslang abhängig von Alter und Geschlecht der Bewohner. Multipliziert mit der Vergleichsmiete pro Jahr ergibt sich der Wert des Wohnens. Der Immobilienwert darf dabei höchstens das 18,6-Fache der Jahresmiete ausmachen. In Großstädten werden allerdings heute mehr als 30 Jahresmieten gezahlt. Basis ist die jeweils aktuelle Sterbetafel des Statistischen Bundesamts und der im Gesetz vorgesehene Zinssatz von 5,5 Prozent.

Dem Bewertungsgesetz folgen nur wenige Anbieter. Sie haben gute Gründe, davon abzuweichen. Allein der vorgegebene Zinssatz von 5,5 Prozent ist weit entfernt vom aktuellen Zinsniveau für sichere Anlagen und von in der Regel erzielbaren Mietrenditen.

Um Anhaltspunkte auf einem realistischen Niveau zu geben, hat Finanztest eine eigene Tabelle für Werte eines lebenslangen Wohnrechts bei einem Zinsniveau zwischen 0 und 2 Prozent Zinsen erstellt (siehe S. 47).

### Sterbetafeln unterscheiden sich

Finanztest weicht in noch einem Punkt ab: Wer sich an der durchschnittlichen Lebenserwartung orientiert, geht davon aus, dass Bewohner exakt bei Erreichen ihrer Lebenserwartung sterben. Da das unrealistisch ist, macht es Sinn, Werte mit der Wahrscheinlichkeit zu gewichten, ein bestimmtes Alter zu erreichen. Für eine 74-Jährige ist etwa die Chance, länger als bis zur statistisch erwarteten Lebensdauer zu leben, etwas höher als 50 Prozent. Diese Effekte werden in Kohorten-Sterbetafeln abgebildet, welche die Lebenserwartung der Geburtsjahrgänge zeigen. Sie sind Grundlage unserer Berechnungen.

Auf Kohorten basiert auch die Sterbetafel der Deutschen Aktuarvereinigung (DAV), die Versicherungsgesellschaften oft nutzen. Sie geht von einer hohen Lebensdauer aus, entsprechend geringer fallen Renten- und Einmalzahlungen auf ihrer Basis aus.

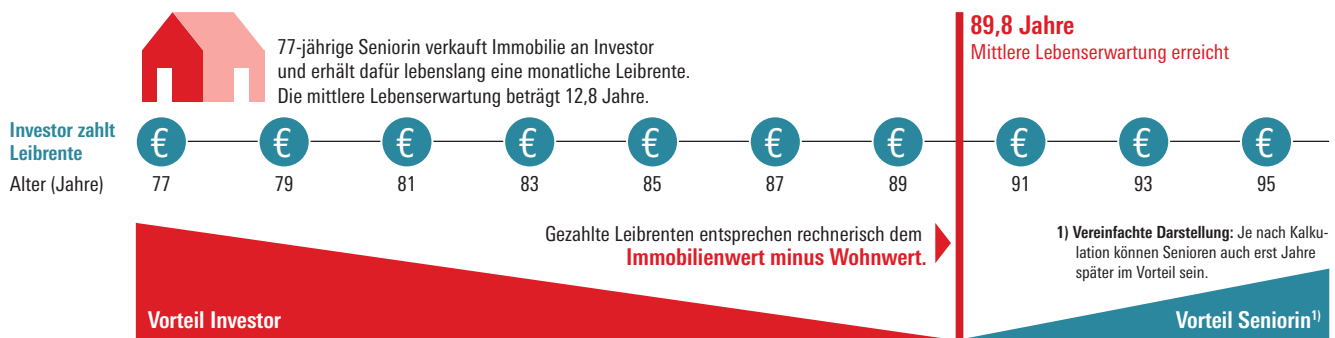
### 1 Lebenslange Leibrenten gibt es in der Praxis kaum noch

Eine lebenslange Rente durch Immobilienverkauf mit Bleiberecht kann davor schützen, dass alles vor dem Tod aufgebraucht ist. Unsere Tester fragten danach. Nur die Stiftung Liebenau aus Meckenbeuren am Bodensee kam dem Wunsch nach. In einer Finanztest-Umfrage hatte auch der Vermittler Hausplusrente im Sommer 2022 angegeben, Käufer, die Leibrenten gewähren, zu vermitteln. Unsere Tester bekamen aber kein Angebot.

Früher war die Auswahl größer. Im Mai 2021 untersagte aber die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einem unseriösen



## Lebenslange Leibrente: Lohnt erst ab hohem Alter



Unternehmen das Geschäft: Gewerblich lebenslange Leibrenten anzubieten, sei ein Versicherungsgeschäft, für das eine Erlaubnis nötig sei. Die lag nicht vor. Alle anderen in der Branche haben aber auch keine. Sie zogen sich zurück, bis auf die gemeinnützige Stiftung Liebenau, für die Leibrenten ein Nebengeschäft sind. Auch Privatleute dürfen weiter lebenslange Leibrenten versprechen.

Kunden der Stiftung Liebenau müssen für die „Zustifterrente“ mindestens 65 Jahre alt sein und eine Immobilie mit mindestens 200 000 Euro Wert haben.

Das erfüllte unsere Testerin. Die Stiftung Liebenau bot ihr eine lebenslange und eine höhere, auf 10 Jahre befristete Zahlung an. Wie es zu den Beträgen kam, wurde kaum erklärt. Wir haben nachgerechnet: Unsere Testerin hätte bei dem Angebot der Stiftung damit etwa 13 Prozent ihrer Immobilie geschenkt.

## 2 Leibrenten auf Zeit werden in einem festgelegten Zeitraum gezahlt

Befristete Leibrenten fließen nur für die zu Beginn festgelegte Dauer. Ist sie abgelaufen, haben die Senioren weiterhin das Wohnrecht, denn es gilt lebenslang. Bundesweit sind zum Beispiel die Stiftung Liebenau und die Deutsche Leibrenten AG so tätig.

Regional aktiv sind hier einige gemeinnützige Stiftungen wie die Evangelische Hospiz-Stiftung Stuttgart im Raum Stuttgart. Die Caritas Hausstifter-Rente bieten Stiftungen der Caritas in ihrem jeweiligen Gebiet an.

Die Caritas-Gemeinschaftsstiftung im Erzbistum Berlin beriet unsere Testerin und machte ein Angebot für 10 Jahre. Sie erklärte in den Unterlagen detailliert, wie sie auf den Betrag kam. Für den Wert des Wohnrechts ermittelte sie eine überraschend niedrige

Vergleichsmiete und rechnete dann gemäß Bewertungsgesetz. Die Rentenzahlungen zinst sie mit 1 Prozent ab. Wir haben mit unseren Vorgaben kalkuliert. Dabei ergab sich, dass die Verkäuferin der Stiftung rechnerisch etwa 7 Prozent der Immobilie geschenkt hätte.

Die Deutsche Leibrenten AG aus Frankfurt ist eine kommerzielle Immobilienaufkäuferin ohne karitativen Hintergrund. Sie schließt die Zeitrenten von 5 bis 15 Jahren als vererbare Zahlungen ab, die mit Einmalzahlungen verbunden werden können. Sie gewährt ein Wohnrecht mit Nießbrauchcharakter: Die Bewohner dürfen nach einem Auszug etwa vermieten, aber um die Instandhaltung kümmert sich die Gesellschaft.

Ein Berater kam zum Gespräch bei der Testerin vorbei und besichtigte auch die Immobilie ausführlich. Die Rechnung mit Einmalzahlung plus Rente für 10 Jahre, die er

## Leib- und Sofortrenten

### Steuern fallen an

**Ertragsanteil.** Leib- und Sofortrenten sind zum Teil zu versteuern. Bei lebenslangen Renten entscheidet das Alter bei Vertragsabschluss. Bei 1 000 Euro Rente ab 65 Jahren sind es 18 Prozent, also 180 Euro, die zu den übrigen Einkünften zu zählen und gegebenenfalls zu versteuern sind. Bei befristeten Renten kommt es auf die Laufzeit an. Fließen sie zehn Jahre, sind 12 Prozent anzusetzen.

### Zahlung lebenslang

Alter der Empfänger bei Beginn (Jahre)	Zu versteuernder Ertragsanteil (Prozent)
65 bis 66	18
67	17
68	16
69 bis 70	15
71	14
72 bis 73	13
74	12
75	11
76 bis 77	10
78 bis 79	9

Quelle: Finanzministerium

### Zahlung befristet

Bezugsdauer (Jahre)	Zu versteuernder Ertragsanteil (Prozent)
5	5
6	7
7	8
8	9
9	10
10	12
11	13
12	14
13	15
14 bis 15	16

Quelle: Finanzverwaltung.nrw.de

hinterließ, war etwas simpel, zum Beispiel ohne Zins. Bei 600 000 Euro Immobilienwert und 50 000 Euro Einmalzahlung sollten für 10 Jahre 2184 Euro im Monat fließen. Beim Nachrechnen mit unserem üblichen Ansatz erwies sich das Angebot als angemessen.

Bei der Deutschen Leibrenten AG als privatem Unternehmen stellt sich die Frage nach der Zahlungsfähigkeit. Sie versicherte in den Unterlagen, das Wohnrecht bleibe im Insolvenzfall bestehen. Der Rest der Zeitrente werde aber zur Einmalzahlung.

Die Deutsche Immobilien-Renten AG aus Stuttgart bot nur eine Einmalzahlung an. Darauf hingewiesen, kam kein neues Angebot. Die Testerin sollte den Einmalbetrag einfach durch 120 teilen, für 12 Monate über 10 Jahre.

### 3 Einmalzahlung mit lebenslangem Recht wohnen zu bleiben

Makler und Vermittler suchen Käufer gegen Gewährung eines Nießbrauchsrechts. Was sie im Test in Aussicht stellten, war auch angemessen. Allerdings muss sich dann auch ein Käufer zu diesen Konditionen finden.

Degiv aus München setzte bei einer 77-Jährigen für ihre 400 000-Euro-Immobilie 244 000 Euro Auszahlung mit Wohnrecht und 218 000 Euro mit Nießbrauchrecht in Aussicht. Es ist ratsam, lieber auf das umfassendere Nießbrauchrecht zu setzen.

Hausplusrente aus München rechnet mit der DAV-Sterbetabelle, die tendenziell zu höheren Abzügen beim Auszahlungsbetrag führt, und stellte Beratung beim Anlegen der Summe in Aussicht. Die Kunden sollten aber

ein Gutachten zum Immobilienwert auf ihre Kosten erstellen lassen.

Zwei andere unverbindliche Angebote umfassten ein befristetes und ein lebenslanges Nießbrauchrecht. Dessen Wert setzte Hausplusrente jeweils geringer als den „Mietwert“, die Summe der Mieten über die entsprechende Zeit, an. Die Differenz sollte „Ihr persönlicher Hausplusrente-Vorteil“ sein, eine Darstellung, die die Kundin verwirrte.

### 4 Einmalzahlung mit Sofortrente einer Rentenversicherung

Fragten die Tester nach lebenslangen Zahlungen, rieten Vermittler, den Auszahlungsbetrag in eine Sofortrente der Allianz zu stecken. Wir haben daher ein Angebot bei dieser Versicherungsgesellschaft für einen 74-Jährigen eingeholt. In unserer Untersuchung zu Sofortrenten mit einem anderen Modellfall landete sie auf Platz 4 von 20 (siehe S. 27).

Wer mehr Geld zum Leben braucht, muss auf die Höhe der Garantierente achten. Nur sie ist sicher, beim Rest kommt es darauf an, wie sich die Kapitalmärkte entwickeln. Unser 74-Jähriger hätte 414 Euro im Monat bekommen, müsste also, ausgehend von der Garantie, mehr als 94 Jahre alt werden, um überhaupt eine Verzinsung zu erhalten. Würde er den Betrag auf dem Girokonto liegen lassen, könnte er gut 21 Jahre lang 414 Euro abheben.

Es ist eine Überlegung wert, stattdessen auf ein Wertpapierdepot, wie etwa ein Pantoffelportfolio, mit einem geringen Aktienanteil und einem hohen Anteil an sicheren Anlagen mit Entnahmeplan zu setzen (siehe S. 33). ■

## Verkauf mit Mietvertrag

### Wenn ein Auszug wahrscheinlich ist

**Vorteil auf Zeit.** Ist absehbar, dass die Bewohner nur noch einige Jahre in ihrer Immobilie bleiben, kann es sinnvoll sein, zu verkaufen und einen Mietvertrag mit den Käufern abzuschließen.

Lebenslanges Mieten ist aber nur sicher, wenn die neuen Eigentümer auf ordentliche Kündigungen verzichten und dies nach etwaigen Eigentümerwechseln weiter gilt. Auch eine stabile Miete ist möglich. Die GNIW Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft mbH aus Berlin etwa wirbt, Mieterhöhungen seien „langfristig ausgeschlossen“. Es kann sein, dass Käufer für solche Mieterrechte einen Preisabschlag fordern.

Zahlen Bewohner die Miete nicht, können Vermieter sie vor die Tür setzen. Umbauen und Untervermieten dürfen sie nur mit Erlaubnis. Für Reparaturen sind die neuen Eigentümer zuständig.

Wert des Wohnens

Wege zu einem fairen Betrag

Ziehen Anbieter oder Vermittler einen angemessenen Betrag für den Wert des lebenslangen Wohnens vom Verkaufserlös ab? Unsere Tabelle hilft Ihnen bei der Einschätzung. Sie nennt den Wert von 100 Euro Monatsmiete, die lebenslang gezahlt werden – abhängig von Geschlecht, Alter und Zinsniveau. Das Ergebnis wird auf die Miete für ein vergleichbares Wohnobjekt hochgerechnet. Bei Paaren zählen Geschlecht und Alter des Partners mit der höheren Lebenserwartung.



**Lesebeispiel.** Eine 76-Jährige verkauft ihr Haus für 600 000 Euro und bewohnt es weiter. Es ließe sich sonst für 1 500 Euro im Monat (18 000 Euro im Jahr) vermieten. Geldzahlungen oder Ansprüche sind umso weniger wert, je weiter sie in der Zukunft liegen und je höher das Zinsniveau ist. So reichen 17 822 Euro, angelegt mit 1 Prozent Zins, für die Jahresmiete im kommenden Jahr. Für die Miete in zehn Jahren reichen 16 295 Euro. Als Zinssatz eignet sich der durchschnittliche Anlagezinssatz für eine sichere Geldanlage.

Mal 15 (für 1 500 Euro) ergeben sich 214 890 Euro, die von den 600 000 Euro für die Immobilie abgehen. Es bleiben 385 110 Euro zur Auszahlung oder Umwandlung in eine Rente.

**Bandbreite.** Der ermittelte Betrag beschreibt nicht die einzige faire Lösung. Andere Annahmen können zu anderen, ebenfalls vertretbaren Ergebnissen führen. Bei einer Abzinsung mit nur 1 Prozent sind 100 Euro Miete lebenslang 15 287 Euro wert. Das 15-Fache ergibt 229 305 Euro, der angemessene Auszahlungsbetrag sinkt auf 370 695 Euro.

**Lebenserwartung.** Bietet der Käufer nur 350 000 Euro, kann das bei 1 Prozent Zins akzeptabel für die Seniorin sein. Ihr Wohnrecht ist dann 250 000 Euro wert. Geteilt durch 15 ergeben sich 16 667 Euro pro 100 Euro Monatsmiete lebenslang. Der Wert liegt zwischen den Werten der Spalten 74 Jahre und 75 Jahre. Die Frau müsste also mindestens eineinhalb Jahre länger als die statistisch zu erwartenden 13,6 Jahre leben. Das ist vertretbar, weil eher fitte Senioren Nießbrauchmodelle wählen dürften. Fühlt sich die Dame so, kann das Angebot für sie passen.

**Tabellenwert.** Für die 76-Jährige sind bei 2 Prozent Zins 14 326 Euro pro 100 Euro Miete abzulesen.

So viel sind 100 Euro lebenslange Monatsmiete wert

Die Höhe hängt ab von Alter, Geschlecht und dem Zins, mit dem zukünftige Monatsmieten abgezinst werden.

Alter (Jahre)	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	
<b>Frau</b>														
Mittlere Lebenserwartung (Jahre)	20,60	19,68	18,79	17,90	17,02	16,16	15,30	14,46	13,62	12,80	12,00	11,22	10,46	
Zinssatz (%)	0,00	24 714	23 622	22 543	21 479	20 427	19 388	18 361	17 347	16 348	15 365	14 403	13 463	12 551
	1,00	22 345	21 451	20 561	19 674	18 790	17 909	17 030	16 156	15 287	14 426	13 576	12 738	11 918
	2,00	20 293	19 560	18 823	18 084	17 340	16 591	15 838	15 083	14 326	13 570	12 819	12 071	11 334
<b>Mann</b>														
Mittlere Lebenserwartung (Jahre)	17,58	16,77	15,97	15,19	14,42	13,67	12,93	12,20	11,48	10,79	10,11	9,45	8,80	
Zinssatz (%)	0,00	21 093	20 123	19 169	18 230	17 307	16 401	15 510	14 636	13 781	12 944	12 128	11 334	10 565
	1,00	19 350	18 533	17 723	16 919	16 122	15 333	14 554	13 782	13 021	12 273	11 538	10 817	10 115
	2,00	17 811	17 121	16 433	15 742	15 053	14 366	13 683	13 001	12 324	11 653	10 990	10 335	9 694

Quelle: Eigene Berechnung, auf Basis Kohorten-Sterbetafel

ILLUSTRATION: GETTY IMAGES