

# Immobilienverrentung

Hardi

2023

ISBN 978-3-406-80760-2

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Immobilienverrentung

Nutzen Sie Ihre Immobilie zur Altersfinanzierung

Janine Hardi

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
C.H.BECK

# So nutzen Sie dieses Buch

Die folgenden Elemente erleichtern Ihnen die Orientierung im Buch:

## **Beispiele und Übungen:**

*In diesem Buch finden Sie zahlreiche Beispiele.*

## **Definitionen:**

*Hier werden Begriffe erläutert.*

## **Gesetzestext:**

*In diesem Buch finden Sie Ausschnitte aus dem Gesetzestext.*

Die Merkekästen enthalten die zentralen Informationen.

## **Auf den Punkt gebracht**

Hier finden Sie prägnante Zusammenfassungen.

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>Die Immobilienverrentung</b>	<b>9</b>
Was versteht man unter „Immobilienverrentung“?	9
Immobilienverrentung und die Steuer	15
Immobilienverrentung: Wer sind eigentlich die Käufer?	17
Für wen ist eine Immobilienverrentung ideal?	20
<b>Modell 1: Verkauf mit Eintragung eines Wohnungsrechts</b>	<b>23</b>
Das Wohnungsrecht im Grundbuch	23
Das Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit	23
Begriff der „Dienstbarkeit“	25
Beschränkt persönlich	26
Eintragung im Grundbuch	27
Die Rangfolge im Grundbuch	30
Einsichtnahme in das Grundbuch und berechtigtes Interesse	31
Abgrenzung zu anderen Belastungen	32
Auswirkungen des Wohnungsrechts	35
Wert des Wohnungsrechts: Wertminderung der Immobilie	36
Dauer des Wohnungsrechts/Erlöschen	38

Der Verkauf: Keine Auswirkung auf das Wohnungsrecht	38
Die Erbschaft: Keine Auswirkung auf das Wohnungsrecht	39
Erlöschen des Wohnungsrechts	40
Steuerlicher Aspekt	43
Hauptanwendungsfall	45
<b>Modell 2: Verkauf der Immobilie gegen Leibrente/Zeitrente</b>	<b>47</b>
Juristische Einordnung	48
Fünf häufige Gründe für die Leibrente	50
Wie hoch sind der Kaufpreis und die Rentenhöhe?	51
Wertermittlung der Immobilie: Sachverständigen-gutachten	53
Weiterverkauf der Immobilie	55
Steuerliche Fragen	55
Juristische und steuerliche Beurteilung der Verträge	57
Hauptanwendungsfall	59
<b>Modell 3: Der Verkauf mit Eintragung eines Nießbrauchs</b>	<b>61</b>
Abgrenzung zum Eigentum	62
Abgrenzung zum Besitz	62
Abgrenzung zum Wohnungsrecht	63
Juristische Einordnung	64
Immobilienverrentung mit Nießbrauch	64

<b>Modell 4: Der Teilverkauf</b>	<b>89</b>
Ablauf der Immobilienverrentung nach dem Modell „Teilverkauf“	90
Vorteile des Verrentungsmodells „Teilverkauf“	92
Nachteile des Teilverkaufs	95
Der Teilverkauf in Sondersituationen	102
Wahrnehmung des Teilverkaufs in der Öffentlichkeit	104
<b>Modell 5: Die Umkehrhypothek</b>	<b>110</b>
Vertragliche Grundlagen	110
Abgrenzung zum Leibrentenmodell	111
Klassische Anwendungsfälle	112
Psychologischer Aspekt der Umkehrhypothek	112
Kurzfristiger Liquiditätsengpass	112
Unterstützung Angehöriger zum richtigen Zeitpunkt	113
Besonderheit bei der Umkehrhypothek	113
<b>Modell 6: Verkauf der Immobilie mit Abschluss eines Mietvertrages</b>	<b>115</b>
Ausgestaltungsmöglichkeiten beim Mietvertrag	115
Vorteile des Verkaufs mit Mietvertrag	115
Mietvertrag „auf Lebenszeit“	117
<b>Abgrenzung zur Immobilienverrentung</b>	<b>118</b>
Liquiditätsbeschaffung durch ein klassisches Immobiliendarlehen	118

Klassisches Immobiliendarlehen versus Immobilienverrentung	120
Seniorenfinanzierungen	121
<b>Zusammenfassung</b>	<b>122</b>
Vorgehensweise für eine erfolgreiche Altersfinan- zierung im Wege der Immobilienverrentung	122
<b>Sachverzeichnis</b>	<b>124</b>
<b>Die Autorin</b>	<b>128</b>



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

finanzielle Unabhängigkeit und ein Leben in gewohnter Umgebung – für viele ältere Menschen ein Wunschtraum. Die Immobilienverrentung als eine Möglichkeit der Altersfinanzierung kann dabei helfen, stellt sich dem Laien aber als recht komplexes Thema dar, das scheinbar viele Fallstricke bietet. Dieser falsche Eindruck von der Immobilienverrentung verhindert, dass Immobilieneigentümer eine qualifizierte Entscheidung treffen können, ob die Verrentung ihrer Immobilie für sie sinnvoll ist.

Dieses Buch soll der Information dienen, aber auch mit Vorurteilen aufräumen. Mein beruflicher Hintergrund als Rechtsanwältin und Gründerin der Informations- und Beratungsplattform [www.rentepiusimmobilie.de](http://www.rentepiusimmobilie.de) ermöglicht es mir, professionell und verständlich darzustellen, welche Möglichkeiten der Altersfinanzierung im Bereich der Immobilienverrentung es gibt und wo diese mit Blick auf die individuelle Lebenssituation und die Immobilie selbst Sinn machen. Dabei ist mir die unabhängige Darstellung der unterschiedlichen Konzepte ein Anliegen, denn die Immobilienverrentung, die für alle passt, gibt es nicht.

Als Mutter und Tochter bin ich selbst in innerfamiliäre Immobilienübertragung involviert. Auch deshalb verstehe ich die emotionale Seite der wichtigen Frage: Soll ich das in meiner Immobilie gebundene Vermögen freisetzen und wie kann ich erreichen, dass ich trotzdem nicht ausziehen muss?



Mit diesem Buch möchte ich Ihnen die notwendigen Voraussetzungen für eine Entscheidungsfindung mit an die Hand geben.

Herzlichst,

Janine Hardi

Rechtsanwältin



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG