

Immobilienverrentung

Hardi

2023

ISBN 978-3-406-80760-2

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Sachverzeichnis

- Altersfinanzierung** Unter Altersfinanzierung versteht man das Decken von Finanzierungs- und Liquiditätslücken im Alter, die aufgrund unzureichender Altersvorsorge oder ungewöhnlichen Belastungen (wie zum Beispiel Pflegekosten) entstanden sind.
- Dienstbarkeit** Unter einer Dienstbarkeit versteht man ein dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache, das im Falle einer Immobilie im Grundbuch in Abteilung II eingetragen wird, §§ 1018 ff. BGB.
- Durchführungsentgelt** Unter dem Durchführungsentgelt versteht man die Gebühr, die der Teilverkäufer beim späteren Gesamtverkauf der Immobilie an den Teilkäufer dafür zahlen muss, dass sich letzterer um die professionelle Vermarktung der Immobilie kümmert.
- Erbschaft** Unter einer Erbschaft versteht man alle Vermögenswerte, die im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge im Zeitpunkt des Erbfalls auf den Erben übergehen.
- Ertragsanteil** Unter dem sogenannten „Ertragsanteil“ versteht man den Anteil einer Rente, der nach dem Einkommensteuergesetz steuerbar ist, das heißt für den Rentenbezieher steuerpflichtig ist.
- Fiktive Miete** Unter der fiktiven Miete versteht man diejenige Miete, die man als Eigentümer bei Vermietung erzielen könnte. Relevant wird sie immer dann, wenn eben gerade keine Vermietung erfolgt, aber die potentiellen Mieteinnahmen für Berechnungen relevant sind, etwa zur Berechnung des Nießbrauchwerts.

- Immobilienverrentung** Die Immobilienverrentung umfasst alle Sachverhalte, bei denen Menschen das in ihrer Immobilie gebundene Eigenkapital freisetzen, aber in derselben wohnen bleiben.
- Innerfamiliäre Immobilienverrentung** Unter einer innerfamiliären Immobilienverrentung versteht man alle Übertragungen von Immobilien innerhalb der Familie mit Gegenleistung. Meist sind die übertragenen Immobilien mit einem „Recht auf Wohnenbleiben“ wie zum Beispiel einem Nießbrauch belastet.
- Kapitalwert** Der Kapitalwert (auch Barwert) entspricht dem Wert, der dem Nutzungsrecht einer Sache entspricht. Betrifft das Nutzungsrecht eine Immobilie erfolgt die Berechnung durch eine Hochrechnung der fiktiven Miete auf die voraussichtliche Nutzungsdauer.
- Leibrente** Unter einer Leibrente versteht man die lebenslange Zahlung eines Geldbetrages, § 759 BGB.
- Marktwert** Unter dem Marktwert einer Immobilie versteht man den Kaufpreis, den ein Käufer auf dem freien Markt für den Erwerb der Immobilie zu zahlen bereit ist.
- Mindestverkaufserlös** Unter dem Mindestverkaufserlös versteht man den Betrag, den der Teilkäufer in jedem Fall generiert, wenn eine Immobilie später als Ganzes verkauft wird. In der Regel beläuft sich der Mindestverkaufserlös auf 115–117 % auf Basis des Einstandspreises, den ein Teilkäufer beim Teilkau einer Immobilie gezahlt hat.
- Nießbrauch/
Nießbrauchrecht** Unter einem Nießbrauch oder Nießbrauchrecht versteht man das im Grundbuch gesicherte Recht, eine Immobilie wie ein Eigentümer selbst zu nutzen oder sie zu vermieten. Geregelt ist der Nießbrauch in den §§ 1030, 1048 BGB.

- Nießbraucher/
Nießbrauch-
nehmer** Der Nießbraucher oder Nießbrauchnehmer ist im Grundbuch als solcher eingetragen und ist Inhaber des Rechts, eine Immobilie wie ein Eigentümer zu nutzen.
- Nutzungs-
entgelt** Unter dem Nutzungsentgelt versteht man den Betrag, den ein Teilverkäufer bezahlen muss, um nach erfolgtem Teilverkauf noch die gesamte Immobilie nutzen zu können. Es bemisst sich an einer fiktiven Miete.
- Quoten-
nießbrauch** Durch den Quotennießbrauch wird die anteilige (quotale) Nutzung einer Immobilie festgelegt.
- Reallast** Unter einer Reallast versteht man das im Grundbuch eingetragene Recht, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen zu beziehen. Diese müssen nicht zwingend finanzieller Natur sein, § 1105 BGB.
- Rückmietver-
kauf** Beim Rückmietverkauf verkauft der Eigentümer seine Immobilie und mietet sie im Nachgang vom Käufer zurück.
- Sachverständigen-
gutachten** Ein Sachverständigengutachten wird erstellt von einem Sachverständigen, der mittels verschiedener Bewertungsansätze den Verkehrswert einer Immobilie festlegt und in diesem Gutachten niederschreibt.
- Teilverkauf** Unter einem Teilverkauf versteht man den Verkauf von Miteigentumsanteilen an einer Immobilie.
- Umkehrhypo-
thek** Eine Umkehrhypothek ist ein Immobilienverzehrcredit nach § 491 III S. 4 BGB, bei dem ausschließlich das Grundstück und nicht die Bonität in die Kreditprüfung einbezogen wird und bei dem der Darlehensbetrag in Raten ausgezahlt wird.

- Verkehrswert** Der Verkehrswert gibt den Preis an, der in dem Zeitpunkt, auf den sich eine Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre, § 194 BauGB.
- Vorbehaltsnießbrauch** Beim Vorbehaltsnießbrauch verkauft oder verschenkt der Eigentümer seine Immobilie und behält sich selbst einen Nießbrauch vor.
- Wohnungsrecht** Das Wohnungsrecht ist ein Recht, das im Grundbuch in Abteilung II als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen wird und dem Berechtigten das Recht einräumt, die Immobilie unter Ausschluss des Eigentümers zu Wohnzwecken zu nutzen. Gesetzlich geregelt ist das Wohnungsrecht in § 1093 BGB.
- Wohnungsberechtigter** Der Wohnungsberechtigte darf die Immobilie zu Wohnzwecken und unter Ausschluss des Eigentümers nutzen.
- Zeitrente** Unter einer Zeitrente versteht man die Zahlung eines Geldbetrages für einen bestimmten Zeitraum.
- Zuwendungsnießbrauch** Beim Zuwendungsnießbrauch lässt der Eigentümer einem Dritten ein Nießbrauchrecht zukommen. Dies dient oft der Absicherung naher Angehöriger.