



Vorsicht – Immobilien-Teilverkauf

Top oder Flop – **TEIL 5** *Finanzprodukte auf dem Prüfstand*



EXPERTENTIPP

Als Finanzfachwirtin (FH) und Freie Sachverständige für Kapitalanlagen steht Manuela Klüber-Wiedemann aus Lindau (www.ruhestandsplaner-bodensee.de) für Klarheit und Orientierung in Sachen Geld.

Fragen Sie die Expertin

Schreiben Sie Ihre Finanzfragen unter dem Stichwort »Finanzen« an mkw@ruhestandsplaner-bodensee.de mit Angabe der Telefonnummer (für evtl. Rückfragen). Ihre Fragen werden persönlich behandelt und via E-Mail beantwortet.

Des Weiteren können Sie sich über die VHS-Kurse in Memmingen informieren.

Viele Senioren haben im Alter schuldenfreie Immobilien, aber geringe Renten, Ersparnisse und Rücklagen. Manche benötigen Kapital zur Hausrenovierung, andere möchten einfach gerne mehr Geld zur freien Verfügung, um das Leben noch so richtig genießen zu können. Das ist der Zeitpunkt, sich Gedanken über die Immobilie und die künftige Lebens- und Wohnsituation zu machen.

Verlockend, aber schlecht

Es gibt aufgrund dieser Thematik in den letzten Jahren vermehrt Fernseh-Werbungen, bei denen Firmen den einfachen und schnellen »Immobilien-Teilverkauf« anbieten. Deren Angebote hören sich verlockend an: Sofort Geld zur freien Verfügung bekommen und trotzdem lebenslang wohnen bleiben. Dafür verkauft man einen Teil seiner Immobilie an die Firma. Doch das ist in Wirklichkeit ein schlechtes Geschäft, es lauern zahlreiche Fallstricke, das Vertragswerk ist höchst komplex, für Verbraucher überwiegen die Nachteile. Deshalb raten Verbraucherschützer Immobilieneigentümern dringend davon ab und empfehlen, sich unbedingt gründlich zu informieren.

Nachteile des Immobilien-Teilverkaufs

- Sobald sie einen Teil ihrer Immobilie verkauft haben, müssen die Bewohner an die neuen Teil-Eigentümer eine sehr hohe monatliche Nutzungs-Entschädigung dafür zahlen, dass sie weiterhin in ihrem Haus wohnen bleiben dürfen. Das ist eine Art Miete, diese Nutzungsgebühr steigt auch ähnlich stark wie Mieten. Sollte man, aus welchen Gründen auch immer, eine Zeit lang das Nutzungsentgelt nicht bezahlen können, droht die Räumung und Zwangsversteigerung.
- Die ehemaligen Haus-Besitzer sind nur noch Teil-Eigentümer, sie sind aber weiterhin verpflichtet, sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Immobilie vollumfänglich alleine zu tragen.
- Bei einem späteren, vollständigen Verkauf oder Vererbung möchten die neuen Teil-Eigentümer nebst der anteiligen Wertsteigerung noch zusätzliche »Mindest-Renditen« zwischen 5,5 % bis zu 17 % als Aufwandsentschädigung etc ...

Die Verbraucherzentrale warnt mit dem Hinweis: »Achtung Abzocke!« vor

Text: Manuela Klüber-Wiedemann, Fotos: abbers

dieser Praktik, denn die Risiken werden voll auf die ehemaligen Eigentümer abgewälzt, während die neuen Teil-Eigentümer nur gewinnen können.

Empfohlene Alternativen

Anstatt einen Teil seiner Immobilie zu verkaufen, könnte man einfach ein Darlehen auf das Haus aufnehmen. So könnte man z. B. für bis zum 100-fachen des monatlichen Netto-Einkommens problemlos ein Darlehen bekommen (bis zu maximal 50 % des Immobilienwertes). Bei Zinsen um die 3 % mit einer 1 %-Tilgung bleibt die Monatsbelastung klein, die Immobilie bleibt weiterhin in Eigentum und Verfügungsgewalt der Familie, die Kosten und Bedingungen sind sehr viel günstiger als bei Teilkaufmodellen und die Eigentümer sind frei von zusätzlichen Instandhaltungs-Verpflichtungen.

Beispiel:

Wer ein Netto-Einkommen von 1.500 € monatlich und eine Immobilie im Wert von 400.000 € besitzt, könnte bis zu 150.000 € als Darlehen ausgezahlt bekommen. Die Kosten hierfür betragen die nächsten 10 Jahre ca. 500 € im Monat. Die 150.000 € kommen auf das Konto zur freien Verfügung. Davon lassen sich bequem die Darlehensraten bezahlen, eine Zusatzrente gestalten und man hat ein Finanz-Polster für Renovierungen usw. Wer sich dann nach 10 Jahren zum Haus-Verkauf am freien Markt entscheidet, erzielt wahrscheinlich

Tipp:

Die besten Zins- und Tilgungskonditionen bieten freie, spezialisierte Finanzierungsmakler/innen, die besten Anlage-Konditionen und Gesamt-Konzeptionen bekommt man bei unabhängigen Anlageberater/innen, (freien Sachverständigen für Kapitalanlagen).



»Eigene/r Herr/Frau im Haus« – darauf achten, bis zuletzt flexibel, finanziell frei und handlungsfähig zu bleiben.

480.000 € Verkaufs-Erlös. Damit kann dann der 150.000 €-Kredit abgelöst werden und dann sieht man weiter – je nach Lebenssituation und dann gewünschter Wohn-Situation. Wer kein Darlehen aufnehmen möchte, Geld bekommen will, aber trotzdem in der Immobilie weiterhin leben will, hat noch etliche andere Möglichkeiten: Zum Beispiel kann die Immobilie verkauft werden, aber man lässt sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht einräumen. Eine andere Möglichkeit wäre auch, die Immobilie gegen eine lebenslange zu

zahlende Leib-Rente in Kombination mit einem Nießbrauchsrecht zu verkaufen.

Fazit:

Bevor eine so wichtige Entscheidung getroffen wird, sollten die Vor- und Nachteile der einzelnen Möglichkeiten gründlich geprüft werden. Auf den Seiten von www.verbraucherzentrale.de finden sich dazu zahlreiche Artikel, auch Checklisten und Beispiele mit Vor- und Nachteilen der einzelnen Möglichkeiten. Unabhängige Beratung dazu findet man bei freien Sachverständigen für Kapitalanlagen/Generationenberatern, spezialisierten Erbschafts- und Vermögensplanern, Rechtsanwälten, manche (nicht alle!) Notare. Nicht zu empfehlen sind Beratungen bei gebundenen Versicherungs- oder Finanzvertretern oder Banken, da diese i.d.R. nicht neutral beraten können/dürfen.