

Immobilien im Alter: Fluch oder Segen?

Wenn sich die eigene Immobilie im Alter als Belastung erweist



Der Erwerb einer Wohnimmobilie erfolgt regelmäßig auch unter dem Aspekt der Altersvorsorge. Mit ihm ist die Hoffnung verbunden, das Eigenheim bis zur Rente abbezahlt zu haben, um im Ruhestand mietfrei wohnen zu können. Doch was passiert, wenn die Immobilie im Alter nur noch als Belastung empfunden wird?

Wer im Alter in einer abbezahlten Immobilie wohnt, hat mehr Geld zur Verfügung, um den Ruhestand zu genießen. Gleichwohl kann die Immobilie im Alter zur Belastung werden: Das Haus ist nach Auszug der Kinder zu groß geworden; die damit verbundene Arbeit ist zu mühsam; wegen geringer Rente erweisen sich erforderliche Renovierungen oder Maßnahmen zum altersgerechten Umbau als finanziell nicht realisierbar. Auch kann ein finanzieller Engpass entstehen, wenn im Rentenalter die Finanzierung der Immobilie noch nicht abgeschlossen ist. Viele Senioren stellen sich daher die Frage, was mit ihrem Eigenheim geschehen soll.

Für diejenigen, denen das ehemalige Familien-eigenheim zu groß geworden oder die damit verbundene Arbeit zu mühsam geworden ist, wird sich die Veräußerung und ein Umzug empfehlen. Alternativ ist im Einzelfall, abhängig von der konkreten finanziellen Situation, überlegenswert, das Haus im Wege vorweggenommener Erbfolge auf die Kinder zu übertragen.

Für diejenigen, die sich zur Veräußerung der Immobilie aus finanziellen Gründen veranlasst sehen, aber ihr Zuhause und soziales Umfeld nicht verlassen möchten, stehen weitere Optionen zur Verfügung:

- Die Immobilie kann veräußert und zurückgemietet werden. In diesem Fall erhält der

Verkäufer den vollen Kaufpreis, kann weiterhin in der Immobilie wohnen und zahlt eine monatliche Miete. Hierfür kann der Verkaufserlös verwendet werden, der im Regelfall nicht nur für langjährige Mietzahlungen, sondern auch für die Tilgung etwaig noch bestehender Verbindlichkeiten oder die Erfüllung zusätzlicher Wünsche ausreicht.

- Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Immobilie zu veräußern, sich jedoch ein lebenslanges, durch Grundbucheintrag abgesichertes Wohnrecht einräumen zu lassen. Dieses reduziert den Verkaufserlös allerdings deutlich, da der Käufer zu Lebzeiten des Veräußerers keinen Nutzen aus der Immobilie ziehen kann.
- Die dritte Möglichkeit ist die Veräußerung des Eigenheims gegen eine Leibrente. In diesem Fall wird für den Verkäufer ebenfalls ein lebenslanges Wohnrecht im Grundbuch eingetragen und er erhält statt des Kaufpreises als Einmalzahlung eine monatliche lebenslange Rentenzahlung oder eine geringe Einmalzahlung und niedrigere monatliche Rentenzahlungen. Bei diesem Modell tragen Verkäufer und Käufer ein gewisses Risiko: Verstirbt der Verkäufer relativ kurz nach der Veräußerung, entfallen für den Käufer die weiteren Rentenzahlungen, so dass er letztlich einen geringeren Gesamtkaufpreis

gezahlt hat. Erfreut sich der Verkäufer hingegen bester Gesundheit und bleibt länger als erwartet in der Immobilie wohnen, hat der Käufer einen höheren Gesamtkaufpreis gezahlt, als zuvor kalkuliert. Aus diesem Grund gibt es die Möglichkeit, statt einer lebenslangen Leibrente eine von vornherein für einen bestimmten Zeitraum festgelegte Rente zu vereinbaren. Verstirbt der Veräußerer vorher, gehen die Ansprüche auf die Rentenzahlungen auf die Erben über.

FAZIT

Geänderte Lebensumstände können die Veräußerung des Eigenheims im Alter erforderlich machen. Nicht immer muss dies aber dazu führen, dass der Verkäufer sein Zuhause verliert.

ALEXANDRA GORAZDZA

Schulte & Prasse Rechtsanwälte PartGmbH
Braunschweig

RECHTSANWÄLTIN UND NOTARIN

