

Inhalt

Vorwort	7
Die Immobilienverrentung	9
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
Modell 1: Verkauf mit Eintragung eines Wohnungsrechts	23
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
Modell 2: Verkauf der Immobilie gegen Leibrente/Zeitrente	47
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
Modell 3: Der Verkauf mit Eintragung eines Nießbrauchs	61
Abgrenzung zum Eigentum	62
Abgrenzung zum Besitz	62
Abgrenzung zum Wohnungsrecht	63
Juristische Einordnung	64
Immobilienverrentung mit Nießbrauch	64

Modell 4: Der Teilverkauf	89
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
Modell 5: Die Umkehrhypothek	110
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
Modell 6: Verkauf der Immobilie mit Abschluss eines Mietvertrages	115
Ausgestaltungsmöglichkeiten beim Mietvertrag	115
Vorteile des Verkaufs mit Mietvertrag	115
Mietvertrag „auf Lebenszeit“	117
Abgrenzung zur Immobilienverrentung	118
Liquiditätsbeschaffung durch ein klassisches Immo- biliendarlehen	118

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