

Die Immobilien-Leibrente - Geld aus Stein, wohnen bleiben inklusive

Von Karl-Heinz Wild | Wild
Immobilien&Finanzierung



Vorwort

Sie möchten Ihre Immobilie im Alter zu Geld machen, aber nicht ausziehen? Dann könnte die Leibrente eine interessante Option sein. Dieser Ratgeber erklärt, wie das Modell funktioniert, für wen es sich eignet – und worauf Sie achten sollten.

1. Was ist eine Immobilien-Leibrente?

Bei der Leibrente verkaufen Sie Ihre Immobilie – und erhalten im Gegenzug:

- eine monatliche Rente (lebenslang)
- ein vertraglich gesichertes Wohnrecht
- auf Wunsch auch eine Einmalzahlung zu Beginn

Der Käufer profitiert, weil er eine Immobilie zu einem kalkulierbaren Preis übernimmt – bezieht sie aber erst nach dem Tod des Verkäufers oder bei freiwilligem Auszug.

2. Für wen ist die Leibrente geeignet?

Dieses Modell ist ideal für:

- ältere Menschen (meist ab 65+)
 - alleinstehende Immobilieneigentümer
 - Personen mit niedrigem Einkommen, aber hoher Vermögensbindung in der Immobilie
 - Eigentümer, die keine Erben oder keine Erbschaftsabsicht haben
- 💡 Auch für Senioren, die frühzeitig finanzielle Freiräume möchten, ist die Leibrente attraktiv.

3. Die Vorteile der Leibrente

- ✓ Lebenslang wohnen bleiben – ohne Umzug
- ✓ Regelmäßiges Einkommen – zur Aufstockung der Rente
- ✓ Keine Instandhaltungskosten mehr – der Käufer trägt häufig Reparaturen
- ✓ Steuerlich interessant – die Leibrente ist zum Teil steuerfrei
- ✓ Keine Kreditaufnahme notwendig – keine Bonitätsprüfung wie bei Darlehen

WILD

MOBILIEN & FINANZIERUNG

4. Mögliche Nachteile & Risiken

- ⚠️ Kein Eigentum mehr – Immobilie gehört rechtlich dem Käufer
- ⚠️ Rente endet mit dem Tod – bei frühem Ableben kann der Wertverlust hoch sein
- ⚠️ Abhängigkeit vom Vertragspartner – nur mit seriösem Käufer empfehlenswert
- ⚠️ Marktwertabschlag – die Immobilie wird unter dem Verkehrswert verkauft
- 👉 Darum ist eine unabhängige Beratung und Vertragsprüfung unerlässlich.

5. So funktioniert die Leibrenten-Berechnung

Die Höhe der monatlichen Rente richtet sich nach:

- dem Alter & Geschlecht des Verkäufers
- dem Wert der Immobilie
- dem Umfang des Wohnrechts
- ggf. einer Einmalzahlung
- der statistischen Lebenserwartung

Beispiel:

 Immobilie: 400.000 €

 Alter: 75 Jahre

➔ Monatliche Leibrente: ca. 1.000–1.200 € (je nach Modell)

6. Alternativen zur Leibrente

Rückmietverkauf: Verkauf an Investor, Rückmiete der Immobilie

Teilverkauf: Verkauf eines Anteils (z. B. 50%), Rest bleibt im Eigentum

Wohnungsverkauf mit Nießbrauch: Eigentum wechselt, Nutzung bleibt

Umkehrhypothek: Kredit gegen Grundbucheintrag – wird später durch Verkauf getilgt

💡 Welche Lösung die richtige ist, hängt von Ihrer persönlichen Situation ab.

7. Steuerliche Behandlung

- Leibrenten unterliegen der Ertragsanteilsbesteuerung – abhängig vom Alter
 - Beispiel: mit 75 Jahren sind nur 18 % steuerpflichtig
 - Verkauf ist für Eigennutzer steuerfrei (nach 10 Jahren oder Eigennutzung)
- 👉 Ein Steuerberater sollte in jedem Fall hinzugezogen werden.

8. Absicherung durch den Notar

Der Vertrag zur Leibrente muss notariell beurkundet werden. Wichtig ist:

- Eintragung eines lebenslangen Wohnrechts ins Grundbuch
- klare Regelung zu Instandhaltung, Versicherung & Nebenkosten
- Rücktrittsrecht bei Zahlungsstörung des Käufers
- mögliche Wertsicherungsklausel (z. B. Inflationsausgleich)

9. Wer kauft Immobilien auf Leibrente?

- Institutionelle Anbieter (Leibrenten-Modelle)
 - Private Investoren
 - Verwandte (z. B. Kinder mit Rückfallrecht)
 - Stiftungen oder Genossenschaften
- 💡 Wild Immobilien & Finanzierung hilft bei der Käufersuche & Vertragsverhandlung.

10. Unser Service – sicher, diskret & persönlich

Wir begleiten Sie auf dem gesamten Weg:

- Marktgerechte Immobilienbewertung
- Klärung Ihrer persönlichen Ziele & Wünsche
- Vergleich aller Modelle (Verkauf, Leibrente, Teilverkauf, etc.)
- Vermittlung von seriösen Käufern
- Vertragsvorbereitung & Notarbegleitung

✓ Fazit:

Die Immobilien-Leibrente kann eine kluge Lösung für alle sein, die im Alter finanziell unabhängiger sein möchten – ohne ihre vertraute Umgebung aufzugeben. Wichtig sind dabei Fairness, Transparenz und rechtliche Absicherung.

WILD

MOBILIEN&FINANZIERU

Sie wünschen sich Unterstützung bei Ihrer Immobilie?

Wir helfen Ihnen gerne!
Rufen Sie uns an:

06898 - 4416532

Wild Immobilien & Finanzierung
Albert-Schweitzer-Str. 3
66346 Püttlingen

