

LEIBRENTE & IMMOBILIENVERRENTUNG

Der Verrentungs- Ratgeber

Leibrente, Teilverkauf und Umkehrhypothek ehrlich im Vergleich

Wohnen bleiben und liquide werden

Wer im Alter zusätzliche Liquidität aus der eigenen Immobilie ziehen möchte, ohne auszuziehen, findet am Markt mehrere Modelle – mit teils sehr unterschiedlicher Kostenstruktur und Seriosität.

Dieser Guide erklärt Leibrente, Teilverkauf und Umkehrhypothek nüchtern und mit den Einschätzungen unabhängiger Verbraucherschützer.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir beraten ergebnisoffen, welches Modell zu eurer Situation passt – und wann ein klassischer Verkauf die bessere Wahl ist.

IN DIESEM GUIDE

- 01 Was ist Immobilienverrentung?**
- 02 Die Leibrente im Detail**
- 03 Rentenberechnung: So entsteht die Zahl**
- 04 Steuern: Die Ertragsanteilsbesteuerung**
- 05 Wohnrecht oder Nießbrauch als Absicherung**
- 06 Für wen sich die Leibrente nicht eignet**
- 07 Der Teilverkauf: eine kritische Einordnung**
- 08 Teilverkauf: ein Rechenbeispiel**
- 09 Die Umkehrhypothek im Vergleich**
- 10 Worauf ihr bei Anbietern achten solltet**
- 11 Checkliste & Häufige Fragen**
- 12 Über uns**

Was ist Immobilienverrentung?

Drei Grundmodelle im Überblick

Leibrente

Verkauf der gesamten Immobilie gegen eine lebenslange oder befristete monatliche Rente

Teilverkauf

Verkauf eines Anteils (10–50 %), gegen laufendes Nutzungsentgelt für den verkauften Teil

Umkehrhypothek

Kein Verkauf, sondern ein durch Grundschuld gesichertes Darlehen – ihr bleibt Volleigentümer:in

Alle drei Modelle richten sich meist an ältere Eigentümer:innen, die im vertrauten Zuhause bleiben, aber zusätzliche finanzielle Freiheit gewinnen möchten.

Die Leibrente im Detail

Verkauf gegen laufende Zahlung statt Einmalbetrag

DAS PRINZIP

Ihr verkauft die gesamte Immobilie, erhaltet den Kaufpreis aber als monatliche Rente statt als Einmalzahlung – meist kombiniert mit einem grundbuchlich gesicherten Wohnrecht oder Nießbrauch. Der Kaufpreis basiert auf einem unabhängigen Gutachten.

Drei Varianten:

■ Lebenszeitrente

Zahlung bis zum Lebensende – unabhängig davon, wie lange das dauert

■ Zeitrente

Zahlung über eine fest vereinbarte Laufzeit

■ Abgekürzte Leibrente

Zahlung bis zum Tod oder maximal für eine vereinbarte Höchstdauer – je nachdem, was zuerst eintritt

Rentenberechnung

So entsteht die monatliche Zahl

$$(\text{Verkehrswert} - \text{Wert des Wohnrechts}) \div \text{Kapitalisierungsfaktor}$$

Der Kapitalisierungsfaktor (auch Leibrentenbarwertfaktor) basiert auf der Sterbetafel des Statistischen Bundesamts sowie auf Alter und Geschlecht der berechtigten Person und wird regelmäßig aktualisiert.

RECHENBEISPIEL

Ein 75-jähriger Mann verkauft eine Immobilie im Wert von 380.000 €. Der Wert seines Wohnrechts entspricht einer Miete von 850 €/Monat, der Kapitalisierungsfaktor liegt bei 12,25.

Ergebnis: eine monatliche Leibrente von rund 1.685 €.

Steuern auf die Leibrente

Nur ein Teil ist überhaupt steuerpflichtig

DER ERTRAGSANTEIL (§ 22 EStG)

Nicht die volle Rente ist einkommensteuerpflichtig, sondern nur ein altersabhängiger Anteil – der Rest gilt als steuerfreie Rückzahlung des eingesetzten Kapitals.

Rentenbeginn mit 65 Jahre

18 %

Rentenbeginn mit 70 Jahre

15 %

Rentenbeginn mit 75 Jahre

11 %

Je höher das Alter bei Rentenbeginn, desto niedriger der steuerpflichtige Ertragsanteil.

Wohnrecht oder Nießbrauch

Die Absicherung eures Wohnens

Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)

Umfassendes Recht: selbst bewohnen oder vermieten und die Erträge behalten

Wohnrecht (§ 1093 BGB)

Nur das Recht, selbst zu wohnen – ohne Vermietung an Dritte

Beide Rechte werden ins Grundbuch eingetragen und mindern gleichzeitig den Kapitalwert der Immobilie – ein umfassenderes Nießbrauchrecht senkt die monatliche Rente also stärker als ein einfaches Wohnrecht.

Für wen die Leibrente nicht passt

Fünf Situationen, in denen andere Wege besser sind

- Maximaler Verkaufserlös hat oberste Priorität – ein klassischer Verkauf bringt mehr Geld
- Ihr wollt die Immobilie an eure Kinder vererben
- Eine geringe Lebenserwartung macht das Modell rechnerisch unrentabel
- Ihr braucht Flexibilität, etwa für einen möglichen Umzug ins Pflegeheim
- Ihr seid jünger als 65 – dann ist die Leibrente in aller Regel keine sinnvolle Option

Der Teilverkauf

Eine kritische Einordnung von Verbraucherschützer:innen

DAS PRINZIP

10 bis 50 % der Immobilie werden verkauft, ihr bleibt alleinige:r Nutzer:in und zahlt dafür ein monatliches Nutzungsentgelt für den verkauften Anteil – ähnlich einer Miete.

EINSCHÄTZUNG VON BAFIN UND VERBRAUCHERZENTRALEN

Die BaFin betitelt einen eigenen Verbraucherschutz-Podcast zum Thema mit „Immobilien-Teilverkauf: Selten die beste Lösung“. Verbraucherzentralen weisen darauf hin, dass über die Laufzeit zwischen 50 % und deutlich über 70 % der ursprünglichen Auszahlungssumme allein als Nutzungsentgelt anfallen können.

Zusätzlich tragen Verkäufer:innen die Instandhaltungskosten meist vollständig allein – trotz nur teilweise Eigentum.

Teilverkauf: ein Rechenbeispiel

Was ein 20-%-Teilverkauf tatsächlich kostet

Teilkaufpreis (20 % von 700.000 €)	140.000 €
Nutzungsentgelt (4,99 %/Jahr, Beispiel)	ca. 99.800 €
Durchführungsentgelt (3,25 %)	ca. 31.500 €

Das Nutzungsentgelt ist hier nur beispielhaft für die vereinbarte Laufzeit angenommen – die tatsächliche Höhe unterscheidet sich je nach Anbieter und Vertragslaufzeit erheblich.

ZUM VERGLEICH

Ein klassischer Bankkredit über 100.000 € zu rund 3 % Zinsen über 20 Jahre kostet insgesamt etwa 160.000 € (Zins und Tilgung zusammen) – oft deutlich weniger als die Gesamtkosten eines vergleichbaren Teilverkaufs.

Die Umkehrhypothek

Ein Darlehen statt eines Verkaufs

KEIN VERKAUF, SONDERN EIN KREDIT

Die Immobilie dient nur als Sicherheit für ein Darlehen – ihr bleibt vollständige:r Eigentümer:in. Die Rückzahlung erfolgt meist erst bei Tod, Auszug oder Verkauf der Immobilie, nicht während der Nutzungszeit.

In Deutschland ist die Umkehrhypothek bislang wenig verbreitet – es gibt nur wenige Anbieter. Vergleicht Angebote sorgfältig, die Konditionen unterscheiden sich stark.

Anbieter sorgfältig prüfen

Fünf Punkte vor der Unterschrift

- ☐ Unabhängiges Gutachten statt anbiereigener Bewertung einholen
- ☐ Vertragsangebote von der Verbraucherzentrale oder einer Fachanwältin bzw. einem Fachanwalt prüfen lassen
- ☐ Gesamtkosten über die komplette Laufzeit durchrechnen – nicht nur die beworbene Monatsrate
- ☐ Regelungen zum Rückkauf und zum späteren Gesamtverkauf genau verstehen
- ☐ Alternativen wie einen klassischen Kredit oder Verkauf immer mit vergleichen

Checkliste & Häufige Fragen

Kurz zusammengefasst

CHECKLISTE

- ☐ Eigene Lebenserwartung und Wohnpläne realistisch einschätzen
- ☐ Mehrere Anbieter und klassische Alternativen vergleichen
- ☐ Unabhängige Beratung vor Vertragsunterschrift einholen

HÄUFIGE FRAGEN

Ist die Leibrente sicherer als der Teilverkauf?

Sie basiert auf einem unabhängigen Gutachten und einer klaren Rentenformel – der Teilverkauf gilt laut Verbraucherzentralen als komplexer und oft teurer.

Kann ich das Modell später noch wechseln?

In der Regel nicht ohne Weiteres – die Verträge sind meist langfristig bindend. Prüft daher vorab besonders sorgfältig.

Was passiert mit dem Wohnrecht bei Insolvenz des Käufers?

Ein im Grundbuch eingetragenes Recht bleibt grundsätzlich bestehen – lasst euch das vertraglich genau bestätigen.

Warum Deussen Immobilien

Ergebnisoffene Beratung statt Verkaufsdruck

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir beraten euch offen zu Leibrete, Teilverkauf und klassischem Verkauf – und
sagen euch auch, wenn ein anderes Modell besser zu eurer Situation passt.

Lasst uns vergleichen

Welches Modell für euch am meisten Sinn ergibt, hängt von eurer individuellen Situation ab. Wir beraten euch unverbindlich und ergebnisoffen.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.