

Mit dem Eigenheim die Rente aufbessern

Vergleich der marktbekannten Modelle Immobilien-Rente, Teilverkauf und Umkehrhypothek

	Immobilien-Rente		Teilverkauf	Umkehrhypothek
	Leibrentenmodelle mit und ohne Einmalzahlung	Einmalzahlungsmodell		
Eigentumsübertragung	Vollständig	Vollständig	Teilverkauf eines ideellen Anteils, Miteigentümerschaft	Keine
Laufzeit	Lebenslang	Lebenslang	Lebenslang	Auf Kreditlaufzeit begrenzt
Zahlungsweise	Lebenslange Rentenzahlung und / oder Einmalzahlung	Einmalzahlung	Einmalzahlung in Höhe des Teilverkaufs	Monatliche Zeitrente bis zur Kredithöhe
Insolvenzsicherheit des Zahlungsanspruchs	Durch Reallasteintragung vermögenssicher	sicher, weil bezahlt	sicher, weil bezahlt	Nicht relevant, Kreditauszahlung
Instandhaltungen	Zahlt der Käufer, Senioren frei von Haftungen	Zahlen Senioren und haften wirtschaftlich auch dafür	Zahlen Senioren und haften wirtschaftlich auch dafür. Bei Gesamtverkauf entstehen oft zusätzliche Sanierungskosten	Verbleiben bei Senioren, tragen wirtschaftliche Belastungen
Nutzungsrecht	Lebenslanges Wohnungsrecht mit Vermietungsmöglichkeit	Nießbrauch mit Vermietungsmöglichkeit	Nießbrauch, i.d.R. an die Nutzung gebunden	Volles Nutzungsrecht, da kein Eigentumsübergang
Nutzungsentgelt nach Vertragsabschluss	Kein Entgelt	Kein Entgelt	Nutzungsentgelt, vergleichbar mit anteiliger Miete	Kein Entgelt

Insolvenzicherheit der Nutzung	sicher	Pfändbar bei Überschuldung oder Haftung aus Instandhaltungsverpflichtung	Pfändbar bei Überschuldung, Nichtzahlung des Nutzungsentgeltes oder Unterlassung der Instandhaltungsverpflichtung	Pfändbar bei Überschuldung
Ankaufsnebenkosten	Zahlt der Käufer	Zahlt der Käufer	Zahlen die Senioren	nicht relevant
Provisionen und Gutachterkosten sowie weitere Kosten	Zahlt der Käufer, keine Belastung bei Senioren	Senioren zahlen Gutachterkosten und Provisionen	Zahlen die Senioren oder deren Erben auf den zweiten Miteigentumsanteil bei Verkauf der Immobilie. Investor erhält zudem oft bevorrechtigten Gewinnanteil und Handlingfee zusammen i.d.R. über 30%	Senioren zahlen Bankprovisionen, Gebühren und Bearbeitungsentgelte – steigen bei ergänzendem Rentenvertrag
Besteuerung	Ertragsanteil der Rente ist steuerliches Einkommen, bleibt aber i.d.R. immer unterhalb der Freibeträge	Keine	Keine	Keine