

Hohenloher Immobilientage 2024

Immobilien-geschäfte zur Alterssicherung

Vor- und Nachteile des Teilverkaufs
und anderer Gestaltungsmöglichkeiten



Notar Alexander Klein ♦ Rathausstr. 18 ♦ 74613 Öhringen

Fon 07941/699289-0 ♦ Fax 07941/699289-9

www.notar-klein-oehringen.de ♦ info@notar-klein-oehringen.de

A. Ein neuer Markt entsteht

- Dezember 2022:
 - Ca. 18,5 Mio. Menschen im Alter von 65 Jahren oder mehr.
 - Davon ca. 13 Mio. Menschen mit Immobilieneigentum = 80% des Nettohaushaltsvermögens bei Eigennutzern.
- Landesamt BW (Mikrozensus 2022):
 - 3 Mio. Personen mit gesetzlicher Rente.
 - 41,1 % mit weniger netto (Arbeit, Rente/Pension, ALG I/II, Grundsicherung, Bürgergeld, Vermietung) als 1.250,00 € pro Monat (Frauen: 54,6 %, Männer: 24,0 %).
 - 27,0 % mit weniger als 1.000,00 € (Frauen: 38,7%, Männer: 12,5%).

A. Ein neuer Markt entsteht

- Marktsegment der Immobilienverwertung zur Alterssicherung von großer und künftig noch weiter zunehmender Relevanz.
- Es fehlt großteils ein verlässlicher gesetzlicher Rahmen.
- Zielgruppen der sog. „Backsteinrente“:
 - „Senioren ohne Erben“
 - „Senioren ohne Geld“
 - „Senioren mit mehr Wünschen als Geld“

B. Kauf auf Leibrente

Eckpunkte des Vertrags:

- Zahlung einer Leibrente auf Lebenszeit des Veräußerers als Kaufpreis.
- Absicherung des Veräußerers: Wohnungsrecht; vollstreckbare Leibrente mit Reallast; bei Rückständen, Insolvenz, Zwangsvollstreckung: Gesamtfälligkeit des Restbetrags (mit Grundschuld abgesichert); Rückerwerbsvormerkung (Rücktritt).
- In der Praxis als Kauf zwischen Fremden sehr selten.

B. Kauf auf Leibrente

Steuern:

- Häufiges Missverständnis beim Veräußerer: Einmalzahlung muss versteuert werden (i. d. R. nicht zutreffend bei selbstgenutztem Eigentum).
- Leibrenten (und befristete Zeitrenten) sind in Höhe des Ertragsanteils zu versteuern. Bei Leibrenten ist der Ertragsanteil vom Alter bei Renteneintritt abhängig (65 bis 66 Jahre: 18 %; 78 bis 79 Jahre: 9 %); bei Zeitrenten von der Bezugsdauer (bei 5 Jahren: 5 %, bei 15 Jahren: 16 %).

B. Kauf auf Leibrente

Höhe und Dauer der Leibrente?

- Risiko Erwerber: Langes Leben des Veräußerers \Rightarrow hoher Kaufpreis! Höchstlaufzeit?
- Risiko Veräußerer: Unerwartet früher Tod \Rightarrow niedriger Kaufpreis! Mindestlaufzeit?
- Ehegatten: Rentenminderung beim Tod eines Berechtigten?

B. Kauf auf Leibrente

Höhe und Dauer der Leibrente?

- Berechnung der Lebenserwartung: Anwendung schenkungsteuerlicher Tabellen und aktueller Sterbetafeln?
- Anpassung an die Inflation (Gleitklausel nach VPI)?
- Zahlungsfälligkeit? (Monatlich? Vor- oder nachschüssig?)
- Abzug des Mietwerts des Wohnungsrechts.

B. Kauf auf Leibrente

Regelungen für Rücktritt des Veräußerers:

- Rückzahlung der Renten voll oder teilweise? Vollständige „Verfallklausel“ verstößt gegen die guten Sitten (BGH).
- Einbehalt der (fiktiven) Nutzungen des Erwerbers (durch Eigennutzung oder Vermietung) zzgl. Schadensersatz.
- Ersatz werterhöhender Aufwendungen des Erwerbers?

B. Kauf auf Leibrente

Sonderfall: Immobilie ist noch mit Kredit belastet

- Zahlung der Leibrente in Höhe der monatlichen Annuität an die Bank.
- Früher Tod des Veräußerers \Rightarrow Risikolebensversicherung (Restschuldversicherung). Prämien zahlt der Erwerber in Anrechnung auf die Leibrente.

Oder: Der Erwerber zahlt als Mindestkaufpreis den zur Lastenfreistellung erforderlichen Betrag.

B. Kauf auf Leibrente

Nachteile beim Veräußerer:

- Erwerber zahlt nicht \Rightarrow Zwangsvollstreckung.
- Hochbetagter Veräußerer: Abnorm hohe Leibrente kann Erwerber aus laufendem Einkommen oft nicht finanzieren \Rightarrow Modell hier regelmäßig nicht mehr anwendbar.

B. Kauf auf Leibrente

Nachteile beim Erwerber:

- Keine steuerlichen Abzugsmöglichkeiten.
Besser aus ertragssteuerlicher Sicht: Sale and Lease Back (unten Teil F.).
- Erwerber haftet beim Weiterverkauf weiter gegenüber dem Veräußerer für die Zahlung der Leibrente (Zweiterwerber übernimmt nur im Innenverhältnis die Zahlungspflicht). Grds. kein Ablösungsrecht.
- Ablösevereinbarung möglich, z. B. Löschung aller Veräußerrechte + Einmalzahlung in eine Rentenversicherung.

B. Kauf auf Leibrente

Gemeinnützige Organisationen, eG, gewerbliche Anbieter:

- Verkauf der gesamten Immobilie.
- Lebenslanges, grundbuchlich gesichertes Wohnrecht.
- Rente auf Lebenszeit (oder höhere Zeitrente; oder Einmalzahlung + Verrentung) abzgl. Unterhaltungskosten.
- Früherer Auszug/Tod führt gesetzlich nicht zu einer Nachvergütung.

B. Kauf auf Leibrente

Beispiel: Gemeinnützige Stiftung (aus Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. A. 2024, 08/2023)

Lastenfreie Immobilie im Wert von 600.000,00 €

Veräußerer männlich, 70 Jahre

Zustiftungsbetrag 25% = 150.000,00 €

Rente lebenslang 920 € oder (idR gewählt) 15 Jahre: 1.050,00 €.

Gesamtbetrag der Zeitrente (1.050,00 € auf 15 Jahre): **189.000,00 €**

Höhere Rente bei Übernahme Instandhaltung/-setzung durch Veräußerer.

Gestaffelte Teilrückzahlung bei vorzeitiger Aufgabe des Wohnungsrechts.

B. Kauf auf Leibrente

Beispiel: Gewerblicher Anbieter (Online-Abruf vom 27.02.2024)

Immobilie (150 qm) im Wert von 420.000,00 €

Ehepaar jeweils 75 Jahre (Lebenserwartung 17,58 Jahre).

WR und kalk. Instandhaltung (insg. 1.275 €/Monat): 268.974,00 €

Einmal 20.000,00 € + Zeitrente* (15 Jahre) 217,00 € = 59.060,00 €

Summe: 328.034,00 €

Differenz zum Verkehrswert: **91.966,00 €**

*Keine lebenslange Rente: Bafin-Erlaubnis (Versicherungslizenz) nötig!

C. Umkehrhypothek

Bedeutung / Vertragsinhalt:

- Angloamerikanisches Vorbild: „reverse mortgage“.
- „Immobilienverzehrcredit“ nach § 491 Abs. 3 S. 4 BGB.
- Wohnimmobilienkredit-RL: „equity release“ = Eigenkapitalfreigabe.
- Keine Kreditwürdigkeitsprüfung nach §§ 505a ff. BGB.
- Kritik:
 - Kein Schriftformerfordernis (§ 492 BGB),
 - kein Widerrufsrecht (§ 495 BGB),
 - keine vorvertraglichen Informationspflichten (§ 491a BGB).

C. Umkehrhypothek

Bedeutung / Vertragsinhalt:

- Über 60jährige Eigentümer beleihen die Immobilie gegen Zahlung einer lebenslangen „Verzehrrente“.
- Zinssatz deutlich über Marktzins.
- Maximaler Rückzahlungsbetrag = Verkehrswert, fällig bei Umzug in Pflegeheim oder bei Tod.
- Überschreitung der Höchstgrenze: Verkauf zu Lebzeiten!

C. Umkehrhypothek

Bedeutung / Vertragsinhalt:

- Bei Nichtzahlung: Verwertung durch Zwangsversteigerung aus eingetragener Grundschuld. Bei Verkauf: Ablösung mit Kaufpreis.
- „Langlebigkeitsrisiko“: hohe Risikoabschläge bei Bewertung.
- Kaum Anbieter mit unbeschränkter Laufzeit.
- Keine Sonderzahlung für Sanierung/Umbau.
- Geeignet allenfalls für schuldenfreie Immobilie in guter Lage.

C. Umkehrhypothek

Beispiel: Angebot einer Sparkasse (Online-Abruf vom 26.02.2024):

| | |
|--|---------------------|
| Verkehrswert Immobilie: | 600.000,00 € |
| Sicherheitsabschlag 65%(!) : | 390.000,00 € |
| Berechnungsgrundlage = Darlehensbetrag | 210.000,00 € |
| Zinsen monatlich (nom. 4,69 %; eff. 4,79 €) | 820,75 € |
| Rente (10 Jahre garantiert) | 1.930,49 € |
| Auszahlung (Rente ./ Zinsen) | 1.109,74 € |

C. Umkehrhypothek

Alternativen:

- Sog. „Senioren-Darlehen“: bis zu 20 Jahre Zinsbindung, Beleihungsgrenze tw. nur 40%, Immobilie lastenfrei, Mindestrente, ohne Tilgung (fällig bei Tod oder Verkauf).
⇒ für einmaligen höheren Bedarf (Umbau/Sanierung)
- Einräumung einer Kreditlinie zu variablen Zinsen.

C. Umkehrhypothek

Alternativen:

Gemeinnützige Organisationen:

- Schenkung unter Rückbehalt eines Wohnungsrechts.
- Spendenbescheinigung über den verbleibenden Restverkehrswert = Sonderausgaben in der Steuererklärung bis zur abzugsfähigen Höchstgrenze (20% der Einkünfte) auf zehn Jahre verteilt = höheres verfügbares Einkommen (bei gut verdienenden Veräußerern!)

D. Kaufpreis und Nutzungsrecht

Eckpunkte des Vertrags:

- Wohnungsrecht oder Nießbrauch für Veräußerer.
- Geldleistung: Einmalzahlung; Leibrente \Rightarrow Reallast;
Kaufpreisratenzahlung \Rightarrow Grundschild.
- Rücktrittsrecht für Veräußerer (gesichert durch Eigentumsvormerkung).

D. Kaufpreis und Nutzungsrecht

Probleme und Risiken:

- Leibrente: gleiche Problemfelder wie oben Teil A.
- Veräußerer trägt das Risiko der Einbringlichkeit.
- Erwerber: Veräußererrechte hindern Beleihung und Weiterverkauf.
- Erheblicher Abschlag für Nutzungsrecht (Erwerber/Bank geht von ideell hoher Lebenserwartung aus)
- Nießbrauch: Mietverträge gehen bei Ende auf Erwerber über, Mietkonditionen unklar, sozialer Wohnraumkündigungsschutz gilt.
- I.d.R. keine Nachvergütung bei vorzeitigem Auszug oder Tod.

D. Kaufpreis und Nutzungsrecht

Praxis:

- Wohnungsrecht (altersgerechtes Objekt, Aufnahme von Pflegepersonal möglich) + Kaufpreis als Einmalzahlung.
- Vom Erwerber zu beachten:
 - Auch der Kapitalwert des Wohnungsrechts ist Grunderwerbsteuerpflichtig.
 - Keine steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen, Abschreibungen und sonstigen Werbungskosten (Erhaltungsaufwand), bei Teilvermietung nur anteilig.
 - Zahlungen zur späteren Ablösung des WR = nachträgliche Anschaffungskosten.
 - Steuerberatung auch hier dringend anzuraten!

E. Teilverkauf

Eckpunkte des Vertrags:

- Erwerb eines (maximal hälftigen) Miteigentumsanteils gegen Einmalzahlung und Bruchteilsnießbrauch.
- Nießbrauch ist schuldrechtlich entgeltlich:
 - Monatliche Zahlungen zwischen 3% und 7% des Anteilskaufpreises.
Häufig Anpassung (z. B. EURIBOR, VPI, Rendite Bundesanleihen etc.).
 - Bei vertraglich festgelegtem Zahlungsrückstand: Kündigung des Nutzungsrechts und Gesamtverkauf der Immobilie.

E. Teilverkauf

Eckpunkte des Vertrags:

- Nach Erlöschen des Nießbrauchs (i.d.R. Tod): Weiterverkaufsverpflichtung für Gesamtimmobilie nebst Verkaufsvollmacht.
- Häufig Mindest-Mehrerlös (z. B. 117%) ggü. dem Einkaufspreis ⇒ Verkauf darunter schmälert Erlös der Erben. Je höher der Ankaufspreis, umso geringer der Anteil am Gesamterlös!
- Häufig „Service-Pauschale“ für die Durchführung des Verkaufs.

E. Teilverkauf

Eckpunkte des Vertrags:

- Bei Bestehen des Nießbrauchs ist Teilkäufer von Verwaltungs- und Erhaltungsaufwand freizustellen. (Beteiligung an Erhaltungskosten ggfs. mit Maximalbetrag, z. B. 20.000,00 €, und Aufschlag auf Nutzungsentgelt, z. B. 0,30 % pro Jahr.)
- Ankaufsrecht bei Verstoß gegen Verfügungsverbot des Teilverkäufers (vormerkungsgesichert).
- Gesamtobjekt wird für Finanzierungsgrundschuld des Teilkäufers (im Rang vor dem Nießbrauch) belastet.

E. Teilverkauf

Vorteile beim Verkäufer:

- Beteiligung mit verbleibendem Anteil bei deutlicher Wertsteigerung.
- Verzicht auf Nießbrauch und Auslösung Gesamtverkauf möglich = Beteiligung am Gesamterlös.
- Potenziell lebenslange Laufzeit.

E. Teilverkauf

Nachteile beim Verkäufer:

- Relativ hohes monatliches Nutzungsentgelt (Teilkaufpreis wird i.d.R. teurer als Bankkonditionen verzinst) ⇒ je höher der Teilkaufpreis, umso höher das Entgelt!
- Weiterer Zins = Mindestpreisaufschlag.
- Fremdvermietung teilweise zustimmungspflichtig. Verweigerung z. B. bei „nicht marktüblichen Mieten“.
- Anbieterwechsel während der Laufzeit nicht möglich.
- Alle typischen Darlehensrisiken trägt der Verkäufer.

E. Teilverkauf

Komplexe Vertragsgestaltung = zahlreiche Fragen:

Anwendbarkeit des Verbraucherkreditrechts?

- Wohl nein.
- Ähnlichkeit mit Immobilienverzehrcredit (s.o.) = keine Schutzvorschriften anwendbar. Aber Zahlung nicht erst nach Tod, sondern bereits sofort als Nießbrauchsvergütung.
- Kaufpreis kommt daher vorsorglich nicht vom Teilkäufer, sondern von Finanzierungsbank!

E. Teilverkauf

Komplexe Vertragsgestaltung = zahlreiche Fragen:

Miteigentümerverscheinbarung (§ 1010 BGB) zur Nutzung,

Verwaltung, Unterhaltung und Auseinandersetzungsausschluss.

- Bedingte Ankaufsrechte oder (für Verbraucher) ungünstige Gesamtverkaufsabreden evtl. nach § 749 Abs. 3 BGB unzulässig?
- Beantwortung dieser Frage noch offen.

E. Teilverkauf

Komplexe Vertragsgestaltung = zahlreiche Fragen:

Koppelung der Vergütung an VPI, 3-Monats-Euribor oder Rendite von 10jährigen Bundesanleihen = Wertsicherung.

- Zulässigkeit Euribor/Anleiherendite nach PreisklauselG fraglich.
- Nach AGB-Recht (§§ 305ff. BGB) zulässig, wenn Anpassung nach oben wie auch nach unten verlangt werden kann.

E. Teilverkauf

Komplexe Vertragsgestaltung = zahlreiche Fragen:

Finanzierungsgrundschuld im Rang vor Nießbrauch.

- Sicherungsabrede: Verwertung nur erlaubt, wenn qualif. Verzug bei Nutzungsentschädigung (z. B. drei Monate + Abmahnung)
- Fraglich, ob diese Abrede bei Abtretung der Grundschuld dem neuen Gläubiger entgegengehalten werden kann.

E. Teilverkauf

Komplexe Vertragsgestaltung = zahlreiche Fragen:

Service-Pauschale.

- Preisnebenabrede: AGB-Kontrolle nach § 307 BGB.
- Unzulässig wäre Bemessung auch am Verkaufserlös des Teilkäufers.

Mindestpreisaufschlag.

- Kontrollfreie Preisabrede (§ 307 BGB) oder kontrollunterworfenen Abweichung vom Grundsatz der quotengleichen Erlösverteilung (§ 752 BGB)?
- Literatur neigt zu Ersterem. Verbraucherfreundliche Rechtsprechung wird diese Regelung wohl einer Inhaltskontrolle unterziehen: Ergebnis fraglich.

E. Teilverkauf

Komplexe Vertragsgestaltung = zahlreiche Fragen:

Serviceleistung des Weiterverkaufs.

- Anwendungsbereich des RDG (Rechtsdienstleistungsgesetzes) vermutlich nicht eröffnet, d. h. Serviceleistung zulässig.

Verkaufsvollmacht an Teilkäufer.

- Verwendung der Vollmacht bei Verkauf an Unternehmer als Verstoß gegen § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG (Vertretung durch Vertrauensperson des Verbrauchers)? Streitig.

E. Teilverkauf

Gesetzgeberische Maßnahmen:

- Verbraucherschutzministerkonferenz 2022: Anregung an Bund ⇒
Rechtliche Rahmenbedingungen schaffen: vollständige
Vertragsunterlagen 4 Wochen vor Beurkundung;
Standardinformationsblätter (Konditionen/Kosten); strukturierte
Unterstützung der Berater, z.B. Checklisten oder digitale Hilfsmittel.
- Bisher jedoch nicht umgesetzt.

E. Teilverkauf

Informationen der BaFin:

https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Verbrauchermitteilung/weitere/2023/Meldung_2023_03_03_Immobilien_Teilverkauf.html (Abruf am 27.02.2024):

„Ein Immobilien-Teilverkauf ist für Haus- oder Wohnungseigentümer selten die beste Lösung. [...] Aus Verbraucherschutzgründen kann ich nur davor warnen, den allgegenwärtigen Werbeversprechen für Immobilien-Teilverkäufe blind zu vertrauen [...]“

(Dr. Thorsten Pötzsch, BaFin-Exekutivdirektor Wertpapieraufsicht und Asset-Management)

E. Teilverkauf

Informationen der BaFin:

<https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/KrediteImmobilien/Immobilienfinanzierung/Immobilien teilverkauf/Immobilienteilverkauf artikel v2.html;jsessionid=592886C15B9EFD0CB8FCA2EA5DF252FC.internet962?nn=19643416>

(Abruf am 27.02.2024):

„Das Risiko von Mindestlösklauseln sollten Sie nicht unterschätzen. Ihre Immobilie muss erheblich im Wert steigen, damit diese Klauseln nicht greifen. Je mehr Zeit zwischen dem Teil- und dem Gesamtverkauf liegt, desto unsicherer ist, wieviel ein Dritter im Verkaufszeitpunkt tatsächlich bereit sein wird, für das Haus zu zahlen. Wie sich der Wohnimmobilienmarkt entwickeln wird, kann aus den Werten der Vergangenheit nicht hergeleitet werden. Eine verlässliche Voraussage, welcher Verkaufspreis für eine bestimmte Immobilie in den nächsten zehn, zwanzig oder gar mehr Jahren in dem Zeitfenster realisierbar sein wird, wann der Gesamtverkauf erfolgen soll, ist noch weniger möglich.“

E. Teilverkauf

Beispiel 1: Verkaufspreis liegt unter dem Verkehrswert

| | |
|--|----------------|
| Festgestellter Verkehrswert der Gesamtimmoblie bei Teilverkauf: | 500.000,00 € |
| Teilkaufris (25% der Immobilie): | 125.000,00 € |
| Verkaufspreis der Gesamtimmoblie nach zehn Jahren: | 450.000,00 € |
| Mindesterlös des Teilkäufers: Teilkaufris + 16%* | 145.000,00 € |
| Nutzungsentgelt: 5%* des Teilkaufris p.a. = 6.250,00 €, nach 10 Jahren: | 62.500,00 € |
| <u>Verteilung des Erlöses nach Bruchteilen:</u> | |
| Teilverkäufer 75% = 337.500,00 €; Teilkäufer 25% = | 112.500,00 € |
| Differenz zum vereinbarten Mindestlös: | 32.500,00 € |
| Verbleibender Erlösanteil beim Teilverkäufer: 337.500,00 € - 32.500,00 € = | 305.000,00 € |
| <u>Dem Teilverkäufer bleiben demnach:</u> | |
| 305.000,00 € + Teilkaufris 125.000,00 € - Nutzungsentgelt 62.500,00 € = | 367.500,00 €** |

*vom Anbieter abhängig

**evtl. abzüglich weiterer Kosten/Entgelte an den Teilkäufer (z. B. Servicepauschale bei Verkauf)

E. Teilverkauf

Beispiel 2: Verkaufspreis ist gleich Verkehrswert

| | |
|--|----------------|
| Festgestellter Verkehrswert der Gesamtimmoblie bei Teilverkauf: | 450.000,00 € |
| Teilkaufris (25% der Immobilie): | 112.500,00 € |
| Verkaufspreis der Gesamtimmoblie nach zehn Jahren: | 450.000,00 € |
| Mindesterlös des Teilkäufers: Teilkaufris + 16%* | 130.500,00 € |
| Nutzungsentgelt: 5%* des Teilkaufris p.a. = 5.625,00 €, nach 10 Jahren: | 56.250,00 € |
| <u>Verteilung des Erlöses nach Bruchteilen:</u> | |
| Teilverkäufer 75% = 337.500,00 €; Teilkäufer 25% = | 112.500,00 € |
| Differenz zum vereinbarten Mindesteölös: | 18.000,00 € |
| Verbleibender Erlösanteil beim Teilverkäufer: 337.500,00 € - 18.000,00 € = | 319.500,00 € |
| <u>Dem Teilverkäufer bleiben demnach:</u> | |
| 319.500,00 € + Teilkaufris 112.500,00 € - Nutzungsentgelt 56.250,00 € = | 375.750,00 €** |

*vom Anbieter abhängig

**evtl. abzüglich weiterer Kosten/Entgelte an den Teilkäufer (z. B. Servicepauschale bei Verkauf)

E. Teilverkauf

Beispiel 3: Verkaufspreis liegt über dem Verkehrswert

| | |
|---|----------------|
| Festgestellter Verkehrswert der Gesamtimmobilie bei Teilverkauf: | 450.000,00 € |
| Teilkaufpreis (25% der Immobilie): | 112.500,00 € |
| Verkaufspreis der Gesamtimmobilie nach zehn Jahren : | 500.000,00 € |
| Mindesterlös des Teilkäufers: Teilkaufpreis + 16%* | 130.500,00 € |
| Nutzungsentgelt: 5%* des Teilkaufpreises p.a. = 5.625,00 €, nach 10 Jahren: | 56.250,00 € |
| <u>Verteilung des Erlöses nach Bruchteilen:</u> | |
| Teilverkäufer 75% = 375.000,00 €; Teilkäufer 25% = | 125.000,00 € |
| Differenz zum vereinbarten Mindeste Erlös: | 5.500,00 € |
| Verbleibender Erlösanteil beim Teilverkäufer: 375.000,00 € - 5.500,00 € = | 369.500,00 € |
| <u>Dem Teilverkäufer bleiben demnach:</u> | |
| 369.500,00 € + Teilkaufpreis 112.500,00 € - Nutzungsentgelt 56.250,00 € = | 425.750,00 €** |

*vom Anbieter abhängig

**evtl. abzüglich weiterer Kosten/Entgelte an den Teilkäufer (z. B. Servicepauschale bei Verkauf)

E. Teilverkauf

Beispiel 4: Gewerblicher Anbieter (Online-Abruf vom 28.02.2024)

| | |
|--|--------------|
| Festgestellter Verkehrswert der Gesamtimmoblie bei Teilverkauf: | 500.000,00 € |
| Teilkaufris (50% der Immobilie): | 250.000,00 € |
| Verkaufspreis der Gesamtimmoblie nach zehn Jahren (fiktiv +2,5% p.a.): | 640.042,00 € |
| Nutzungsentgelt: 4,95% des Teilkaufris p.a. = 12.375,00 €, nach 10 Jahren: | 123.750,00 € |
| <u>Verteilung des Erlöses nach Bruchteilen:</u> | |
| Teilverkäufer 50% = 320.021,00 €; Teilkäufer 50% = | 320.021,00 € |
| Abwicklungsvergütung 5,5%*: | 35.202,00 € |
| Verbleibender Erlösanteil beim Teilverkäufer: 320.021,00 € - 35.202,00 € = | 284.819,00 € |
| <u>Dem Teilverkäufer bleiben demnach:</u> | |
| 284.819,00 € + Teilkaufris 250.000,00 € - Nutzungsentgelt 123.750,00 € = | 411.069,00 € |

*3% bei Rückkauf; 5,50% bei Verkauf an Dritte (inkl. anteilige Maklercourtage), ohne Makler 3%
(Anmerkung: Makler dürfte wohl ein mit dem Anbieter verbundenes Unternehmen sein)

F. „Sale and lease back“

Vertragsinhalt:

- Kombination aus einem Direktverkauf und einer Rückanmietung durch den Veräußerer.
- Am häufigsten die für beide Vertragsparteien ideale Lösung.
- Kaufvertrag verhältnismäßig einfach.
- Mietvertrag = Teil des Kaufvertrags
 - Entweder nur Regelung der nötigen Eckdaten eines Mietvertrags und spätere Ausformulierung der Details durch Parteien selbst.
 - Oder vollständiger Mietvertrag durch Notar.

F. „Sale and lease back“

Vorteile für den Veräußerer:

- Erhält sofort den erzielbaren Marktwert. Kein späterer Zahlungsausfall zu befürchten.
- Keine Grundbuchabsicherungen mehr nötig (zugleich Vorteil für den Erwerber bei Beleihung/Weiterveräußerung).
- Mieter kann jederzeit mit gesetzlicher Frist kündigen \Rightarrow zahlt Miete nur, solange er darin wohnt und muss keinen tendenziell überhöhten (und bei früherem Auszug nicht mehr korrigierbaren) Kaufpreisabschlag hinnehmen.

F. „Sale and lease back“

Vorteile für den Erwerber:

- Steuerliche Absetzbarkeit von Aufwendungen und Schuldzinsen als Werbungskosten.
- Sichere Rendite (Bonität des Veräußerers/Mieters aufgrund Kaufpreiszahlung).
- Veräußerer fühlt sich oft weiterhin als Eigentümer ⇒ Objekterhaltung in gutem Zustand, kleine Reparaturen in Eigenregie.

F. „Sale and lease back“

Inhalt des Mietvertrags:

- Person des Mieters (sofern nicht identisch mit Verkäufer).
- Mietgegenstand (sofern nicht identisch mit Kaufgegenstand).
- Gebrauchsüberlassung zu Wohnzwecken (+ häusl. Arbeitszimmer) oder für Gewerbe.
- Zulässigkeit der Untervermietung im Ganzen oder in Teilen.
- Befristung auf Lebenszeit des Mieters (zur Vermeidung des gesetzlichen Eintritts Familienangehöriger bei Tod des Mieters).

F. „Sale and lease back“

Inhalt des Mietvertrags:

- Miethöhe.
 - Einhaltung der Mietpreisbremse (Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um max. 10%) ist Sache der Vertragsparteien selbst (Notar weist nur auf die Rechtslage hin).
 - Zeitlich begrenzter Ausschluss oder Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen möglich. Evtl. Ausgleich durch Indexmiete oder Staffelmiete.
- Betriebskosten.
 - Als Pauschale oder Vorauszahlung.
 - Vereinbarung umfasst grds. alle nach § 2 BetrKV umlagefähigen Kosten.
- Kautions.
 - Maximal 3fache Monatskaltmiete.
 - Getrennt vom Vermögen des Vermieters und verzinslich anzulegen. Daher keine Verrechnung mit dem Kaufpreis.

F. „Sale and lease back“

Inhalt des Mietvertrags:

- Ausschluss der Kündigung wegen Eigenbedarf und unwirtschaftlicher Verwertung. Vereinbarung geht nach § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) auf neuen Eigentümer über.
- Achtung: Sonderkündigungsrecht des Erstehers in der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG) und bei Erwerb vom Insolvenzverwalter (§ 111 InsO) hebeln die vertragliche Regelung aus!
- Weitere Sicherheit durch im Grundbuch eingetragenes „Mietsicherungs-Wohnungsrecht“ möglich (nicht pauschal notwendig).
Nachteil: Löschung nach Beendigung des Mietvertrags muss ggfs. vom Käufer beim Mieter eingefordert werden.



G. Fragen

Haben Sie noch Fragen?

H. Verabschiedung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!