

01.09.2016

Sehr geehrter Herr Max Mustermann,
seit über 10 Jahren begleiten wir Eigentümer bei der Verrentung ihrer Immobilien.
Regelmäßig bewerten wir Anbieter von Immobilienrenten auf Sicherheit, Vertragsgestaltung und Auszahlungshöhen.
Ebenso entwickeln wir erfolgreich Verrentungskonzepte, welche vor allem die Vermögenssicherung berücksichtigen.

Im Ergebnis ist der beste Weg Ihre Immobilie effektiv zu verrenten das Bieterverfahren über die Leibrentenbörse.
Damit können Sie im Vergleich zu allen anderen Angeboten bis zu 20% höhere (Leib)Renten erzielen.
Auch ist die Vertragsgestaltung sicherer und flexibler und berücksichtigt alle zukünftigen Eventualitäten.

→ Weitere Infos zum (für Eigentümer kostenlosen) Bieterverfahren finden Sie auf der letzten Seite dieser Auswertung.

Immobilienverrentung ist erfahrungsgemäß ein komplexes Thema.
Aus diesem Grund haben wir in der folgenden Auswertung Platz für Ihre Anmerkungen und Fragen gelassen.
Notieren Sie sich all Ihre Anmerkungen und Fragen für das Zweitgespräch mit Ihrem IMMOTAX Partner.
Denn nur wenn wir Ihre Wünsche und Lebensplanung kennen, können wir für Sie das bestmögliche Ergebnis erzielen.

Den Immobilienerwerb als Teil seiner Altersvorsorge einzuplanen war eine kluge Entscheidung von Ihnen.
Die eigene Immobilie im Alter zu verrenten ist genial.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Schwarzhof
(Geschäftsführer IMMOTAX)

Unser qualifizierter IMMOTAX Partner aus Ihrer Region:

Ralf Schwarzhof; Telefon: 0208 38 56 311; E-Mail: ralf.schwarzhof@immotax.de

Berechnungsgrundlage

Eigentümer(in) Max Mustermann	Alter Eigentümer Mann 85 Jahre	Immobilienwert 5.000.000,00 €
Telefon: 554545	Objektart Zweifamilienhaus	Resthypotheken 0,00 €
E-Mail:	Bundesland: Baden-Württemberg	Datum der Auswertung 01.09.2016

Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen in der Berechnung

Nießbrauch

Sie können die Immobilie lebenslang selber nutzen oder vermieten. Eventuelle Mieteinnahmen verbleiben vollständig bei Ihnen

Klassische Leibrente

Regelmäßige Zahlung, die ohne Höchstzeitbegrenzung an das Leben einer oder von 2 Personen gebunden ist

Abgekürzte Leibrente

Regelmäßige erhöhte Zahlung, die an das Leben einer oder von 2 Personen gebunden, jedoch auf eine Höchstzeit begrenzt ist

Wertsicherungsklausel

Die Renten sind an den Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes angepasst. Steigt der Index, steigt die Rente

Rentengarantiezeit

Mindestlaufzeit welche die Rente unabhängig vom Überleben des/der Rentenberechtigten geleistet wird (Auszahlung an Erben)

Mindestbetrag

Die ausgerechneten Beträge sind rechnerische Mindestbeträge und können im Bieterverfahren auch deutlich höher ausfallen.

Im Folgenden sehen Sie die Möglichkeiten, welche sich bei einer Verrentung Ihrer Immobilie ergeben.

Grundlage für die Auswertung ist die Annahme, dass Sie sich für eine Verrentung mit höchstmöglicher Besicherung interessieren.

Die Berechnungen basieren u. A. auf lageunabhängigen, bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen.

Nicht nur aber vor allem in hochpreisigen Lagen sind deshalb höhere Leibrenten/Einmalzahlungen möglich, als in dieser Auswertung prognostiziert

Notieren Sie hier Ihre Anmerkungen und Fragen zur Verrentungs-Variante 1

Variante 1: Nießbrauch + klassische Leibrente

Nießbrauchrecht	Ja: lebenslang
Rentenart	Klassische Leibrente
Wertsicherungsklausel	Ja
Zahlungsdauer	lebenslang
Max. Zahlungsdauer	unbegrenzt
Rentengarantiezeit	Nein

Das erhalten Sie bei einer Verrentung

einmalige Zahlung	0,00 €
monatliche Rente	47.070,00 €

Gesamtwert Verrentungs-Variante 1

kapitalisierter Nießbrauch	2.320.000,00 €
kapitalisierte Einmalzahlung	0,00 €
kapitalisierte Leibrente	3.389.000,00 €
=	
Wert Ihrer Verrentung	5.709.000,00 €

Notieren Sie hier Ihre Anmerkungen und Fragen zur Verrentungs-Variante 2

Variante 2: Nießbrauch + abgekürzte Leibrente

Nießbrauchrecht	Ja: lebenslang
Rentenart	Abgekürzte Leibrente
Wertsicherungsklausel	Nein
Zahlungsdauer	lebenslang
Max. Zahlungsdauer	Höchstzeit: 6 Jahre
Rentengarantiezeit	Ja: 3 Jahre

Das erhalten Sie bei einer Verrentung

einmalige Zahlung	0,00 €
monatliche Rente	48.420,00 €

Gesamtwert Verrentungs-Variante 2

kapitalisierter Nießbrauch	2.320.000,00 €
kapitalisierte Einmalzahlung	0,00 €
kapitalisierte Leibrente	3.486.000,00 €
	=
Wert Ihrer Verrentung	5.806.000,00 €

Notieren Sie hier Ihre Anmerkungen und Fragen zur Verrentungs-Variante 2

Variante 3: Nießbrauch + einmalige Zahlung

Nießbrauchrecht	Ja: lebenslang
Rentenart	entfällt
Wertsicherungsklausel	entfällt
Zahlungsdauer	entfällt
Max. Zahlungsdauer	entfällt
Rentengarantiezeit	entfällt

Das erhalten Sie bei einer Verrentung

einmalige Zahlung	2.865.300,00 €
monatliche Rente	0,00 €

Gesamtwert Verrentungs-Variante 3

kapitalisierter Nießbrauch	2.320.000,00 €
kapitalisierte Einmalzahlung	4.327.000,00 €
kapitalisierte Leibrente	0,00 €
	=
Wert Ihrer Verrentung	6.647.000,00 €

Der bestmögliche Vertrag für alle Eventualitäten

Mietgarantie und Nießbrauch-Ankaufgarantie bei selbstgenutzten Immobilien: Was passiert wenn ich ausziehe?

Bei typisch selbstgenutzten Immobilien (z.B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) kann vertraglich vereinbart werden, dass der Eigentümer (Käufer) an Sie als Nießbrauchberechtigte(n), für die vorzeitige Ablösung des Nießbrauchs, eine Entschädigung zu leisten hat. Diese "Ankaufgarantie" wird im Notarvertrag in Form einer Tabelle beurkundet und festlegt welchen Betrag Sie in welchem Jahr erhalten.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit eine Mietgarantie zu vereinbaren.

Sollten Sie als Nießbrauchberechtigte(R) vorzeitig ausziehen, kann der Eigentümer (Käufer) die Immobilie entweder selber nutzen oder vermieten. In beiden Fällen muss der Käufer eine so genannte Mietgarantie zusätzlich zu eventuellen Leibrenten lebenslang an Sie leisten. Die Mietgarantie wird bereits im Notarvertrag festgesetzt und beträgt 75% des Mietwertes. Der monatliche Mietwert entspricht den monatlichen Mieteinnahmen, welche man bei einer Vollvermietung erzielen könnte. Basis ist der örtliche Mietspiegel oder die ortsübliche Miete. Damit gehen aber auch die Vermietungspflicht, das Vermieterrisiko (Leerstand, Renosvierungen usw.) und alle "gewöhnlichen Unterhaltungs-Maßnahmen" (siehe "Wer trägt die Kosten für die Instandhaltung der Immobilie?") vollständig auf den Käufer über.

Rückkaufgarantie: Sie können die Immobilie jederzeit zurückkaufen

Ebenso ist vereinbar, dass Sie den geschlossenen Vertrag jederzeit ohne Angaben von Gründen rückabwickeln können. Dazu erstatten Sie dem Käufer alle im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie entstanden Kosten zuzüglich Zinsen. Zu diesem Zweck wird für jeden Vertrag eine Rückkauf Tabelle beurkundet. Dort ist festgelegt welcher Rückkaufbetrag in welchem Jahr zu entrichten wäre. Der Rückkaufbetrag enthält neben den direkten Zahlungen an Sie, natürlich auch die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar-/Grundbuchkosten usw. und macht damit einen Rückkauf in den ersten Jahren verhältnismässig teuer.

Die Rückkaufgarantie gilt auch für eventuelle Erben.

Dadurch entfällt z.B. das "finanzielle Risiko", falls ein Leibrenten-Berechtigter frühzeitig verstirbt.

In diesem Fall wird die Verrentung einfach rückabgewickelt und die Erben können wieder voll über die Immobilie verfügen.



Sie haben weitere Fragen? Dann rufen Sie uns gerne an!

IMMOTAX, Ralf Schwarzhof

Telefon: 0208 38 56 311

Immobilien-Verrentung im Bieterverfahren: So erzielen Sie den besten Preis für Ihre Immobilie, ohne Kosten und ohne Risiko

Wie funktioniert die Leibrentenbörse?

Die Leibrenten-Börse ist eine Online Plattform, welche ausschließlich Anbieter und Anleger von Verrentungsimmobilien zusammenbringt. Dabei bestimmen Sie als Eigentümer allein unter welchen Bedingungen die Immobilie verrentet(verkauft) werden soll. Investoren geben daraufhin (innerhalb eines Zeitraums von 4 Wochen) Angebote auf Ihre Immobilie ab und überbieten andere Interessenten.

Welche Vorteile bietet die Leibrenten-Börse Immobilien-Eigentümern?

Für Immobilieneigentümer ist der Service kostenlos, ohne Verpflichtung und sehr effektiv. Sie erzielen bis zu 20% höhere (Leib)Renten im Vergleich zu den gewerblichen Anbietern auf dem deutschen Markt.

Besteht eine Verkaufspflicht?

Als Eigentümer besteht für Sie zu keiner Zeit eine Verkaufspflicht! Nach Ablauf des Bieterverfahrens entscheiden Sie, ob Sie eines der Angebote annehmen. Sie können sich auch ganz gegen einen Verkauf entscheiden (z. B. wenn der Mindestpreis nicht erreicht wurde). Sie haben kein Risiko, keinerlei Kosten und keine Verpflichtungen, aber alle Chancen auf das beste Angebot.

Welche Kosten entstehen Ihnen als Eigentümer (Verkäufer) wenn Sie uns beauftragen?

Wir refinanzieren unsere Dienstleistung über das Käuferhonorar. Für Eigentümer (Verkäufer) ist unser Service zu 100% kostenfrei.

Wer trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung, Eigentumsumschreibung und Grunderwerbsteuer?

Der Käufer trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung, die Gebühren für die Eigentumsumschreibung und die Grunderwerbsteuer.

Wie lange dauert die Vermarktung über die Leibrenten-Börse?

Sofern die notwendigen Unterlagen zeitnah zur Verfügung stehen dauert die Vermarktung inkl. der 4-wöchigen Angebots-Frist knapp 3 Monate.

Wie erfolgt eine Beauftragung und was sind die nächsten Schritte?

Wir beraten Sie gerne über unseren Leistungsumfang und Sie können sich in Ruhe überlegen, ob Sie uns beauftragen. Wenn Sie sich für die kostenlose Vermarktung über die IMMOTAX Leibrentenbörse entscheiden, wird Ihr Ansprechpartner vor Ort die Angebotsaufnahme vornehmen und die Verrentung vorbereiten.

Kontaktieren Sie Ihre(n) IMMOTAX Partner(in) → Ralf Schwarzhof; Telefon: 0208 38 56 311; E-Mail: ralf.schwarzhof@immotax.de