

Pressemitteilung

Wien, 9. September 2024

Verrentung von Immobilien für mehr Liquidität in herausfordernden Zeiten

- **Als Alternative zu Kreditaufnahmen ermöglicht Immobilienverrentung Kapital aus der eigenen Immobilie freizusetzen, ohne das Eigenheim aufgeben zu müssen.**
- **Vier Modelle: Leibrente, Fruchtgenussrecht, Umkehrhypothek und Immobilien-Teilverkauf bieten unterschiedliche Ansätze, um finanzielle Sicherheit im Alter zu gewährleisten.**
- **Teilverkauf besonders flexibel: Der Immobilien-Teilverkauf von Engel & Völkers LiquidHome bietet Kapitalauszahlung, lebenslanges Wohnrecht und die Möglichkeit, den verkauften Anteil zurückzukaufen.**

In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten suchen viele Menschen nach Möglichkeiten, finanzielle Sicherheit zurückzuerlangen, ohne dabei ihre Lebensqualität einschränken zu müssen. Besonders für ältere Immobilieneigentümer stellt der vollständige Verkauf ihres Eigenheims oft keine attraktive Option dar, da sie weiterhin in ihrer vertrauten Umgebung leben möchten. In diesen Fällen bietet die Verrentung von Immobilien eine sinnvolle Alternative, um Kapital freizusetzen, ohne das Zuhause aufgeben zu müssen. In Österreich gibt es verschiedene Modelle der Immobilienverrentung, die sich in ihren Voraussetzungen und - je nach individuellen Bedürfnissen - mit Vor- und Nachteilen unterscheiden. Nachfolgend eine Übersicht der gängigsten Modelle, die von Experten Gerald Beirer, Geschäftsführer von Engel & Völkers LiquidHome Österreich, näher erläutert werden.

Die Leibrente: Regelmäßige Rentenzahlungen im Austausch für die Immobilie

Die Leibrente ist eines der bekanntesten Modelle in Österreich. Dabei verkauft der Immobilieneigentümer seine gesamte Immobilie an einen neuen Besitzer und erhält im Gegenzug eine lebenslange oder zeitlich begrenzte Rentenzahlung. Ein wesentlicher Vorteil der Leibrente besteht darin, dass der Verkäufer in der Regel ein lebenslanges Wohnrecht behält und die Instandhaltung der Immobilie vom neuen Eigentümer übernommen wird. Gerald Beirer, Geschäftsführer von Engel & Völkers LiquidHome Österreich, erklärt: „Die Leibrente bietet finanzielle Sicherheit durch regelmäßige Zahlungen, doch der vollständige Verkauf der Immobilie geht mit einem Verlust der Entscheidungsfreiheit einher. Für einige Menschen ist dies

eine passende Lösung, für andere kann die Endgültigkeit eines vollständigen Verkaufs jedoch problematisch sein.“

Das Fruchtgenussrecht: Verkauf mit Nutzungsrecht

Beim Fruchtgenussrecht wird die Immobilie vollständig verkauft, während der ehemalige Eigentümer das lebenslange Nutzungsrecht behält. Gerald Beirer erklärt: „Dieses Modell eignet sich insbesondere für Eigentümer, die ihre Immobilie bereits zu Lebzeiten an Erben weitergeben möchten, aber weiterhin darin wohnen oder Mieteinnahmen erzielen möchten.“ Ein wesentlicher Vorteil dieses Modells ist, dass die Schenkungssteuer durch den Wert des Fruchtgenusses reduziert wird. Besonders in der Nachlassplanung erweist sich diese Lösung als flexibel und attraktiv.

Der Immobilien-Teilverkauf: Flexibilität und finanzielle Freiheit

Eine moderne und flexible Alternative zu den oben genannten Modellen ist der Immobilien-Teilverkauf. Hierbei verkauft der Eigentümer bis zu 50 % seines Immobilienanteils und erhält eine sofortige Auszahlung des Verkaufspreises. Der Verkäufer behält jedoch ein lebenslanges Wohnrecht und bleibt wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie. Gleichzeitig kann er weiterhin von einer möglichen Wertsteigerung profitieren und behält das Recht, die Immobilie umzugestalten oder zu vermieten. „Der Immobilien-Teilverkauf bietet eine attraktive Option für Menschen, die Kapital freisetzen möchten, ohne ihre Entscheidungsfreiheit aufzugeben. Im Gegensatz zur Leibrente oder dem Fruchtgenuss bleibt der Eigentümer weiterhin in seiner Immobilie wohnen und kann diese, je nach Bedarf, weiter nutzen. Zudem ist der Gesamtverkauf oder der Rückkauf der verkauften Anteile durch den Eigentümer oder dessen Erben jederzeit möglich.“, fasst Beirer zusammen. Ein weiterer Vorteil des Teilverkaufs ist die Unterstützung bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen, an deren Kosten sich Engel & Völkers LiquidHome anteilig beteiligt. Die Kosten für den unabhängigen Gutachter, das Vertragswesen und die anfallenden Gebühren und Steuern werden dabei vom Käufer übernommen, und der Verkäufer muss lediglich eine monatliche Nutzungsgebühr entrichten.

Die Umkehrhypothek: Darlehen auf Basis des Immobilienwerts

Auch als Reverse Mortgage bekannt, ist die Umkehrhypothek in Österreich weniger verbreitet, bietet jedoch ebenfalls eine Möglichkeit, finanzielle Liquidität zu schaffen. Hierbei wird die schuldenfreie Immobilie beliehen, und der Eigentümer erhält ein Darlehen, ohne das Eigenheim verkaufen zu müssen. Die Tilgung erfolgt nach dem Tod des Eigentümers aus dem Verkaufserlös der Immobilie. „Die Umkehrhypothek bietet Eigentümern die Möglichkeit, im Eigenheim zu bleiben und dennoch ein Darlehen zu erhalten. Allerdings kann die steigende Schuldenlast im Laufe der Jahre zu finanziellen Herausforderungen führen“, erläutert Beirer.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die verschiedenen Modelle der Immobilienverrentung Immobilieneigentümern in Österreich vielfältige Möglichkeiten bieten, finanzielle Sicherheit zu schaffen, ohne das gewohnte Zuhause aufgeben zu müssen. Während die Leibrente und das Fruchtgenussrecht eher dauerhafte und endgültige Lösungen darstellen, bieten die

Umkehrhypothek und der Immobilien-Teilverkauf mehr Flexibilität und Entscheidungsfreiheit. Besonders der Teilverkauf durch Engel & Völkers LiquidHome bietet eine ansprechende Option, um Kapital freizusetzen und gleichzeitig im Eigenheim wohnen zu bleiben – mit der zusätzlichen Möglichkeit, den verkauften Anteil jederzeit zurückzuerwerben.

Bildmaterial in hochauflösender Qualität finden Sie [hier](#).



Gerald H. Beirer
Geschäftsführer der EV LiquidHome Österreich
©Engel & Völkers LiquidHome

Pressekontakt

Skias. Strategy + Relations
Hasnerstraße 123
1160 Wien
T: +43 664 4342421
beatrix@skias.at

Über EV LiquidHome Österreich GmbH

Die EV LiquidHome GmbH, ein Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG, bietet ein Modell der Immobilienverrentung, das den Kunden Liquidität, Eigenständigkeit und Flexibilität im Alter gewährleistet. Durch den Teilverkauf von bis zu 50 Prozent ihres Eigenheims erhalten sie zusätzliche finanzielle Freiheit, haben aber das volle Nutzungsrecht und können eigenständig über Umbau, Renovierungen sowie Sanierungen der Immobilie entscheiden. Es besteht jederzeit ein Rückkaufsrecht, auch für die Erb*innen. Der Teilverkauf ist ab 100.000 Euro Ankaufswert möglich, wobei die Obergrenze bei 50 Prozent des Immobilienwertes liegt. Je nach Höhe und Wert des verkauften Anteils zahlt die Kundin oder der Kunde eine monatliche Nutzungsgebühr (anteilige Miete), die auch in der Höhe zeitlich fixiert sein kann. Der Immobilien-Teilverkauf grenzt sich damit deutlich von den Optionen Fruchtgenuss und Leibrente ab. Weitere Informationen unter: ev-liquidhome.at.