

## Leibrente und Nießbrauchrecht

Mietfrei im zuvor eigenen Haus wohnen

**Berchtesgadener Land.** In der zweiten Lebenshälfte kommt es zu Überlegungen, was mit dem Haus oder der Eigentumswohnung geschehen soll: Der Ruhestand rückt näher, Kinder gehen ihre eigenen Wege und finanzielle Erwägungen spielen eine Rolle. Eigentümern stellt sich die Frage: In der vertrauten Immobilie wohnen bleiben oder wegziehen?

Eine Antwort hierauf kann die Leibrente oder das Nießbrauchrecht (Wohnrecht) oder beides in Kombination sein. Sie regeln, dass der Eigentümer im Gegenzug für den Verkauf seines Hauses eine meist lebenslange monatliche Rente erhält und das Wohnrecht für das veräußerte Objekt behält.

Als eine Wette auf den Tod bezeichnet Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden, die Leibrente in einer Mitteilung. „Stirbt der frühere Hauseigentümer früh, etwa nach zwei, drei Jahren, hat sie oder er nicht viel von der Leibrente und zahlt drauf.“ Denn normalerweise erlösche die Leibrente mit dem Tod des Rentners. Wird der Verkäufer hingegen weit über 90 Jahre alt, sei das für ihn ein gutes Geschäft. Die Leibrente mache den früheren Eigentümer zum

unkündbaren Bewohner, der wie ein Mieter auch für die laufenden Betriebskosten wie Strom, Heizung oder Müllgebühren aufkommen muss. Der Kaufvertrag wird notariell beurkundet. Wohnrecht bzw. Nießbrauch und Leibrente werden im Grundbuch abgesichert. Wichtig sei zu klären, wie genau das Wohn- und Nießbrauchrecht geregelt ist oder wer für Instandhaltung und Renovierung aufkommen muss, so der Immobilienexperte.

Er empfiehlt die Leibrente mit Garantiezeit (Mindestzeitrente). Sie wird mindestens eine bestimmte Zahl von Jahren gezahlt: Falls der Berechtigte vorzeitig stirbt, erhalten die Erben oder eine benannte Person das Geld bis zum Ende der Garantiezeit.

Für das Finanzamt gelte: Als Sonderausgaben kann der Zahlende nur den Ertragswert der Rente absetzen, den entsprechend der Rentenempfänger als Einkommen versteuern muss. So setzt das Finanzamt zum Beispiel bei einem Rentenbeginn mit 65 Jahren den Ertragswert mit 18 Prozent der Rente an. Der Prozentsatz ist geringer, wenn die Zahlungen in höherem Alter beginnen – und umgekehrt.

– red