



Geld & Recht

Daniela Bachal

Das Haus verkaufen, aber darin wohnen bleiben

FRAGE & ANTWORT. Alternative Immobilienverkaufsmodelle für alle, die sich doch nicht ganz von ihrem Besitz trennen möchten. Was es mit Leibrente und Wohnrecht auf sich hat.

1 Wenn die physische oder finanzielle Belastung durch das Eigenheim zu groß ist, muss man es nicht auf klassische Art verkaufen und ausziehen. Welche Möglichkeiten des Verkaufs gibt es außerdem?

ANTWORT: Es gibt verschiedene vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten, wie die Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Grazer Kanzlei SCWP Schindhelm betont: Neben Verkäufen gegen die Einräumung von Wohnrechten ist etwa auch der Verkauf gegen Einräumung einer monatlichen Leibrente und Wohnrecht möglich, eventuell auch in Kombination mit Teilzahlungen. Manchmal bieten sich auch die Begründung von Wohnungseigentum und der Abverkauf einer Eigentumswohnung im Haus an.

2 Wie funktioniert das mit der Immobilienleibrente?

ANTWORT: Mit einem klassischen Immobilienleibrentenvertrag erwirbt ein Käufer Eigentum an einer Immobilie, wobei der vereinbarte Kaufpreis in Form einer monatlichen Rente für einen gewissen Zeitraum (meist lebenslang) an den Verkäufer bezahlt wird. „Man kann zusätzlich eine Einmalzahlung an den Verkäufer vereinbaren.“

3 Was macht das Modell für Käufer interessant?

ANTWORT: Sofern neben der Leibrente keine oder nur eine geringe Einmalzahlung vereinbart wird, ist der Kauf grundsätzlich mit wenig Eigenkapital und ohne Fremdfinanzierung

möglich. Verstirbt ein Verkäufer dann auch noch früher als erwartet, können Immobilien mit Leibrentenverträgen günstiger angeschafft werden. Leibrentenverträge sind und bleiben sohin für Verkäufer und Käufer ein Glücksgeschäft.



Heidi Lallitsch ist als Rechtsanwältin tätig

4 Wie genau vereinbart man ein Wohnrecht?

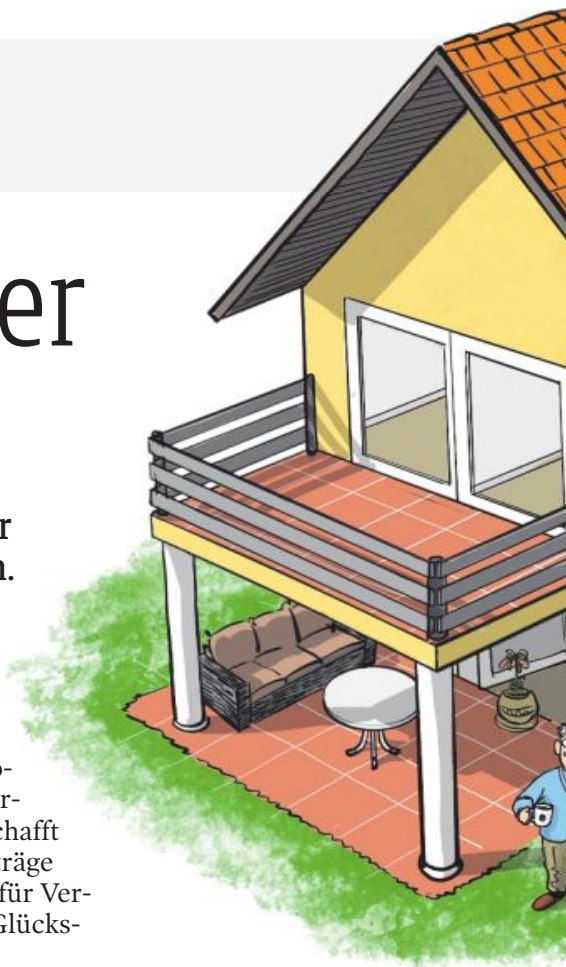
ANTWORT: Es kann als Wohnungsgebrauchsrecht oder als Fruchtgenussrecht ausgestaltet werden. Zweiteres kommt in der Praxis aber selte-

ner vor. Ein wesentlicher Unterschied liegt darin, dass sich das Wohnungsgebrauchsrecht nur auf die bewohnbaren Teile eines Gebäudes bezieht und auch nur zur Befriedigung der

persönlichen Wohnbedürfnisse eines Berechtigten dient. Eine Vermietung und damit die Schaffung einer zusätzlichen Einkunftsquelle für Mieteinnahmen ist ausgeschlossen. Beim Fruchtgenussrecht hingegen bleibt eine Vermietung der Immobilie für die Berechtigten möglich.

5 Wie werden Wohnrechte bewertet, wie wirken sie auf den Verkaufspreis?

ANTWORT: Für ein Wohnrecht auf Lebenszeit wird der auf die



JAHRESREISEVERSICHERUNGEN 2023 IM TEST

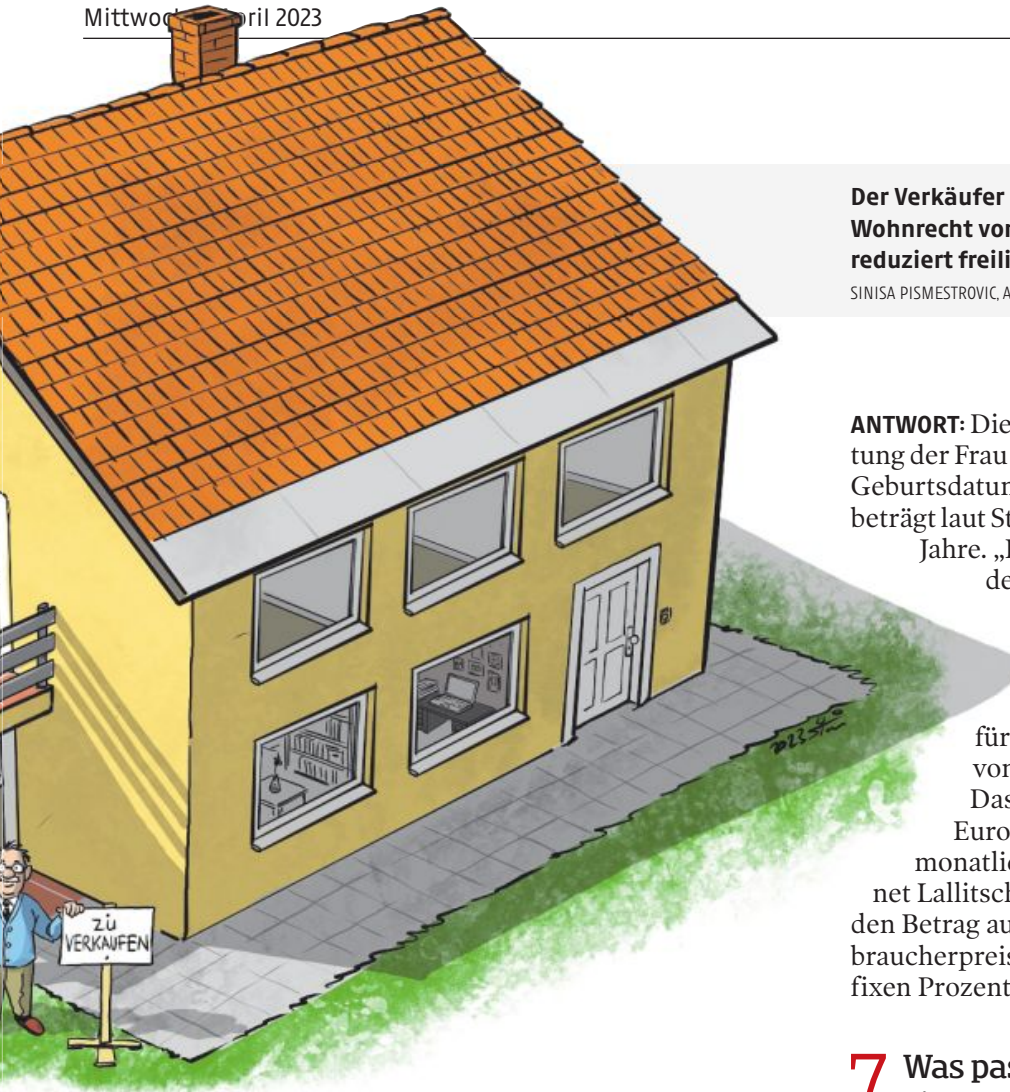
Neun Anbieter und ein Online-Versicherer als Sieger

Der Verein für Konsumenteninformation hat für die April-Ausgabe der Zeitschrift „Konsument“ alle Versicherungsunternehmen getestet, die Jahresreiseversicherungen in Öster-

reich anbieten. Der Sieger heißt Nexible. „In unseren beiden Testszenarien, sowohl bei der Versicherung einer 30-jährigen Person als auch beim Familienpaket, findet sich das

Ergo-Tochterunternehmen ganz oben auf dem Treppchen“, sagen die Tester und verweisen auf günstige Prämien und „keine groben Schwächen bei den Leistungen.“





Immobilie entfallende Mietanteil (auf Basis der statistischen Lebenserwartung der Verkäuferin oder des Verkäufers) mit Rentenberechnungsmodellen hochgerechnet. „Bei Wohnrechten für Ehepaare zählt jedenfalls die höhere Lebenserwartung eines Partners vermehrt um vier Jahre“, sagt Lallitsch. Je jünger der Verkäufer einer Immobilie ist, desto höher ist natürlich der Wert des Wohnrechtes und umso höher ist der Abzug vom vereinbarten Verkaufspreis. „Bei Menschen um die 65 Jahre kann das schon einmal zu einem Abzug

von bis zu 50 Prozent des Verkaufspreises führen.“ Für den Fall, dass man die Immobilie dann nicht bis zum Lebensende bewohnt und schon vorher auszieht, wird oft eine zusätzliche Einmalzahlung vereinbart.

6 Nehmen wir ein Beispiel: Eine 75-Jährige verkauft ihr 500.000 Euro Haus auf Leibrente gegen ein Wohnrecht und eine Einmalzahlung von 100.000 Euro. Wie hoch ist die Rente?

Der Verkäufer kann sich ein Wohnrecht vorbehalten, das reduziert freilich den Kaufpreis

SINISA PISMESTROVIC, ADOBE STOCK (2), SCWP SCHINDHELM

ANTWORT: Die Lebenserwartung der Frau (nehmen wir das Geburtsdatum 2. II. 1948 an) beträgt laut Statistik noch 13,39 Jahre. „Der Wert des Wohnrechtes liegt bei 195.000 Euro, bleibt ein Restkaufpreis für die Leibrente von 205.000 Euro. Das ergibt 1275,82 Euro als lebenslange monatliche Rente“, rechnet Lallitsch vor. Man könne den Betrag auf Basis des Verbraucherpreisindex oder einer fixen Prozentzahl absichern.

7 Was passiert bei einem Weiterverkauf des Hauses mit der Leibrente und dem Wohnrecht?

ANTWORT: „Grundbücherlich eingetragene Wohnrechte sowie im Grundbuch eingetragene Pfandrechte für monatliche Rentenzahlungen gehen im Falle eines Weiterverkaufes auf den neuen Käufer über bzw. sind von diesem zu übernehmen“, sagt Lallitsch und ergänzt: „Löschungen im Grundbuch erfolgen jedenfalls nur über Antragstellung und mit beglaubigter Zustimmung des Berechtigten.“



OBSORGE FÜR KINDER

Wenn Eltern ausfallen

Die Obsorge für Kinder, die nicht von ihren Eltern betreut werden können, können auch ältere Geschwister, Tanten, Onkel, Urgroßeltern oder andere geeignete Angehörige der (sozialen) Familie übernehmen. Der derzeit bestehende gesetzliche Vorrang von Pflege- und Großeltern und subsidiär des Jugendhilfeträgers im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch ist zu eng gefasst, hat nun der Verfassungsgerichtshof festgestellt. Der Gesetzgeber hat somit die Personengruppe, die mit der Obsorge zu betrauen ist, zu eng gefasst, was eine Einschränkung des Kindeswohls bedeute, gegen die Rechte von Kindern verstoße und als verfassungswidrig aufzuheben ist. Die Aufhebung tritt mit 1. 10. 2024 in Kraft.

LEDERWAREN UND SCHUHE

Welche Gütesiegel etwas taugen

Die entwicklungspolitischen Organisationen Südwind und Inkota haben Zertifizierungssysteme für Lederwaren unter die Lupe genommen. Fazit: Nur für zwei davon gibt es über-

haupt gesetzliche Regeln, nämlich für den Blauen Engel und das Österreichische Umweltzeichen. „Die anderen vier orientieren sich vornehmlich an Interessen der Stakeholder.“



ENERGIEPREISE ÜBERHÖHT?

Hilfe bei Klagen

Der Verbraucherschutzverein kritisiert, dass einige Energieversorger trotz fallender Preise auf den Märkten Preiserhöhungen angekündigt hätten und will Klagen gegen ungerechtfertigte Erhöhungen unterstützen. Details: www.verbraucherschutzverein.at