

PRESSEMITTEILUNG

Oktober 2021

Thema: Liquidität im Alter/Teilkauf

Teile und herrsche – auch im Eigenheim?

Teilkäufer versprechen Eigentümern finanzielle Freiheit, ohne dass sie auf das Leben in der eigenen Immobilie verzichten müssen. Das Modell ist aber kein Allheilmittel für finanzielle Sorgen im Alter.

Finanzieller Spielraum bei gewohnter Sicherheit?

Fast die Hälfte der Wohnimmobilien in Deutschland werden von den Eigentümern selbst bewohnt. Doch was passiert, wenn die Eigentümer im Alter finanziellen Spielraum benötigen und ein Großteil des Vermögens in der Immobilie gebunden ist? Als Alternative zum klassischen Bankdarlehen wird zunehmend der teilweise Verkauf des Eigenheims beworben. Bei diesem Modell verkaufen die Eigentümer bis zu 50 % ihrer Immobilie an einen sogenannten Teilkäufer. Den Kaufpreis bekommen sie ausgezahlt und können damit größere Ausgaben decken oder ihre Rente aufbessern. Die Verkäufer können die Immobilie wie bisher nutzen. Der Teilkäufer steht dann zwar als Miteigentümer im Grundbuch, ist aber „stiller Teilhaber“. Die Reize eines solchen Modells liegen auf der Hand: Eigentümer müssen ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen und profitieren neben der gewonnenen Liquidität auch anteilig von einer späteren Wertsteigerung.

Auf die Haken achten

Ein Verkauf des verbleibenden Anteils am freien Markt dürfte anschließend nahezu ausgeschlossen sein. Private Käufer haben schließlich kaum ein Interesse daran, nur einen Anteil an der Immobilie zu erwerben. Der stille Teilhaber müsste mitverkaufen – oder kaufen! In jedem Fall sollte man sich über die verbleibenden Kosten und drohende Gebühren klar werden, oft ist für die weitere Nutzung der Immobilie dem Teilkäufer ein Entgelt zu zahlen. Wird die Immobilie später verkauft, fällt häufig eine weitere Gebühr für den gemeinsamen Verkauf an. Kosten können sich zudem bei der Instandhaltung des Hauses verstecken.

Diese muss der Verkäufer nämlich meist weiterhin alleine zahlen und die Anlage pflegen. Auch wenn der Teilkäufer häufig „stiller Teilhaber“ sein mag, bei wesentlichen Entscheidungen zur Immobilie ist der Verkäufer nicht mehr Alleinentscheider.

Alternativen prüfen - alles verkaufen?

Wenn Eigentümer einen Finanzschub benötigen, um die Immobilie halten zu können und laufende Kosten zu decken, lohnt sich der Teilverkauf oft nicht. Man sollte prüfen, ob man sich nicht besser „kleiner setzt“ und die überschüssige Liquidität zur Eigenversorgung nutzt. Alternativ sind auch Modelle mit lebenslangem Wohnrecht oder einer Rentenzahlung am Markt denkbar. Bevor die Immobilie also vorschnell zum Teilverkauf angeboten wird, lohnt es sich, über alternative Gestaltungsmodelle nachzudenken. Man sollte sich in jedem Fall Angebote verschiedener Anbieter einholen. Die dann getroffene Entscheidung setzt die unparteiliche Notarin oder der unparteiliche Notar in einen grundbuchsicheren Vertrag um, wobei sie oder er über die jeweiligen Risiken umfassend belehrt.

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Landesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerische Notarverein e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgischen Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern

Valerie Keilhau

Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87

kontakt@medienverbund-notarkammern.de