



Checkliste zum Verkauf einer Immobilie auf Rentenbasis

Bevor man sich für eine „Verrentung“ entschieden hat

- Ist ein Verkauf oder eine Übertragung innerhalb der Familie möglich (gegebenenfalls mit Rentenzahlung, Wohnrecht, Nießbrauch)?
- Eingehend von einer Rechtsanwalts- oder/und Steuerkanzlei der eigenen Wahl über die rechtlichen Konsequenzen der Verrentung der Immobilie beraten lassen und eventuelle Alternativen aufzeigen lassen
- Mögliche steuerliche Folgen des Verkaufs und der Verrentung durch eine/n Steuerberater:in überprüfen lassen.

Nachdem man sich für eine „Verrentung“ entschieden hat

- Vergleichsangebote für die Verrentung einholen (es gibt mittlerweile zahlreiche Angebote auf diesem Gebiet). Lassen Sie sich nicht durch Fristen unter Druck setzen.
- Den zugrunde gelegten Verkehrswert der Immobilie von einer/-m Sachverständigen, Makler:in oder anderer fachkundiger Person überprüfen lassen.
- Prüfen (lassen), welche Kombination von Rente / Wohnrecht / Nießbrauch / Miete vorteilhaft ist. Hierbei spielen der eigene Gesundheitszustand sowie die Wohnwünsche im Alter (Alters-/Pflegeheim, Ruhesitz im Ausland ...) eine große Rolle.



Rente

- Lebenserwartung laut aktueller Sterbetafel überprüfen
- Welcher Zinssatz wird der Rentenberechnung zugrunde gelegt?
- Liegt eine Leibrente oder eine Zeitrente vor?
- Ist die Rente wertgesichert (indexiert)?
- Wenn eine Rentenabfindung vorgesehen ist: zu welchem Wert erfolgt die Abfindung?
- Wie erfolgt die Besicherung der Rentenzahlungen?

Miete

- Wurde die Höhe der Miete angemessen gewählt (welche Zu- und Abschläge zur üblichen Miete werden vorgenommen)?
- Ist die Rente wertgesichert (indexiert)?
- Prüfen der Regelungen zu Instandhaltungen, Schönheitsreparaturen, Umbauten, etc.
- Welche Kündigungsmöglichkeiten hat Mieter:in / Vermieter:in?
- Gibt es Regelungen zur Untervermietung (mögliche Pflegekraft, die in das Objekt aufgenommen wird)?

Nießbrauch / Wohnrecht

- Prüfen der Regelungen zu Instandhaltungen, Schönheitsreparaturen, Umbauten, etc.
- Welche Kündigungsmöglichkeiten hat Eigentümer:in und Berechtigte-/r?
- Gibt es Regelungen zur Untervermietung (mögliche Pflegekraft, die in das Objekt aufgenommen wird)?

Wählen **Sie** den/die Notar:in für die Beurkundung aus. Besteht der/die Kaufende auf den von ihm/ihr gewählten Notar:in, stutzig werden.



STEUERKANZLEI DR. SIEGEL
STEUERN · BETRIEBSWIRTSCHAFT · BERATUNG

Ab einem gewissen Lebensalter verlangen Notare ein ärztliches Zeugnis über die Testierfähigkeit. Informieren Sie sich vorab, ob ein solches benötigt wird und welche Anforderungen an ein solches Zeugnis gestellt werden.

Auch hier gilt: Diese Checkliste kann eine Beratung durch Ihre/n Steuerberater:in nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diese/n deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.