Berechnungsgrundlage zur Verrentungs-Analyse

Ihre Angaben

Datum der Auswertung	24.06.2018
Eigentümer	Mathias Kosub
Alter	Mann 66 Jahre
Telefon	017670618944
E-Mail	matzeko1988@me.com
Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus
Bundesland	Baden-Württemberg
PLZ / Ort	78464 Konstanz
Immobilienwert	650.000 Euro
Resthypotheken/Einmalzahlung	0 Euro
mtl. Netto-Mieten (falls vermietet)	

Kontakt

LEIBRENTENBOERSE.de

Mathias Kosub
Kensington Konstanz

Telefon:
07531-3690696

E-Mail:
mathias.kosub@kensington-international.com

Übersicht Immobilienverrentung:
Ihre Möglichkeiten auf einen Blick

Immobilienverrentung über **Leibrentenbörse.de** (zu erwartende Auszahlungen)

Variante	Wohnrecht	Einmalzahung	Monatliche Leibrente	Besicherung
Klassische Leibrente	Lebenslang mit Mietgarantie (kostenfrei)	0 €	1.150 € (lebenslang)	Wohnrecht und Reallast erstrangig im Grundbuch + Rückfallklausel
Abgekürzte Leibrente	Lebenslang mit Mietgarantie (kostenfrei)	0 €	1.500 € (Höchstzeit 15 Jahre)	Wohnrecht und Reallast erstrangig im Grundbuch + Rückfallklausel
Kombinierte Leibrente	Lebenslang mit Mietgarantie (kostenfrei)	0 €	570 € (lebenslang) + 750 € (Höchstzeit 15 Jahre)	Wohnrecht und Reallast erstrangig im Grundbuch + Rückfallklausel
Barwert Ausgleich	Lebenslang mit Mietgarantie (kostenfrei)	175.000 €	0 €	Wohnrecht erstrangig im Grundbuch
Rückmiet-Verkauf	Lebenslang (kostenpflichtig) (2.205 € / monatlich)	520.000 €	0 €	Wohnrecht erstrangig im Grundbuch

Immobilienverrentung über gewerbliche Anbieter (zu erwartende Auszahlungen)

Anbieter	Wohnrecht	Einmalzahlung	Monatliche Leibrente	Besicherung
A	Lebenslang (kostenfrei)	0 €	920 €	Wohnrecht und Reallast erstrangig im Grundbuch
B	Lebenslang (kostenfrei)	0 €	977 €	Wohnrecht und Reallast erstrangig im Grundbuch

Hinweise zur prognostizierten Verrentungsanalyse für Leibrentenbörse.de

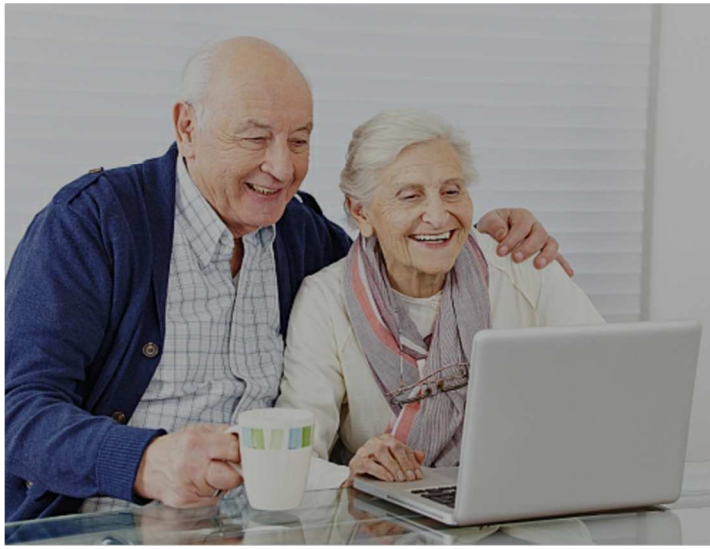
Grundlage für die Auswertung ist die Verrentung mit höchstmöglicher Besicherung. Die Berechnungen basieren u. A. auf lageunabhängigen, bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen.

Nicht nur, aber vor allem in hochpreisigen Lagen sind deshalb auch deutlich höhere Leibrenten/Einmalzahlungen möglich, als in dieser Auswertung prognostiziert.

Hinweise zur prognostizierten Verrentungsanalyse für gewerblichen Anbieter

Die Ergebnisse für die gewerblichen Anbieter (A und B) basieren auf durchschnittlichen Erfahrungswerten und können individuell abweichen.

Verrentungsanalyse für Mathias Kosub | © IMMOTAX Leibrentenbörse, Telefon: 0208 / 38 56 311, E-Mail: info@immotax | Alle Rechte vorbehalten



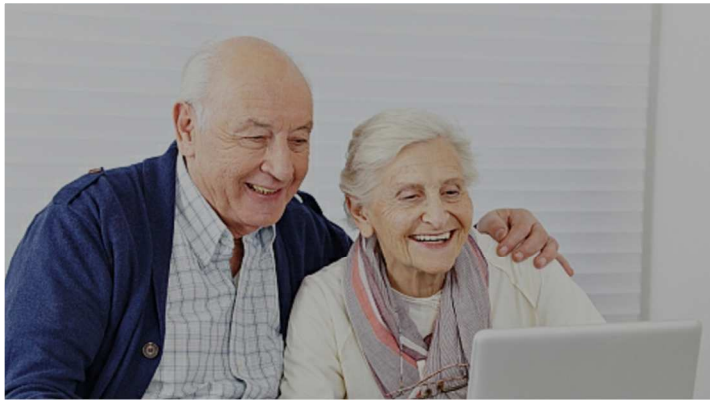
Wohnrecht + klassische Leibrente

Ergebnis-Prognose

Verrentungs-Konditionen / Ihr Ertrag

Wohnrecht lebenslang	Sofort Zahlung	Klassische Leibrente	Abgekürzte Leibrente
Kostenfrei mit Mietgarantie		lebenslang	
	0 € (einmalig)	1.150 € (monatlich)	

484.000 €	+		+	235.000 €		=	719.000 €
Kapitalwert Wohnrecht		Kapitalwert Einmalzahlung		Kapitalwert Leibrente			Ergebnis: Kapitalwert der Verrentung



Wohnrecht + klassische Leibrente
Beschreibung im Detail

Lebenslanges, kostenfreies Wohnrecht mit Mietgarantie

- ✓ Wertersatz bei Auszug in Form einer lebenslangen, monatlichen Mietgarantie. **Lebenslang** und zusätzlich zur vereinbarten Leibrente. (Mietgarantie = aktueller Mietwert abzüglich 25% Bewirtschaftungskosten)

Lebenslange Leibrente mit Wertsicherungsklausel

- ✓ Wertsicherung der Leibrente (Anpassung an den Lebenshaltungskostenindex des statistischen Bundesamtes)

Maximale Sicherheit

- ✓ Absicherung von Wohnrecht und Leibrente (Reallast) durch erstrangige Eintragung im Grundbuch
- ✓ Rückabwicklungsrecht (Rückfallklausel) für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt

Für wen ist diese Verrentungs-Variante geeignet? Unsere Empfehlung

Eine Verrentung mit der klassischen Leibrente empfiehlt sich für Eigentümer, die über eine kleinere Rente und geringe finanzielle Reserven verfügen. Eine klassische Leibrente kann mithelfen die Grundversorgung zu sichern.

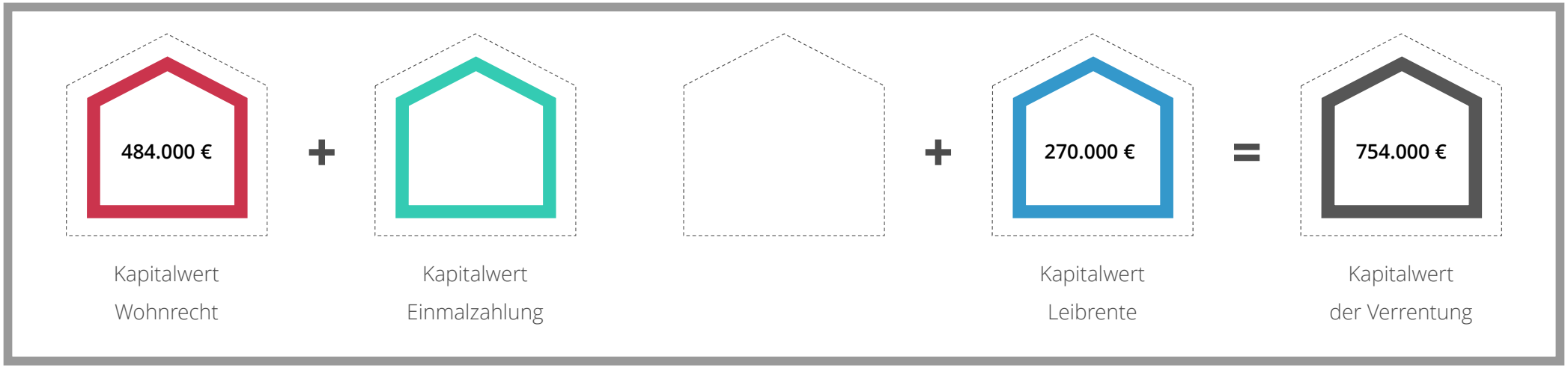
Verrentungsanalyse für Mathias Kosub | © IMMOTAX Leibrentenbörse, Telefon: 0208 / 38 56 311, E-Mail: info@immotax | Alle Rechte vorbehalten

Wohnrecht + abgekürzte Leibrente

Ergebnis-Prognose

Verrentungs-Konditionen / Ihr Ertrag

Wohnrecht lebenslang	Sofort Zahlung	Klassische Leibrente	Abgekürzte Leibrente	Ergebnis
Kostenfrei mit Mietgarantie			Höchstzeit 15 Jahre Garantiezeit 10 Jahre	
	0 € (einmalig)		1.500 € (monatlich)	



Wohnrecht + abgekürzte Leibrente
Beschreibung im Detail

Lebenslanges, kostenfreies Wohnrecht mit Mietgarantie

- ✓ Wertersatz bei Auszug in Form einer lebenslangen, monatlichen Mietgarantie. **Lebenslang** und zusätzlich zur vereinbarten Leibrente. (Mietgarantie = aktueller Mietwert abzüglich 25% Bewirtschaftungskosten)

Leibrente mit Höchstzeit und Garantiezeit

- ✓ **Höchstzeit**: So lange wird die Rente höchstens geleistet. **Garantiezeit**: So lange wird die Rente mindestens geleistet.

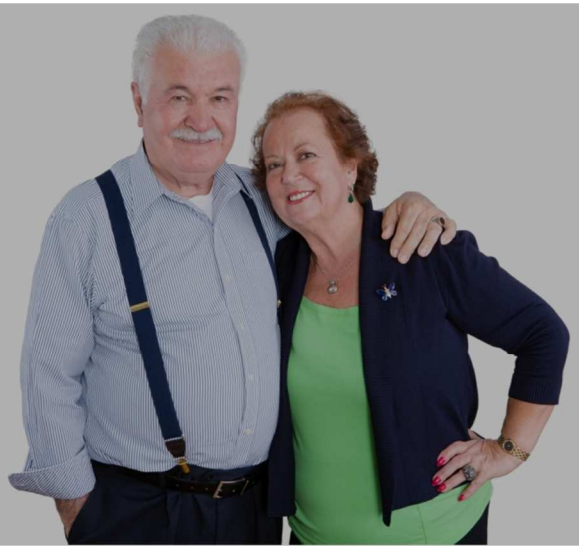
Maximale Sicherheit

- ✓ Absicherung von Wohnrecht und Leibrente (Reallast) durch erstrangige Eintragung im Grundbuch
- ✓ Rückabwicklungsrecht (Rückfallklausel) für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt

Für wen ist diese Verrentungs-Variante geeignet? Unsere Empfehlung

Bei einer abgekürzten Leibrente wird das zur Verfügung stehende Kapital in einem kürzeren Zeitraum (abgekürzt) verzehrt. Die Auszahlungen sind höher als bei einer klassischen Leibrente aber zeitlich begrenzt (Höchstzeit).
Wer die Zusatzrente als Grundversorgung benötigt, sollte diese Variante NICHT wählen. Bei Eigentümern, die nicht auf eine zusätzliche Rente als Grundversorgung angewiesen sind, ist diese Variante hingegen sehr beliebt.

Verrentungsanalyse für Mathias Kosub | © IMMOTAX Leibrentenbörse, Telefon: 0208 / 38 56 311, E-Mail: info@immotax | Alle Rechte vorbehalten

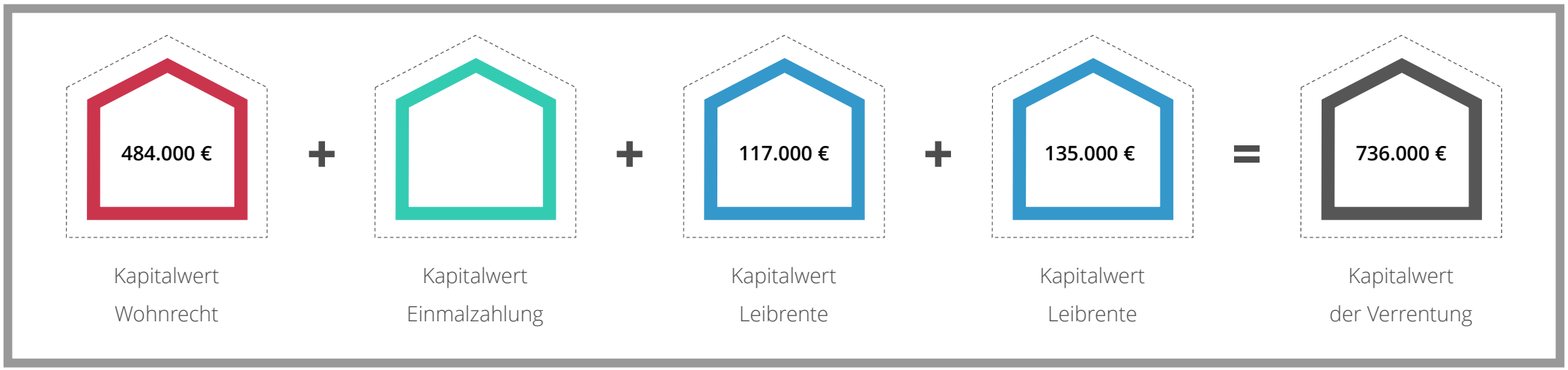


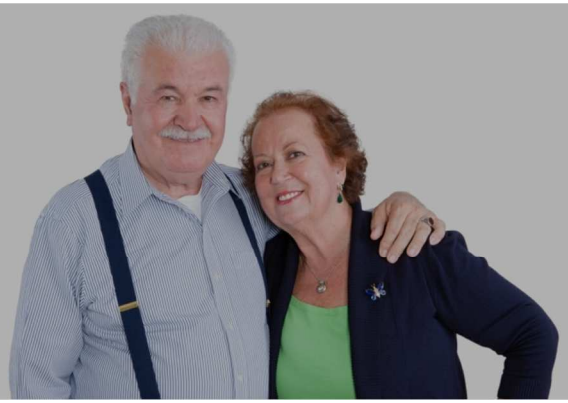
Wohnrecht + kombinierte Leibrente

Ergebnis-Prognose

Verrentungs-Konditionen / Ihr Ertrag

Wohnrecht lebenslang	Sofort Zahlung	Klassische Leibrente	Abgekürzte Leibrente
Kostenfrei mit Mietgarantie		lebenslang	Höchstzeit 15 Jahre Garantiezeit 10 Jahre
	0 € (einmalig)	570 € (monatlich)	750 € (monatlich)





Wohnrecht + kombinierte Leibrente
Beschreibung im Detail

Lebenslanges, kostenfreies Wohnrecht mit Mietgarantie

✓ Wertersatz bei Auszug in Form einer lebenslangen, monatlichen Mietgarantie. **Lebenslang** und zusätzlich zur vereinbarten Leibrente. (Mietgarantie = aktueller Mietwert abzüglich 25% Bewirtschaftungskosten)

Höchstzeit-Leibrente mit Rentengarantiezeit

✓ **Höchstzeit**: So lange wird die Rente höchstens geleistet. **Garantiezeit**: So lange wird die Rente mindestens geleistet.

Maximale Sicherheit

✓ Absicherung von Wohnrecht und Leibrente (Reallast) durch erstrangige Eintragung im Grundbuch

✓ Rückabwicklungsrecht (Rückfallklausel) für den Fall, dass der Käufer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt

Für wen ist diese Verrentungs-Variante geeignet? Unsere Empfehlung

Hier sind **2 Leibrenten** vom Investor an Sie zu leisten: eine klassische Leibrente und eine abgekürzte Leibrente.
Die kombinierte Leibrente verbindet somit die Vorteile beider Varianten in einer Immobilienverrentung.
Mit den Auszahlungen der abgekürzten Leibrente erhöhen Sie Ihren Lebensstandard.
Mit der klassischen Leibrente sichern Sie Ihren Lebensstandard.

Verrentungsanalyse für Mathias Kosub | © IMMOTAX Leibrentenbörse, Telefon: 0208 / 38 56 311, E-Mail: info@immotax | Alle Rechte vorbehalten

Wohnrecht + Barwertzahlung
Ergebnis-Prognose

Verrentungs-Konditionen / Ihr Ertrag

Wohnrecht lebenslang	Sofort Zahlung	Klassische Leibrente	Abgekürzte Leibrente	Ergebnis
Kostenfrei mit Mietgarantie	175.000 € (einmalig)			

484.000 €	+	363.000 €			=	847.000 €
Kapitalwert Wohnrecht		Kapitalwert Einmalzahlung				Kapitalwert der Verrentung

Wohnrecht + Barwertzahlung
Beschreibung im Detail

Lebenslanges, kostenfreies Wohnrecht mit Mietgarantie

✓ Wertersatz bei Auszug in Form einer **lebenslangen**, monatlichen Mietgarantie. (Mietgarantie = aktueller Mietwert abzüglich 25% Bewirtschaftungskosten)

Barwertzahlung

✓ Sie erhalten bei dieser Variante den Verrentungs-**Barwert** als einmalige Auszahlung. **Barwert** = abgezinster „Verzehrwert" der Immobilie → Verzehrwert = Immobilienwert abzüglich des kapitalisierten Wohnrechtes

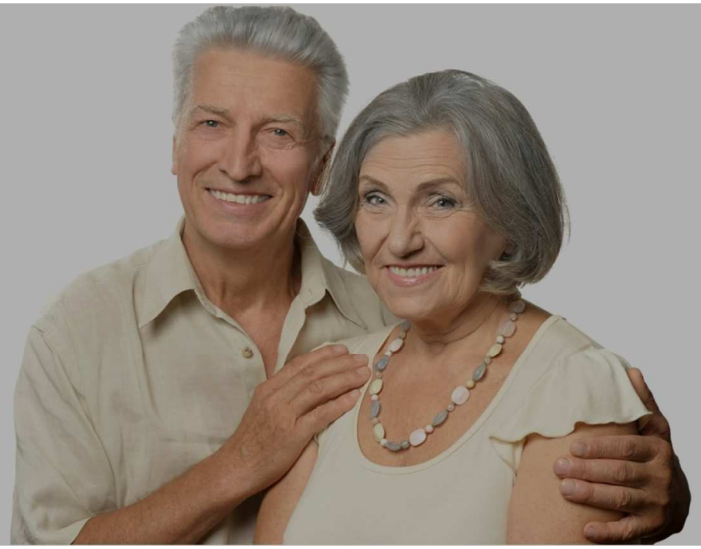
Maximale Sicherheit

✓ Absicherung des Wohnrechts durch erstrangige Eintragung im Grundbuch

Für wen ist diese Verrentungs-Variante geeignet? Unsere Empfehlung

Die Barwertverrentung mit Wohnrecht eignet sich für Eigentümer, die nicht auf eine zusätzliche Rente angewiesen sind. Mit der Einmalzahlung können z.B. größere Anschaffungen getätigt werden. Ebenso eignet sich diese Variante, noch vorhandene Resthypotheken abzulösen und so die monatliche Liquidität wieder zu verbessern.

Verrentungsanalyse für Mathias Kosub | © IMMOTAX Leibrentenbörse, Telefon: 0208 / 38 56 311, E-Mail: info@immotax | Alle Rechte vorbehalten



Rückmiet-Verkauf
Ergebnis-Prognose

Verrentungs-Konditionen / Ihr Ertrag

Wohnrecht lebenslang	Sofort Zahlung	Klassische Leibrente	Abgekürzte Leibrente
Kostenpflichtig			
2.205 € (Miete/Monat)	520.000 € (einmalig)		

Ergebnis

Kapitalwert Wohnrecht		Kapitalwert Einmalzahlung			=	Kapitalwert der Verrentung
0 €	+	520.000 €			=	520.000 €

Rückmiet-Verkauf

Beschreibung im Detail

Lebenslanges, kostenpflichtiges Wohnrecht

- ✓ Sie können nach dem Verkauf die Immobilie zu einem festen Betrag zurückmieten.

Maximale Sicherheit

- ✓ Absicherung des Wohnrechts durch erstrangige Eintragung im Grundbuch
- ✓ Die monatlich zu zahlende Miete bleibt über die gesamte Laufzeit unverändert (Schutz vor Mieterhöhungen)
- ✓ Kündigung wegen Eigenbedarfs wird ausgeschlossen

Für wen ist diese Verrentungs-Variante geeignet? Unsere Empfehlung

Bei dieser vielseitigen Variante erhalten Sie die **höchstmögliche Einmalzahlung**, da kein kostenfreies Wohnrecht berücksichtigt werden muss. Sie eignet sich somit für Eigentümer mit einem guten Einkommen, die in der Lage sind, auch die monatliche Miete zahlen zu können. Ebenso können Immobilien mit sehr hohen Restschulden sofort entschuldet werden. Und auch Eigentümern die für eine Verrentung eigentlich noch zu jung sind, bieten sich hiermit Möglichkeiten.

Das Betongold der eigenen Immobilie
Möglichkeiten im Seniorenalter

Keine oder versorgte Erben, eine geringe Rente, drückende Resthypotheken oder es sich im Alter noch mal so richtig gutgehen lassen: Das sind die 4 hauptsächlichen Anlässe, wofür Eigentümer im Seniorenalter Lösungen suchen. Die Erfahrung lehrt, dass eine Verrentung in der Regel zum besten Ergebnis führt. Doch es gibt natürlich noch andere Möglichkeiten, das „Betongold" der eigenen Immobilie im Alter zu nutzen. Betrachten Sie den folgenden **Vergleich auf Basis Ihrer Daten**.

Sofort-/Zusatzrente

Eine Sofortrente garantiert eine lebenslange Rentenzahlung nach Zahlung eines Einmalbetrages. Um den notwendigen Einmalbetrag aus der Immobilie zu generieren, haben Eigentümer genau **2 Möglichkeiten**:

1. Sie verkaufen die Immobilie mit der Bedingung eines lebenslangen Nutzungsrechts (Wohnrecht/Nießbrauch). Den Verkaufserlös erhalten Sie in Form einer Einmalzahlung. Die Höhe des zu erwartenden Einmalbetrages entspricht dem „Barwert-Ausgleich" in unserer Berechnung (siehe Übersicht). Den Einmalbetrag können Sie nun teilweise oder vollständig in eine Rentenversicherung einzahlen, aus der Sie dann eine monatliche Sofortrente erhalten. **Beispiel:**

Mit einem Einmalbetrag von 175.000 € erzielen Sie eine lebenslange Sofortrente von rd. 510 € monatlich

2. Oder Sie ziehen aus, verkaufen die Immobilie und suchen sich eine andere (kleinere) Wohnung. Den Verkaufserlös erhalten Sie wieder ganz normal in Form einer Einmalzahlung. Die Höhe des zu erwartenden Einmalbetrages entspricht dann dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie (siehe Ihre Angaben). Den Einmalbetrag können Sie wieder teilweise oder vollständig in eine Rentenversicherung einzahlen, aus der Sie dann eine monatliche Sofortrente erhalten. **Beispiel:**

Mit einem Einmalbetrag von 650.000 € erzielen Sie eine lebenslange Sofortrente von rd. 1.895 € monatlich

Achtung: Bei dieser Variante müssen natürlich eventuelle Mietzahlungen für eine neue Wohnung gegengerechnet werden!

Rentenhypotheken / Umkehrdarlehen

2016 ist die neue „EU-Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie" in Kraft getreten. Damit ist es für Rentner nahezu unmöglich geworden, eine (Renten)Hypothek, auch auf Ihre schuldenfreie Immobilie zu erhalten. Auch seriöse Umkehrdarlehen für Senioren gibt es nicht mehr!

Der Vergleich zeigt (Fazit): Eine Verrentung führt immer zum bestmöglichen Ergebnis!

Wichtige Begriffe

Wichtige Hinweise

Bietet die Leibrente Steuervorteile?

Ja, Leibrenten sind steuerbegünstigt! Lediglich der Ertragsanteil einer Leibrente muss versteuert werden. Der Ertragsanteil ist im Alterseinkünftegesetz §§ 22 ff geregelt und ergibt sich aus dem Alter bei Rentenbeginn (bei 2 Personen zählt die jüngere Person).

Bei der klassischen Leibrente in Höhe von 1.150 € müssen Sie nur 18% (210 €) versteuern. 940 € sind steuerfrei!

Leibrente statt Miete: Ist eine Verrentung bei vermieteten Immobilien sinnvoll?

Ja! Denn die steuerlichen Vorteile sind erheblich. Aber eine Verrentung bietet noch weitere, gewichtige Pluspunkte: Die üblichen Vermieter-Verpflichtungen wie Instandhaltung, Vermietung, Reparaturen, Renovierungen und Verwaltung **entfallen gänzlich**.

Wie kann man eine lebenslange Leibrente gegen Wertverlust absichern?

Indem die Rente an den Lebenshaltungskostenindex „gekoppelt“ wird. Steigt der Index, steigt die Rente (= Wertsicherungsklausel).

Ist die Immobilienverrentung gesetzlich geregelt?

Ja: Leibrente: BGB § 759 ff | Nießbrauch: BGB §1030 ff | Wohnungsrecht: BGB § 1093 ff

Was passiert, wenn ich mein Wohnrecht/Nießbrauchrecht vorzeitig aufgeben will?

Für den Fall, dass Sie trotz Wohnrecht vorzeitig ausziehen möchten greift unsere **Mietgarantie**. Sie erhalten dann den Mietwert Ihres Wohnrechtes abzüglich der Bewirtschaftungskosten als **zusätzliche monatliche Zahlung**, genau so lange, wie die Laufzeit des Wohnrechts (z.B. lebenslang) ist. Alternativ kann ein fester Ablösebetrag als einmalige Zahlung vereinbart werden.

Was passiert wenn der Käufer nicht mehr zahlt? Ist die erstrangige Eintragung von Reallast und Wohnrecht ausreichend?

Anbieter von Immobilien-Leibrenten beantworten die Frage der Absicherung gerne mit einem seriösen Auftreten und einer vermeintlichen Finanzstärke. Wie die Vergangenheit beweist (Schlecker, Air-Berlin usw.), können auch ehemals sehr finanzstarke Unternehmen insolvent gehen. Diesem Risiko können Sie vertraglich **nur mit einer Rückfallklausel** vorbeugen. Wird der Käufer zahlungsunfähig, erhalten Sie die Immobilie zurück. Leider wird eine Rückfallklausel fast immer von den Käufern/Anbietern verweigert.

leibrenten-boerse.de → Der **sichere** Weg

Immobilien **effizient** zu verrenten

Wie funktioniert die Leibrentenbörse? (Link zum Info Video bei Youtube: https://youtu.be/BCLOtqZ2nlQ)

Die Leibrentenbörse ist eine spezialisierte Online-Plattform auf der Investoren Angebote für Immobilien abgeben, die unter besonderen Vertragsbedingungen verkauft werden. Eine solche Vertragsbedingung kann eine Leibrente/Zeitrente und/oder ein Wohnrecht/Nießbrauch sein. Sie als Eigentümer der Immobilie geben diese Vertragsbedingungen vor.

Garantiert immer der beste Preis und die höchsten Leibrenten (Ø +25%)!

Die Leibrentenbörse verschafft Ihnen schnell einen Überblick darüber, welchen **Maximal-Preis** Sie realistisch am Markt erzielen können. Dazu nutzen wir ein ganz besonderes, speziell für Verrentungs-Immobilien entwickeltes Bieterverfahren. Eigentümer erzielen so nachweislich immer den besten Preis (die höchste Leibrente) im Vergleich zu allen (gewerblichen) Anbietern.

Für Eigentümer kostenneutral!

Wenn Sie uns beauftragen beträgt unser Service-Honorar 2,38% inkl. MwSt. im Erfolgsfall. Auf Wunsch kann vertraglich vereinbart werden, dass **der Investor diesen Betrag bei Vertragsabschluss an Sie leistet**. Auch die Kosten für die notarielle Beurkundung sowie die Grunderwerbsteuer zahlt immer der Inventor (Käufer). Damit ist unser **Service für Eigentümer zu 100% kostenneutral.**

Fakt ist: Nur die Leibrenten-Börse bietet Eigentümern, die verrenten wollen maximale Vertrags-Sicherheit!

Mietgarantie, Wertsicherungsklausel sowie die erstrangige Eintragung von Reallast/Wohnrecht sind bei uns selbstverständlich. Außerdem werden **nur bei uns alle Leibrenten-Verträge immer mit einer notariellen Rückfallklausel beurkundet**!

Die nächsten Schritte und die Beauftragung

Wir beantworten gerne Ihre Fragen und beraten Sie über unseren Leistungsumfang. So können Sie in Ruhe überlegen, ob Sie uns beauftragen. Schreiben Sie eine kurze Nachricht oder rufen Sie gerne an. **Ihre Kontaktperson der Leibrentenbörse ist:**

Mathias Kosub | Telefon: 07531-3690696 | E-Mail: mathias.kosub@kensington-international.com