

Konkreter Praxisfall – Teil XXIV

Der Immobilien-Verzehr-Plan

von Rolf Klein, *European Financial Planner €FP, Dipl.-Betriebsw. (FH), Klein & Quandt, Krefeld*

In Deutschland besitzen etwa 50 Prozent der Rentnerhaushalte ein Ein- oder Mehrfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung –Tendenz steigend. Trotz des Vermögenswerts, den das Eigenheim darstellt, verfügen viele Pensionäre nicht über genügend Geld, um alle notwendigen Ausgaben tätigen zu können. In manchen Fällen ist die Altersrente zu gering. Daneben bestehen oft keine oder nur geringe betriebliche oder private Altersrenten. Viele „Eigenheimer“ brauchen daher bei Eintritt in den Ruhestand zusätzliche Liquidität.

**Auf der Suche
zur Alternative
zum Verkauf**

Bisherige Lösung: Verkauf der Immobilie

Bisher blieb der „60-Plus-Gesellschaft“ und insbesondere Ruheständlern in Deutschland lediglich die Möglichkeit des Verkaufs der Immobilie, um die vorhandenen stillen Reserven aus dem Immobilienkapital zu Geld bzw. zu einer „Rente“ zu machen. Der Haken: Die meisten Pensionäre wollen gar nicht aus der eigenen Immobilie ausziehen; sie wollen zumindest so lange darin wohnen bleiben, wie sie die Haus- und Gartenarbeiten zum Großteil noch selbst bewerkstelligen können.

Jetzt neu: Der Immobilien-Verzehr-Plan

Der Immobilien-Verzehr-Plan (IVP) bietet nun die Lösung. Mit ihm kann der Eigentümer frische finanzielle Mittel erhalten und gleichzeitig in seiner Immobilie wohnen bleiben.

**Mittel erhalten und
gleichzeitig in der
Immobilie wohnen**

Die Funktionsweise

Der IVP funktioniert in der Regel wie folgt:

1. Ein Kreditinstitut vergibt ein Grundschuld Darlehen in Höhe von bis zu 50 Prozent des Verkehrswerts der lastenfreien, selbstgenutzten Immobilie.
2. Das Institut überweist den Darlehensbetrag auf das Abwicklungskonto der Depotbank.
3. Das Darlehen wird lediglich verzinst, aber nicht getilgt.
4. Das Geld wird in einen defensiven Investmentfonds investiert.
5. Gleichzeitig wird gemäß der Kalkulation des IVP-Plans ein monatlicher Betrag als Entnahmeplan vom Depot vereinbart und dem Girokonto des Mandanten gutgeschrieben.
6. Der Mandant zahlt die Darlehenszinsen an das Kreditinstitut.
7. Die Differenz (Entnahmeplanbetrag abzüglich Steuern und Zinsen) ist der Liquiditätsgewinn.

Die Bausteine

Die Bedingungen

Die Anforderungen, die an das Beleihungsobjekt und den/die Darlehensnehmer gestellt werden, und die Darlehensbedingungen sehen wie folgt aus:

1. Anforderungen an das Beleihungsobjekt

- Nur Eigennutzer.
- Die Immobilie muss bei Antragsstellung nicht lastenfrei sein, aber vor der Auszahlung des Darlehens muss die Vorlast entweder aus Eigenkapital beglichen werden, oder das Kreditinstitut löst diese ab, sodass eine erstrangige Eintragung im Grundbuch möglich ist.
- Maximal 50 Prozent des Verkehrswerts können beliehen werden. Der Verkehrswert entspricht etwa dem aktuell zu erzielenden Verkaufspreis.

**Erstrangige
Eintragung
im Grundbuch**

2. Anforderungen an den/die Darlehensnehmer

- Mindestens ein Darlehensnehmer muss eine Altersrente/Pension beziehen.
- Der Antragsteller/Rentner muss zumindest zur Hälfte Eigentümer der Immobilie sein.
- Grundlage zur Berechnung der Darlehenskondition ist die höchste Restlebenserwartung eines Darlehensnehmers.

3. Darlehensbedingungen

- Die Zinsbindungsfrist ist identisch mit der errechneten Restlebensdauer des Darlehensnehmers. Es gibt somit kein Zinsänderungsrisiko.
- Keine Bereitstellungszinsen.
- Eine Sondertilgung in beliebiger Höhe ist jederzeit möglich.
- Die Tilgung beträgt 0 Prozent ohne Tilgungsersatz, aber nach maximal 35 Jahren muss getilgt werden.
- Die Zinsfestschreibung endet mit dem Tod des länger lebenden Darlehensnehmers.

**Zinsbindungsfrist
identisch mit
Restlebensdauer**

Praxisbeispiel

Ein Ehepaar, beide 65 Jahre alt, sind Eigentümer einer schuldenfreien Immobilie mit einem Verkehrswert von 400.000 Euro. Das Kreditinstitut gewährt dem Ehepaar einen tilgungsfreien Kredit in Höhe von 200.000 Euro. Den Darlehensbetrag investiert das Ehepaar in einen defensiven Investmentfonds. Der Planungszeitraum des Ehepaares liegt bei 15 Jahren (voraussichtlicher Zeitpunkt des Auszugs).

65-jähriges Ehepaar

Eine Software berechnet aufgrund der individuellen Bedürfnisse und Ziele des Ehepaares den Liquiditätsgewinn pro Monat (p.M.), den das Ehepaar zusätzlich zu seiner Pension/Rente frei zur Verfügung hat.

Auszug aus der Software

Verlauf des Immobilien-Verzehr-Plans						
Jahr	Alter (VN)	Entnahme p.M.	Darlehenszinsen p.M.	Abgeltungssteuersatz	Steuerzahl last p.M.	Liquiditätsgewinn p.M.
1	65	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	26,12 Euro	632,24 Euro
2	66	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	24,14 Euro	634,22 Euro
3	67	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	22,06 Euro	636,30 Euro
4	68	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	19,87 Euro	638,49 Euro

Verlauf des Immobilien-Verzehr-Plans						
Jahr	Alter (VN)	Entnahme p.M.	Darlehenszinsen p.M.	Abgeltungssteuersatz	Steuerzahllast p.M.	Liquiditätsgewinn p.M.
5	69	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	17,57 Euro	640,79 Euro
6	70	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	15,15 Euro	643,21 Euro
7	71	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	12,61 Euro	645,75 Euro
8	72	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	9,94 Euro	648,43 Euro
9	73	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	7,13 Euro	651,23 Euro
10	74	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	4,17 Euro	654,19 Euro
11	75	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	1,07 Euro	657,29 Euro
12	76	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	- Euro	658,36 Euro
13	77	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	- Euro	658,36 Euro
14	78	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	- Euro	658,36 Euro
15	79	1.491,69 Euro	833,33 Euro	28,00 %	- Euro	658,36 Euro
Summe		268.505 Euro	150.000 Euro		1.918 Euro	116.587 Euro

Die Steuerzahllast nimmt ab, weil der Depotwert durch die Entnahmen abnimmt und somit die steuerpflichtigen Erträge sukzessive kleiner werden.

Ergebnisse

Situation im Alter von	80 Jahren
Summe Entnahmen	268.505 Euro
./. Summe Zins	./. 150.000 Euro
./. Summe Steuern	./. 1.918 Euro
Liquiditätsgewinn	116.587 Euro
Immobilienwert (inkl. 1% Wertsteigerung jährlich)	464.388 Euro
./. Restschuld	./. 200.000 Euro
Immobilienvermögen	264.388 Euro netto
+ kalkulatorischer Restdepotwert	+ 7.245 Euro
Vermögensverzehr (400.000 ./. [264.388 + 7.245])	128.368 Euro

Vermögensverzehr von 128.368 Euro bei Liquiditätsgewinn von 116.587 Euro

Wichtig: Der IVP darf nicht aus Renditegesichtspunkten betrachtet werden. Es ist ein Themenfinanzplan und kein Zinsdifferenzgeschäft. Bei diesem steht die Aktivierung der stillen Reserven aus Immobilienvermögen im Vordergrund.

Wer vor Ende des Planungszeitraums verkauft und auszieht, kann das Darlehen ohne Vorfälligkeitsentschädigung ablösen. Dadurch erhöht sich die Rente, weil nunmehr keine Zinsen mehr zu zahlen sind.

Unser Tipp: Eine individuelle Berechnung können Sie sich einfach selbst unter www.immo-verzehr-plan.de/online_rechner.php erstellen.



Online-Rechner

Fazit: Der Eigentümer verbleibt beim IVP in seiner Immobilie. Dennoch erzielt er aufgrund des Konzepts eine „Zusatzrente“. IVP bietet die Möglichkeit, bereits zu einem frühen Zeitpunkt von den geschaffenen Vermögenswerten in Immobilien im Rahmen der Altersversorgung zu partizipieren.