



Es ist nie zu spät, sein Leben auszukosten – aber auch nie zu früh! Ein neuer Ansatz eröffnet ungeahnte Möglichkeiten...

GOLDENE ZEITEN: DER DEAUREA-HAUSVERKAUF MIT WOHNRECHT

Heute gehört die Welt der Generation 65 plus. Moderne Best Ager fühlen sich superfit, wollen ihren Lebensabend genießen und, wenn es die Gesundheit erlaubt, in den eigenen vier Wänden alt werden. Im Vergleich zu früher haben sie oft einen erhöhten finanziellen Bedarf und geraten ins Dilemma: Die monatliche Pension reicht gut fürs tägliche Leben, aber für große Reisen, kostspieligere Wünsche oder zur monetären Unterstützung der Kinder fehlt einfach das Geld. Wussten Sie, dass Sie ohne Umzug, dafür mit gesichertem Wohnrecht vom Vermögen Ihrer Immobilie profitieren können?

■ Nach einem langen und erfüllten Berufsleben will man nicht auf bessere Zeiten warten, sondern zum Beispiel reisend die Welt entdecken oder sich – wohlverdient – einen lang gehegten Herzenswunsch erfüllen. Leider kann das nicht immer ohne Weiteres umgesetzt werden. Oft fehlt das Geld, weil es in der eigenen Immobilie steckt. „Gemeinsam mit unserem Partner deaurea haben wir eine einfache Lösung“, erklärt Elisabeth Rauscher. „Beim sogenannten ‚Immobilienverkauf mit Wohnrecht‘ kann man sein Haus oder seine Wohnung verkaufen und trotzdem

weiter darin wohnen bleiben, solange man will. Das Wohnrecht ist dabei zu 100 Prozent grundbücherlich gesichert. Das Geld aus dem Immobilienverkauf kann man dennoch sofort nutzen.“

In anderen Ländern wie den USA, in Frankreich und zuletzt auch in Deutschland ist dieses Modell schon länger gang und gäbe. Die Verkäufer profitieren von der großen Wertsteigerung der letzten Jahre und der Sicherheit der eigenen vier Wände. Dabei spricht diese Form der Immobilienverrentung längst nicht nur

EIN BEISPIEL:

Ihr Haus ist € 1 Mio. wert und Sie wollen noch zehn Jahre darin wohnen und planen dann in eine Seniorenresidenz zu ziehen. Die Miete für das Haus würde € 2.500 monatlich betragen, im Jahr also € 30.000, für zehn Jahre € 300.000. Der Wohnrechtsabzug für Ihre Immobilie beträgt daher € 300.000. Der Käufer erwirbt Ihre Immobilie um € 700.000 und räumt Ihnen gleichzeitig ein auf zehn Jahre befristetes, ansonsten unentgeltliches

Gebrauchsrecht in Form eines grundbücherlich gesicherten Wohnrechts ein. Sie bleiben also weiterhin in Ihrem eigenen Zuhause, ohne Miete zu zahlen. Auch die Vereinbarung eines lebenslangen Wohnrechts ist mit dem Käufer möglich. In diesem Fall bemisst sich der Abzug nach der durchschnittlichen statistischen Lebenserwartung der gebrauchsberechtigten Person oder Personen.

Personen an, die keine Erben haben. Die neu gewonnene finanzielle Freiheit eröffnet einen ganz neuen Gestaltungsspielraum für die besten Jahre. Manche bessern mit dem Sofortkapital ihre Pension auf und genießen das Leben. Manche bauen ihr Haus um und stellen mit der neuen Barrierefreiheit sicher, dass sie so lange wie möglich unabhängig im eigenen Heim wohnen bleiben können. Viele möchten ihre Kinder und Enkel vorzeitig finanziell begünstigen und ihnen z.B. beim Kauf einer Immobilie unter die Arme greifen. Andere sorgen für später vor und sichern sich vorweg die beste medizinische Betreuung oder die Pflege daheim, damit alles geregelt ist, sollte man es brauchen. In jedem Fall kann ein Finanzpolster für Unvorhergesehenes nie schaden und das Leben lässt sich ohne finanzielle Sorgen genießen.

„Wir haben öfters Kunden, die in dieser Zwickmühle stecken“, erzählt Elisabeth Rauscher von ihren Erfahrungen. „Sie haben ein schuldenfreies Haus und dazu eine Pension, die recht gut fürs tägliche Leben reicht. Aber sie ist nicht hoch genug für die Galapagos-Reise oder den altersgerechten Umbau des Hauses. Ein regulärer Immobilienverkauf kommt für dieses Klientel nicht in Frage, schließlich will man auch zukünftige Geburtstage und Weihnachtsfeste mit Kindern und Enkeln im Familienzu Hause feiern. In so einem Fall ist der Immobilienverkauf mit Wohnrecht die optimale Lösung“, so die Immo-Expertin. „Als Partner von deaurea und Marktführer in Salzburg wickeln wir den Immobilienverkauf mit Wohnrecht komplett und sorgenfrei für unsere Kunden ab.“

Nach einer ausführlichen und kostenfreien Beratung bewerten wir die zu verkaufende Immobilie absolut seriös und fair. Auch für uns ist jede Immobilie einzigartig und wertvoll. Gemeinsam mit dem Verkäufer finden wir das passende, genau auf seine Bedürfnisse abgestimmte Modell und unterbreiten ihm ein auf seine Lebenssituation zugeschnittenes Angebot für seine Immobilie unter Berücksichtigung des Wohnrechts.

Wer kauft die Immobilie?

Die Käufer sind bei uns vorgemerkte, finanzstarke und regionale Kunden ohne eigenes Wohnbedürfnis, die ihr Kapital langfristig in eine Immobilie in Salzburg und im Salzkammergut investieren wollen und sofort entscheiden.

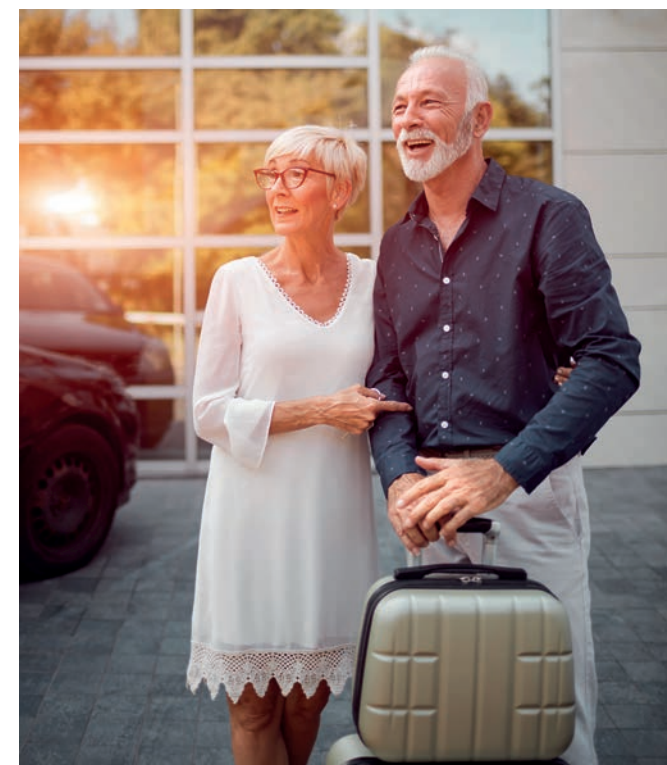
Wie wird das Immobilienkapital berechnet?

Der auszuzahlende Kapitalbetrag errechnet sich aus dem Wert der Immobilie abzüglich dem Wert des Wohnrechts, je nach

Wunsch zeitlich begrenzt oder auf Lebenszeit. Grundsätzlich gilt: Je älter der Verkäufer, desto weniger wird für das Wohnrecht abgezogen. Je höher der Wert einer Immobilie, desto eher macht es Sinn, auch schon ab 60 oder 65 Jahren an eine Immobilienverrentung zu denken.

Ist das Wohnrecht wirklich sicher?

Das Wohnrecht ist unantastbar und wird im Grundbuch verankert. Dieses Recht ist mit hundertprozentiger Sicherheit durch nichts einschränkbar und garantiert die Nutzung der Immobilie auf die vertraglich festgelegte Zeit oder lebenslang. Nach dem Verkauf der Immobilie kann das Eigenheim in gewohnter Weise genutzt werden. Lediglich verkauft, vererbt oder belastet kann die Liegenschaft in Zukunft nicht mehr werden.



Team Rauscher ist Spezialist für die Immobilienverrentung in Salzburg und im Salzkammergut. Wir nehmen uns gerne Zeit und beraten Sie persönlich. Vereinbaren Sie einfach einen Termin! Tel.: 0662/842842, E-Mail: deaurea@team-rauscher.at