

---

## „Immobilien-Renten-Darlehen“ - Immobilienverrentung

Fr, 18.03.2016 - 14:17

### **VZS: eine gute Gelegenheit oder ein Gefallen an die Banken? Ministerialdekret mit den Details veröffentlicht**

**Wer seine Rente im Alter aufbessern will, kann das mithilfe seines eigenen Hauses oder seiner Eigentumswohnung machen, und trotzdem weiterhin darin wohnen bleiben.**

Mit einem Ministerialdekret (Nr. 226/2016 des Ministeriums für Wirtschaftliche Entwicklung, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 38 vom 16.02.2016) wurden nun die Details für diese neue Form von Kredit bekanntgegeben; das Dekret ist seit 2. März 2016 in Kraft.

Mit einem „Immobilien-Renten-Darlehen“ (im Original: prestito vitalizio ipotecario) kann ein Immobilienbesitzer, der über 60 Jahre alt ist, von der Bank ein Darlehen erhalten, und dafür als Garantie eine Hypothek ersten Grades auf die Immobilie eintragen. Zu Lebzeiten braucht sich der Darlehensnehmer nicht um die Rückzahlung des Darlehens zu kümmern. Beschließen dann die Erben nach dem Ableben des Darlehensnehmers, den geschuldeten Betrag nicht zurückzubezahlen, kann die Bank die Immobilie verkaufen und so das Geld wieder hereinholen.

Diese Form von Darlehen erlaubt es also dem Besitzer einer Immobilie, einen Teil des Werts der Immobilie in Liquidität zu verwandeln. Verstirbt der Kreditnehmer, können die Erben entscheiden, ob sie den Kredit tilgen wollen, oder die mit der Hypothek belegte Immobilie verkaufen wollen. Im ersten Fall zahlen sie den geschuldeten Betrag zurück, wobei sie die Zahlungsmodalitäten mit der Bank vereinbaren können: in Raten über einen bestimmten Zeitraum oder mit einer einmaligen Zahlung am Ende der Finanzierungsperiode.

Der Kreditvermittler, also die Bank, muss den Verträgen für Immobilien-Renten-Darlehen zwei

Beispielberechnungen mit detaillierter Angabe von Kapital und Zinsen beilegen, welche dem Darlehensnehmer die möglichen Entwicklungen seiner Kreditsituation im Lauf der Zeit aufzeigen. Die erste Berechnung wird mit dem bei Vertragsabschluss gültigen Zinssatz durchgeführt, das zweite Beispiel mit einem um mindestens 3 Prozentpunkte höheren Zinssatz. Dies soll dem Darlehensnehmer erlauben, die Kosten des Darlehens abzuwägen.

Wenn zwei Personen in eheähnlicher Gemeinschaft zusammenleben, so muss der Darlehensvertrag von beiden unterzeichnet werden.

Die Normen spezifizieren auch die Fälle, in denen der Kredit durch eine einmalige Zahlung gänzlich getilgt werden muss; dies geschieht bei Ereignissen, die den Wert der Immobilie schmälern (Eintragung einer Servitut, Abänderungen an der Immobilie ohne Einverständnis des Kreditgebers, ...), sowie bei Ableben des Kreditnehmers (bei zwei Vertragsparteien erst bei Ableben der langlebigeren Person).

Eine Alternative zum Immobilien-Renten-Darlehen ist der Verkauf des „nackten Eigentums“, mit Eintragung des Wohnrechts im Grundbuch. In diesem Fall kann der „alte“ Besitzer in der Wohnung verbleiben, und erhält auch eine sofortige Zahlung für den Verkauf des nackten Eigentums.

### **Der Kommentar der VZS**

„Da nun die Normen komplett sind, gilt es, auf die Angebote der Banken zu warten. Erst dann kann die effektive Günstigkeit dieser Finanzierungsform beurteilt werden. In Krisenzeiten könnte dies für manchen sofortige Verfügbarkeit von Kapital bedeuten, aber man muss sicherlich die für die Tilgung vereinbarten Bedingungen genau unter die Lupe nehmen. Und auf jeden Fall wird es ratsam sein, die Entscheidungen mit der Familie durchzusprechen, um die Erben vor unliebsamen Überraschungen zu bewahren.“ Da aus der Erfahrung in anderen Ländern mit hohen Effektivzinsen zu rechnen ist, dürfte die Immobilienverrentung vor allem für kinderlose Rentner interessant sein.