



DIE LEBENSHILFE  
**ZOLLERNALB**  
**StifterRente**



## ALTERSVERSORGUNG AUS DER EIGENEN IMMOBILIE MIT SINNSTIFTUNG VERBINDEN

Die Lebenshilfe Zollernalb wurde bereits im Jahr 1967 gegründet.

Die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb bildet zwischenzeitlich das Dach der Lebenshilfeangebote im Zollernalbkreis. Zweck der Stiftung ist die Förderung des Wohlfahrtswesens in Form der Förderung und Unterstützung von Menschen mit Behinderung aller Altersstufen sowie deren Eltern und Angehörigen. Vorrangig sorgt die Stiftung für die finanzielle und ideelle Förderung sämtlicher Einrichtungen und Dienste, welche direkte Hilfen, Fürsorge und Unterstützung für diese Menschen anbieten und damit deren gesellschaftliche Inklusion unterstützen.

## My Home is my Castle

Getreu diesem Motto haben sich viele Menschen über die Jahre ein eigenes Zuhause aufgebaut, aus dem sie auch im Alter – wenn irgendwie möglich – auch nicht ausziehen möchten. Leider ist im Alter neben dem Mensch oft auch die Immobilie in die Jahre gekommen und verursacht steigende Unterhaltskosten. Um das liebgewordene Haus instand zu halten oder gegebenenfalls barrierefrei umzubauen, sind neben den steigenden Nebenkosten auch laufende Investitionen erforderlich, die das Budget gerade im dritten Lebensabschnitt zunehmend belasten. Kommen dann noch Zinsen und Tilgungen aus Restdarlehen oder sogar noch laufende Pflegekosten dazu, wird es für manche ältere Immobilienbesitzer eng.

An dieser Stelle bietet die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb eine sinnvolle Lösung:



## Vorbild aus Amerika

In den USA hat es eine lange Tradition, einer Stiftung im Alter Vermögen zu übertragen und im Gegenzug eine zusätzliche Altersversorgung zu erhalten. Die American Bible Society bietet diese Spenderrente („Gift-Annuity“) schon seit dem Jahr 1850 an. Viele andere Organisationen sind ihr in Amerika und auch in anderen Ländern gefolgt. Auch hierzulande wurden von deutschen Stiftungen schon mehrere hundert Häuser verrentet. Kern dieses Modells ist der Verkauf der Immobilie an eine Stiftung mit der Gegenleistung eines lebenslangen Wohnrechts für den Verkäufer und einmaliger und/oder laufender Zahlungen.

## Merkmale der Lebenshilfe Zollernalb StifterRente für Immobilienbesitzer

Die bisherigen Eigentümer verkaufen ihre weiterhin selbst bewohnte Immobilie an die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb für eine Vielzahl von Gegenleistungen über die Jahre:

- Lebenslanges Wohnrecht (bei Paaren für beide Lebenspartner)
- Lebenslanges Nießbrauchsrecht für vermietete Wohnflächen
- Einmalige Barauszahlungen und/oder Ablösung von Altdarlehen
- Laufende Raten- oder Rentenzahlungen
- Investitionen ins Gebäude (z. B. barrierefreier Zugang)
- Übernahme der Instandhaltungen nach „Dach und Fach“

Neben den vertraglich garantierten Leistungen entsteht eine Partnerschaft mit einer bonitätsstarken Stiftung, die nicht nur die Immobilie instand hält, sondern auch die darin wohnenden Menschen bis zu ihrem Lebensende begleitet.

## Lebenslanges Wohnrecht in der eigenen Immobilie

Jeder Hausstifter und jede Hausstifterin (bei Paaren beide) erhält in der Immobilie ein lebenslanges Wohnrecht nach § 1093 BGB. Dieses garantiert mietfreies Wohnen wie bisher – bis an das Lebensende des länger lebenden Partners oder bis zur dauerhaften Aufgabe des Wohnrechts z. B. wegen Auszugs in ein Pflegeheim. Bei Paaren gilt dies bis zum Auszug oder Tod des länger lebenden Partners. Das Wohnrecht wird immer im 1. Rang des Grundbuches eingetragen und wäre damit auch im theoretischen Falle vor einer Zwangsversteigerung geschützt.

## Lebenslanges Nießbrauchsrecht

Bei nicht selbstbewohnten Immobilien oder Wohnflächen (z. B. vermietete Einliegerwohnung) kann die Übertragung auch gegen ein lebenslanges Nießbrauchsrecht erfolgen. Die Mieteinnahmen stehen dann den Nießbrauchnehmern zur Verfügung. Sie müssen im Gegenzug aber auch die laufenden Unterhaltskosten voll übernehmen und für die Vermietung und die Abrechnung der Nebenkosten sorgen. Auch das Nießbrauchsrecht wird erstrangig im Grundbuch eingetragen.

## Laufende Liquiditätsverbesserung

Mit der **Lebenshilfe Zollernalb StifterRente** verbessert sich die laufende Altersversorgung bzw. erhöht sich die laufende Liquidität durch

- Einmalzahlungen und/oder laufenden Raten- oder Rentenzahlungen,
- den Wegfall von Zinsen und Tilgungen aus einem abgelösten Darlehen und
- die ersparten Investitions- und Instandhaltungskosten.

## Einmalzahlungen am Anfang

Neben dem Wunsch die laufenden Einkünfte aufzubessern, möchten viele Hausstifter auch Einmalzahlungen am Anfang, mit denen sie sich schon heute Wünsche erfüllen können. Dazu zählen beispielsweise

- die Ablösung eines Bankdarlehens, eine Reise oder ein neues Auto,
- die Unterstützung von Kindern oder Enkeln oder auch
- der Notgroschen für die kommenden Jahre.

## Rückzahlungen am Ende

Bei Aufgabe des Wohnrechts (bei Paaren durch beide) wird der Wert des Wohnrechts und/oder des Nießbrauchs – soweit noch nicht abgewohnt – zurückerstattet. Im Todesfall (bei Paaren des länger Lebenden) steht dieser Betrag den Erben zu. Sofern die Ratenzahlungen noch nicht vollständig erbracht wurden, werden diese an den Hausstifter oder seine Erben bis zum Ende der Ratenlaufzeit weiterbezahlt.

## Umzugsvergütung

Im Fall der Aufgabe des Wohnrechts und/oder des Nießbrauchs zu Lebzeiten kann der Hausstifter wählen zwischen der einmaligen Rückzahlung des Restwerts oder einer laufenden monatlichen Zahlung. Mit dieser Zahlung kann der Hausstifter z. B. seine Eigenleistung für stationäre Pflegeleistungen oder aber auch die Kosten für eine betreute Wohnung anteilig abdecken. Beide Zahlungen erfolgen nach Löschung des Wohnrechts/des Nießbrauchs im Grundbuch und werden in ihrer Höhe mit Vertragsunterzeichnung festgeschrieben.

## Wie hoch sind die verbleibenden Unterhaltskosten?

Ähnlich einem Mietvertrag sind die Betriebskosten (Strom, Wasser, Heizung, Grundsteuer, etc.) gemäß Betriebskostenverordnung wie bisher von den Wohnrechtberechtigten zu tragen. Je nachdem, ob sie die vollen gewöhnlichen Instandhaltungskosten tragen oder sich nur mit einem Selbstbehalt daran beteiligen, ist die Ratenzahlung etwas höher oder niedriger. Investitionen in die Substanz nach „Dach und Fach“ (z. B. Dachsanierung oder Modernisierung der Heizung) werden – soweit erforderlich – immer vom neuen Eigentümer übernommen.

## Wäre es nicht besser, im Alter noch umzuziehen?

Meistens wäre es wirtschaftlich am besten, die zu groß und zu teuer gewordene Immobilie zu verkaufen und z. B. in eine betreute Wohnung umzuziehen. Dies würde aber bedeuten, Freunde und Verwandte zu verlassen und an anderer Stelle in einer meist kleineren Wohnung neu anzufangen. Wird die neue Immobilie gekauft, muss je qm Wohnfläche hierfür oft ein deutlich höherer Betrag bezahlt werden, als man für die Altimmobilie erlöst. Rechnet man noch die Kosten für Makler, Grunderwerbssteuer und die Umzugskosten ab, reicht der Verkaufserlös aus der Altimmobilie oft nur zu einer Anschaffung einer kleinen 2-Zimmer-Wohnung. Viele Hausbesitzer suchen daher nach Möglichkeiten, in ihrer alten Umgebung zu bleiben und die gewohnte Immobilie zu verrenten.

## Wie rechnet sich eine StifterRente für den Hausstifter?

Wer im Rahmen der **Lebenshilfe Zollernalb StifterRente** sein Haus verkauft, erhält einen hohen Gegenwert: Die gewohnte Umgebung kann wie bisher weiter genutzt werden – bei gleichzeitiger Verbesserung der Liquidität und zusätzlichen Ansprüchen auf Zahlungen im Auszugs- oder Todesfall. Der Kaufpreis berechnet sich aus dem Wert des Wohnrechts oder des Nießbrauchs sowie aus dem Barwert einmaliger und laufender Zahlungen. Der Preis für Wohnrecht, Nießbrauch oder Rentenzahlung richtet sich nach dem Alter der Hausstifter bei Beginn (bei Paaren nach dem Alter der jüngeren Person). Der Barwert der laufenden Ratenzahlungen bestimmt sich nach der Höhe und der Dauer der Raten.

Ob sich der Verkauf des Hauses gelohnt hat, weiß man erst im Nachhinein, wenn man dem Verkehrswert der abgegebenen Immobilie alle erhaltenen Zahlungen und Ersparnisse sowie auch den Restwert der noch offenen Zahlungen und des Wohnrechts oder Nießbrauchs gegenüberstellt. Dies lässt sich am besten durch ein Beispiel zeigen:

Ein Ehepaar (sie 75, er 80 Jahre) bewohnt ein Einfamilienhaus mit 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das vom Gutachter bei einer Vergleichsmiete von 1.650 €/Monat auf einen Verkehrswert von 500.000 € geschätzt wurde. Das Haus wird gegen Wohnrecht und eine 15-jährige Rate von 1.200 €/Monat an die **Stiftung Lebenshilfe Zollernalb** verkauft.

	Anfänglicher Wert	Wert nach 10 Jahren
Wohnrecht	186.556 €	71.690 €
Wohnwert (1.650 €/Monat)	0 €	208.147 €
Ersparte Instandhaltungen (geschätzt)	0 €	47.773 €
Restbarwert der Ratenzahlung	186.478 €	68.463 €
Summe der Raten (1.200 €/Monat)	0,0 €	144.000 €
Gesamtwert	373.037 €	587.847 €
im Vergleich zum Verkehrswert:	75 %	114 %

Wird das Wohnrecht bzw. das Haus nach 10 Jahren aufgegeben, erhalten die Hausstifter oder ihre Erben noch den Restwert aus dem Wohnrecht (71.690 €) zurück sowie weitere 5 Jahre die Ratenzahlung in Höhe von 1.200 €/Monat, also weitere 72.000 €, was einem nach 10 Jahren noch vorhandenen Barwert von 68.463 € entspricht.

## Mit welchen steuerlichen Konsequenzen muss man rechnen?

Grundsätzlich handelt es sich bei der **Lebenshilfe Zollernalb StifterRente** um einen Verkauf gegen Entgelt und nicht um eine Zustiftung, wie der Name vermuten lässt. Steuerliche Vorteile, die bei einer Spende oder einer Zustiftung gegeben sind, entfallen also. Mit dem Verkauf wird  **Grunderwerbsteuer** fällig, die in jedem Fall von der Stiftung getragen wird. Vom Hausstifter oder seinen Erben sind nur der Zinsertrag aus dem Barwert der Ratenzahlung bzw. bei Rentenzahlungen vom Hausstifter der sogenannte Ertragsanteil als zu versteuernde Einkünfte anzugeben. Ob allerdings auf die Einkünfte im Rahmen der StifterRente überhaupt **Einkommensteuer** zu zahlen ist, hängt von der individuellen Steuersituation ab. Möglicherweise greifen hier individuelle Freibeträge oder anzurechnende Belastungen. Wenn der Restwert aus dem Wohnrecht den Erben zufließt bzw. diese die restlichen Ratenzahlungen erhalten, unterliegt dieser Nachlassteil vorbehaltlich weiterer Erbteile und Freibeträge analog einem Sparguthaben, ggfs. der  **Erbschaftsteuer**. Die konkreten steuerlichen Konsequenzen ergeben sich im Rahmen einer ausführlichen Beratung durch einen Steuerberater.

## Kann ich sicher sein, dass ich die Leistungen wie versprochen auch erhalte?

Das Wohnrecht und/oder der Nießbrauch wird immer im Grundbuch eingetragen – und das im 1. Rang. Damit ist gewährleistet, dass das lebenslange Wohnrecht oder der Nießbrauch auch im unwahrscheinlichen Fall einer Zwangsversteigerung der Immobilie nicht gelöscht wird. Mindestens genauso wichtig sind die Pünktlichkeit der Raten- oder Rentenzahlungen und die Sicherheit der Vergütung des Restwerts, wenn man das Wohnrecht wegen Umzugs aufgibt oder verstirbt. Gleiches gilt natürlich auch für Instandhaltungen an Dach und Fach, die vom neuen Eigentümer erbracht werden. Die **Stiftung Lebenshilfe Zollernalb** ist eine erfahrene und bonitätsstarke Stiftung und damit ein sehr guter und verlässlicher Partner.

## Was hat die Stiftung davon, mein Haus zu übernehmen?

Jede Stiftung ist darauf angewiesen, ihr Kapital sinnvoll und nachhaltig zu investieren. Immobilien werden daher für Stiftungen insbesondere in Niedrigzinsphasen immer wichtiger. Der **Stiftung Lebenshilfe Zollernalb** geht es dabei nicht um den schnellen Profit, sondern um eine langfristige Geldanlage. Die Immobilie wird in der Regel nach dem Auszug der Hausstifter weitervermietet und nur in seltenen Fällen verkauft. In jedem Fall aber darf der aus der Folgerverwertung entstehende Ertrag nur satzungsgemäß gemeinnützig verwendet werden. Dafür sorgen auch die Stiftungsaufsichtsbehörde und das zuständige Finanzamt.

## Gibt es am Markt auch Alternativen zur Lebenshilfe Zollernalb StifterRente?

Mittlerweile gibt es am Markt eine Vielzahl von Anbietern, die Häuser ankaufen und verrenten. Unabhängig vom eigentlichen Angebot steht aber immer die Seriosität und Bonität des Anbieters im Vordergrund:

- Wer garantiert mir, dass ich meine Zahlungen immer pünktlich erhalte?
- Wer kümmert sich um mich und das Haus, wenn ich nicht mehr kann?
- Was passiert mit meinem Haus, wenn ich dort nicht mehr wohnen kann?
- Was passiert, wenn ich ins Pflegeheim umziehen muss?
- Wem kommt ein möglicher Überschuss zugute?
- Ist bei meinem vorzeitigen Tod oder Auszug noch etwas übrig bzw. kann ich mit dem Restwert noch jemanden bedenken oder helfen?

Für all diese Fragen hat die **Lebenshilfe Zollernalb** bzw. die **Lebenshilfe Zollernalb StifterRente** eine sinnvolle Antwort.

## Mit der eigenen Immobilie nachhaltig helfen

Sollen die Zahlungen auch Gutes bewirken, gibt es die Möglichkeit, neben Spenden oder einem testamentarischen Vermächtnis mit einem substanziellen Betrag eine eigene Stiftung oder eine Treuhandstiftung zu gründen oder eine Zustiftung vorzunehmen. Hier ist die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb der richtige Partner. Sie bietet, wenn gewünscht, ihren Förderern die Möglichkeit, über den Tod hinaus zu wirken und Gutes zu tun. So kann man heute schon mit einem Teil des Hauses wirksam und nachhaltig helfen. Der Betrag zur Gründung einer Stiftung wird dem Hausstifter im Rahmen der Lebenshilfe Zollernalb StifterRente mit dem Hausverkauf als Einmalzahlung für den guten Zweck zur Verfügung gestellt. Wer und wie gefördert wird, bestimmt der Stifter bzw. das Kuratorium.

## Bei Interesse wenden Sie sich bitte an

Stiftung Lebenshilfe Zollernalb  
Holger Klein, Vorstandsvorsitzender  
Thanheimer Strasse 46  
72406 Bisingen

Tel.: 07476 899-101  
Fax: 07476 899-102  
Email: [holger.klein@lebenshilfe-zollernalb.de](mailto:holger.klein@lebenshilfe-zollernalb.de)

STIFTUNG LEBENSILFEB  
 **ZOLLERNALB**