

Neben den Leibrente-Anbietern haben sich Player wie die **DEGIV** – Gesellschaft für Immobilienverrentung und HausplusRente etabliert, die eine Verrentung auf Basis des deutschen Nießbrauch-Rechtes anbieten. Während bei der Leibrente das Wohnrecht nur ein Nutzungsrecht ist und mit dem Auszug aus der Immobilie endet, gilt das Nießbrauchrecht bis ans Lebensende der begünstigten Person. Sie bleibt lebenslang wirtschaftlicher Eigentümer. Das Nießbrauchrecht wird im Grundbuch an erster Rangstelle eingetragen, bietet Schutz vor jeglichen Ansprüchen Dritter und ist darüber hinaus insolvenzfest und pfändungssicher. Im Gegensatz zum Leibrente-Modell trägt hier der Senior die Instandhaltungskosten. Wird die Immobilie verkauft, steht der Erlös in Form einer Einmalzahlung bei einer eigengenutzten Immobilie nach derzeitigem Steuerrecht sofort steuerfrei zur Verfügung. Bei einer vermieteten Immobilie ist die zehnjährige Haltefrist für einen steuerfreien Verkaufserlös erforderlich.

Bei DEGIV und HausplusRente muss der Kunde mindestens 65 Jahre alt sein, will er ein lebenslanges Nießbrauchrecht haben. Wenn eine zeitlich befristete Variante gewählt wird, zum Beispiel 15 oder 20 Jahre, gibt es kein Mindestalter. Die Restschuld auf der Immobilie muss bei DEGIV komplett getilgt sein, bei HausplusRente darf sie nicht höher als die Einmalzahlung sein, damit die vorhandene Grundschuld/Hypothek gelöscht werden kann. Ein Teilverkauf ist bei beiden Anbietern nicht möglich.

Das ist bei der Gesellschaft Wertfaktor anders: Das Hamburger Unternehmen bietet dem Immobilienbesitzer neben dem Kauf des gesamten Eigenheims auch den Kauf von nur 25 oder 50% an. Das ist neu am Markt und interessant für die Zielgruppe, weil Wertfaktor dabei lediglich eine Beteiligung an der Immobilie erhält. „Der Haus- oder Wohnungsbesitzer kann genau so viel Vermögen aus seiner Immobilie zu Geld machen wie er aktuell benötigt“, erläutert **Christoph Neuhaus**, Gründer und Geschäftsführer von Wertfaktor: „Die monatliche Rente ist entsprechend niedriger. Weil ein Teil der Immobilie weiter ihm gehört, profitiert er auch von zukünftigen Wertzuwächsen. Und ihm bleibt ein Teil seines Objekts für einen späteren Kapitalbedarf, eine Vererbung oder die Pflege im Alter.“ Wertfaktor bleibt nur stiller Teilhaber. Neuhaus: „Wenn der Kunde sich irgendwann entscheidet, sein Haus oder seine Wohnung doch zu verlassen, wird das Objekt von uns verkauft. Der Kunde oder seine Erben müssen sich um nichts kümmern und können sicher sein, dass wir den bestmöglichen Preis herausholen, denn davon profitieren wir ja auch.“ Zu Vertragsbeginn zahlt Wertfaktor den Kaufpreis ohne Abzug an den Verkäufer, der zudem über die Nießbrauchregelung dauerhaft das alleinige Nutzungsrecht hat. Als Gegenleistung erhält die Gesellschaft ein monatliches Nutzungsentgelt – vergleichbar mit einem Darlehenszins. Neuhaus: „Dieses Nutzungsentgelt ist deutlich geringer als eine vergleichbare Miete auf den virtuellen kleinen Teil wäre, den wir besitzen.“ Ein Mindestalter für

Verkäufer wie bei anderen Anbietern gibt es bei Wertfaktor nicht.

Laut der IVD-Befragung erlebt die Immobilienverrentung derzeit einen Frühling, weil Reformen in der Rentenpolitik nicht greifen. Wenn das Geld fürs Leben im Alter nicht mehr reicht, ist die teilweise oder komplette Veräußerung der Behausung bei gleichzeitigem lebenslangem Wohnrecht die Alternative. Das ruft neue Anbieter wie Wertfaktor auf die Bühne. Das Geschäft hat Zukunft. □

Friedrich Merz warnt vor „Sozialdemokratisierung“ der CDU und stellt Mehrwertsteuerermäßigung für Hotels in Frage. Das wär's dann wohl...

Winfried D. E. Völcker

Hotellerie & Gastronomie stehen für Wirtschaftskraft und Job Motor. Lt. UNWTO: Die Zukunftsbranche des 21. Jahrhunderts. Mit einem attraktiven Programm und bekannten Gästen aus der Politik demonstrierte der Deutsche Hotel- und Gaststätten Bundesverband in Berlin, DEHOGA, unterstützt von mehr als 1000 Mitgliedern für die Stärkung und Zukunft der Branche.



Winfried D. E. Völcker
www.voelcker-hospitality.de

Mit Beifall für die Branchenvertreter und kräftigen Buuuuh-Rufen bekamen die Politiker im Maritim Hotel Berlin zu hören, wie groß die Unzufriedenheit der Unternehmer mit den Bürokratielasten und unsäglichen Dokumentationspflichten ist, die unnötigerweise durch einen Heißhunger auf Überregulierung der Politiker á gogo verursacht wird. Da wirkt es dann wie eine Farce, wenn die Generalsekretärin der CDU Deutschlands, **Annegret Kramp-Karrenbauer**, erzählt, dass der Mittelstand das Herz der sozialen Marktwirtschaft sei, den es zu sichern gelte. ►

...hat rund ein Dutzend internationale Business & Leisure Hotels, teils mit großen Veranstaltungs-Centren und mehr als 60 Restaurants & Bars auf drei Kontinenten eröffnet, geführt oder modernisiert. VÖLCKER HOSPITALITY konzipiert, betreibt und entwickelt Hotels - von der Idee bis zur Eröffnung. Member Cornell Hotel Society, USA; AK-Arbeitskreis Hotelimmobilien; Deutscher Fachjournalisten Verband; Rotary Club Wiesbaden-Kochbrunnen; Kaufmannschaft zu Lübeck.

Olaf Scholz vermittelte mir den Eindruck, als wüsste er eigentlich gar nicht so ganz genau wo er war und was er hier sollte. Schon vor Beginn seiner Rede drückte er das Hoffnungslicht der Branche, wie einen gerauchten Glimmstängel mit dem Daumen aus: Steuerentlastungen wird es mit ihm nicht geben. Das unterstrich er selbstgefällig so: Es sei doch ehrlicher keine Versprechungen zu machen, die man eh nicht halten wolle. Ein Prosit auf seine Ehrlichkeit.

Im Rahmen der Haushaltsdebatte im Deutschen Bundestag forderten „Bündnis90/DieGrünen (unter den Unterzeichnern des Entschließungsantrages die Abgeordnete **Anja Hajduk**, (Tage zuvor noch verständnisvolle Gastrednerin beim DEHOGA Branchentag) die Bundesregierung nunmehr auf, „zur Bekämpfung der Klimakrise und des Artensterbens“ das milliardenschwere Mehrwertsteuerprivileg für die Hotellerie zu streichen.

Friedrich Merz warnt lt. Redaktionsnetzwerk Deutschland in diesem Zusammenhang vor der „Sozialdemokratisierung“ der CDU und stellt im selben Atemzug die Mehrwertsteuerermäßigung für 44.085 hier heimische Unternehmen der Beherbergungsbranche in Frage. Mit anderen Worten: Merz schließt die Streichung des „Mehrwertsteuer-privilegs“ nicht aus.

Mal kurz für den Bierdeckel: Die Erhöhung des Mehrsteuersatzes um 12 Punkte, von 7 auf 19 Prozent, wer te Bürger, Investoren, Banker und Hoteliers, entspricht einer Steuererhöhung von 171 %. Bei einem Beherbergungsumsatz von 30,4 Milliarden wären es nicht mehr 2,13 Mrd. sondern 5,78 Mrd. Euro, die aus der Hotelkasse an den Staat zusätzlich abzuführen wären. Noch Platz auf dem Bierdeckel? 3.65 Milliarden Euro weniger in der Kasse. Das dürfte so manch Finanzierungskonstrukt und Betriebsbudget ins Wanken bringen, denn wäre eine entsprechende Preiserhöhung an die Gäste so einfach, die Hotelmanager hätten das längst getan.

Die Politik träfe mit dieser Entscheidung das Herz des heimischen Mittelstandes und schwächte es, denn wo sollen die Herbergs-Väter und -Mütter hin mit ihren hier verwurzelten Betrieben? Im Zweifel werden viele der rd. 5000 Betriebe schließen, die sich derzeit im Generationswechsel befinden, und die Kohle - steueroptimiert - auf Malle verbrennen. Ihnen sei's gegönnt.

Übrigens: Für die 84 Millionen Übernachtungen ausländischer Gäste wird der Deutschlandbesuch natürlich teurer. Die deutsche Hotellerie wäre im europäischen Wettbewerb geschwächt, denn in 25 der 28 EU-Staaten gilt der reduzierte Mehrwertsteuersatz für die Hotellerie bereits und wird nirgendwo sonst in Frage gestellt. Das liebe, neidvernarbte Herz manch eines Politikers schlägt einfach nur dumm-dumm, dumm-dumm, dumm-dumm...

Zukunftsmusik ist dann auch die Hoffnung auf die überfällige Senkung der Mehrwertsteuer für die Gastronomie auf 7 Prozent. Rentensicherheit bis 2030 plant man ja schon, wie wäre es mit 7% Mehrwertsteuer für die Gastronomie ab 2050...

Schweden, Finnland, Irland, Belgien und viele andere EU-Staaten handeln fair: Sie wissen, Menschen geben für ihr Freizeitvergnügen ihren bereits hoch versteuerten Lohn aus. Beim Entspannen und Kraft schöpfen, bei Essen und Trinken gleich noch mal fast 20% abzugreifen ist keine faire Steuerpolitik und gerecht ist das schon gar nicht. Ein Blick zu den Nachbarn: Schweiz 7,7%, Österreich 10%, Frankreich 10%, Italien 10%, Slowenien 9,5%, Ungarn 5%, die Niederlande 6% und Luxembourg 3%. Noch Fragen?