Wohnen im Alter, Immobilien-Verrentung sowie Erben und Vererben

Rundum sicher im Umgang mit Immobilien

RE/MAX

Vorwort

Bei uns kümmert sich ein ganzes Team um Ihre Anliegen!

Bei RE/MAX, den “freundlichen Spezialisten” steht der Kunde im Mittelpunkt. Machen Sie es sich bequem und lassen Sie uns für Sie arbeiten.

Wir verstehen uns als sympathisches Kompetenzzentrum und möchten Ihnen mit dieser Broschüre Tipps und Tricks rund um die Themen Immobilie im Alter und Erben näher bringen.

Wir sehen uns als Problemlöser und stehen Ihnen jederzeit gerne für einen unverbindlichen Beratungstermin zur Verfügung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Termin unter 07741 5556.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen!

Inhaltsangabe

Erben und Vererben	4-5
Tipps von Rechtsanwalt Hilbert	6-7
Die Erbschaftsteuer	8-11
Marktsituation 2020	12
RE/MAX Immobilienpreis-Index	13
Was ist meine Immobilie wert?	14
Das Bieterverfahren	15
Wohnen im Alter	16-17
RE/MAX ist Testsieger	18
Die Immobilien-Leibrente	19
Immobilienverkauf mit Rückmiete	20
Wohnrecht und Dauermietrecht	21
Immobilien-Teilverkauf	22-23
Verkaufte Immobilien	24
Kundenstorys	25
Kreuzworträtsel + Impressum	26

Erben und vererben

Sie haben eine Immobilie geerbt oder möchten eine vererben?

Was Sie im Erbfall beachten müssen und welche Möglichkeiten Sie haben, erfahren Sie hier. Der Einfachheit halber schreiben wir aus Sicht des Erbenden.

Darauf sollten Sie achten, wenn Sie eine Immobilie geerbt haben:

Eine geerbte Immobilie verändert Ihre wirtschaftliche Situation – positiv oder negativ. Denn Immobilien gehören zu den größten Vermögenswerten. Darüber hinaus darf man den emotionalen Wert nicht unterschätzen. Sicherlich tauchen bald Fragen auf, z. B.:

- Möchte ich die Immobilie selbst nutzen oder lieber verkaufen? Und kann ich das überhaupt alleine entscheiden? Häufig existieren Erbengemeinschaften, die gemeinsam über das Erbe verfügen.
- Was tun, wenn sich die Immobilie weit entfernt vom eigenen Wohnort befindet?
- Wie ist der Zustand und der finanzielle Status des Objektes? Der Erbende wird offizieller Rechtsnachfolger und übernimmt sowohl Verantwortung als auch die Verbindlichkeiten der Immobilie. Er erbt also nicht nur das Haus oder die Wohnung, sondern eventuell auch eine nicht abbezahlte Hypothek. Daher ist es wichtig, schnellstmöglich den tatsächlichen Wert der Immobilie festzustellen.
- Welche Fristen gilt es einzuhalten? (Erbschein, Umtragung im Grundbuch, Annahme des Erbes)

Was passiert, wenn mehrere Personen eine Immobilie erben?

Wenn der Verstorbene kein Testament hinterlassen hat, kommt es zur Anwendung der gesetzlichen Erbfolge. Und das führt häufig zur Entstehung einer Erbengemeinschaft.

Schwierig wird es dann, wenn der Nachlass nur eine Immobilie enthält, in der nicht alle Erbenden wohnen möchten oder können. Nun geht es darum, eine vernünftige Lösung zu finden.

Denn: Ein Miterbe kann zwar nicht die Immobilie verkaufen, seinen Erbanteil aber schon (§ 2033 BGB). Die restlichen Miterben erhalten dann ein Vorkaufsrecht. Soll die Immobilie als Ganzes verkauft werden, müssen alle Miterben dieses einstimmig beschließen (§ 2038 BGB). Je größer die Erbengemeinschaft ist, desto schwieriger gestaltet sich eine Einigung.

Im Normalfall tritt dann eine der folgenden Möglichkeiten ein:

- Auszahlung der Miterben: Der zukünftige Eigentümer der Immobilie muss die Miterben auszahlen. Dazu bedarf es eines notariell beurkundeten Vertrages.

- Einvernehmlicher Verkauf: Viele Erbengemeinschaften entscheiden sich für diese Variante, denn so minimiert sich das Konfliktpotenzial. Ein Verkauf gestaltet sich mit einem neutralen Makler als objektivem Berater und Experten am einfachsten.

- Teilungsversteigerung: Ohne einstimmige Einigung auf die zukünftige Nutzung der Immobilie droht eine Teilungsversteigerung. Diese kann von nur einem einzelnen Mitglied beantragt werden. Bei einer Teilungsversteigerung erzielt man für Immobilien leider meistens Preise weit unterhalb des Verkehrswerts.

Wichtig: Der richtige Wert Ihrer Immobilie

Sie sollten wissen, welchen Wert Ihre geerbte Immobilie hat, denn dies ist in vielerlei Hinsicht wichtig. Durch ein Gutachten lässt sich der Steuerbetrag feiner bestimmen und Sie können ggf. wertmindernde Eigenschaften Ihrer Immobilie geltend machen. Das lohnt sich insbesondere bei älteren Häusern. Darüber hinaus ist ein Gutachten eine wichtige Grundlage für den Verkauf, die Auszahlung der anderen Erben oder die Versteigerung.

Vermietung oder Verkauf?

Nehmen wir an, Sie haben eine Immobilie geerbt und entscheiden sich, diese nicht selbst zu bewohnen. Üblicherweise wird die Immobilie dann bald vermietet oder verkauft.
Welches die richtige Entscheidung ist, kommt immer auf den Einzelfall und Ihre persönliche Lage an. Eine Vermietung ist interessant, wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt die Immobilie selbst nutzen möchten und/oder einen besonderen emotionalen Wert mit dieser Immobilie verbinden. Sie erhalten dann Mieteinnahmen und können bestenfalls von einem Wertzuwachs profitieren.

Interessanterweise entscheiden sich die meisten Erben für einen Verkauf der Immobilie. Das liegt oft daran, dass eine Immobilie immer auch Verpflichtungen mit sich bringt. Der falsche Mieter kann Sie vor große Herausforderungen stellen und eine Menge Ärger verursachen. Darüber hinaus gibt es andere Faktoren, die für einen Verkauf sprechen:

- Der Wert der Immobilie droht zu fallen (abhängig vor allem von der Lage und der dazugehörenden Bevölkerungsentwicklung).

- Sie möchten das Geld lieber für etwas anderes ausgeben, zum Beispiel für Ihre eigene Traumimmobilie oder die Abbezahlung des eigenen Hauskredites.

Tipps rund ums Erbe

Interview mit Rechtsanwalt Anton Bernhard Hilbert

Was Sie beim Erben und Vererben beachten sollten, erklärt Ihnen Anton Bernhard Hilbert. Er ist Fachanwalt für Erbrecht, Familienrecht, Miet- und Wohneigentumsrecht sowie Vorsorge. Außerdem ist er Vorsitzender und Rechtsberater der Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus & Grund Hochrhein e.V., Waldshut-Tiengen.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Hochrhein

Ich bekomme die Nachricht, dass ich geerbt habe. Was tue ich?

Souverän bleiben und versuchen, sich einen Überblick über den Nachlass (Vermögen und Schulden) und über die Rechtslage zu verschaffen. Eine schnelle anwaltliche Erstberatung lohnt sich in dieser Situation besonders. Informationen aus dem Internet können unzuverlässig sein. Auf keinen Fall sollte der Erbe übereilt die Erbschaft ausschlagen.

Was ist sonst noch zu beachten?

Sehr vieles, unter anderem: Wer handelt für den Nachlass? Gibt es Vollmachten über den Tod hinaus? Handelt es sich um die gesetzliche oder eine testamentarische Erbfolge? Sind Vermächtnisse zu Lasten der Erben ausgesetzt? Müssen Verträge gekündigt, Vertragspartner informiert werden? Befinden sich Immobilien im Nachlass? Wie sieht es mit der Erbschaftsteuer aus? Benötige ich einen Erbschein?

Was passiert bei einer Erbausschlagung?

Die Erbschaft fällt dann an den nächsten gesetzlichen Erben, oft also an die Kinder des Ausschlagenden oder an dessen Geschwister. Es wird also nicht zwingend derjenige Erbe, zu dessen Gunsten der ursprüngliche Erbe ausschlagen will. Das Testament kann eine Ersatzerbenregelung für diesen Fall enthalten. Will der Nächstberufene die Erbschaft ebenfalls nicht annehmen, muss auch er ausschlagen. Wegen des Zeitdrucks werden oft fatale Fehler gemacht, die im Nachhinein nur sehr schwer korrigiert werden können.

Wie und wo erhalte ich einen Erbschein?

Den Erbschein erteilt auf Antrag das Nachlassgericht. Das Nachlassgericht ist ein Amtsgericht des Bezirks, in dem der Erblasser gewohnt hatte. Im Antrag ist zu begründen, worauf die Erbenstellung beruht und es müssen die entsprechenden Dokumente (Geburtsurkunden, Sterbeurkunden, Heiratsurkunden) beigefügt werden. Das Nachlassgericht hält Antragsformulare bereit.

Welches sind die klassischen Fehler bei der Testamentserstellung?

Die größten Fehler sind die Nichtbeachtung von Formvorschriften und unklare inhaltliche Anordnungen. Das Testament ist ein juristisches Dokument. Es sollten daher auch die zutreffenden juristischen Ausdrücke verwendet werden. Es sind wohl mehr als die Hälfte der Testamente, die ohne rechtliche Beratung erstellt werden, unwirksam. Eindeutige und formwirksame Anordnungen helfen, späteren Streit zu vermeiden.

Was ist der Unterschied zwischen einem Erbe und einem Vermächtnis?

Der Erbe wird in der Sekunde des Todes automatisch der Rechtsnachfolger (tritt an die Stelle) des Erblassers, also Inhaber seines Eigentums und Vermögens sowie Schuldner seiner Verbindlichkeiten. Beim Vermächtnisnehmer ist das nicht der Fall. Er muss sich an den oder die Erben wenden und die Vermächtniserfüllung verlangen. Bei einem Immobilienvermächtnis muss dazu ein notarieller Übertragungsvertrag geschlossen werden. Im Testament sollte man daher sorgfältig klarstellen, wer Erbe ist und wer nur ein Vermächtnis erhält.

„Wegen zunehmender **Hamsterkäufe**...

RE/MAX

sind uns die Häuser und Wohnungen **ausgegangen**!“

Immobilien zum Kauf gesucht!

Bieten Sie Ihre Immobilie nicht nur regional, sondern weltweit und über den Marktführer in der Schweiz an.

Wir suchen: Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Grundstücke, Villen, Mehrfamilienhäuser usw.

Die Erbschaftsteuer

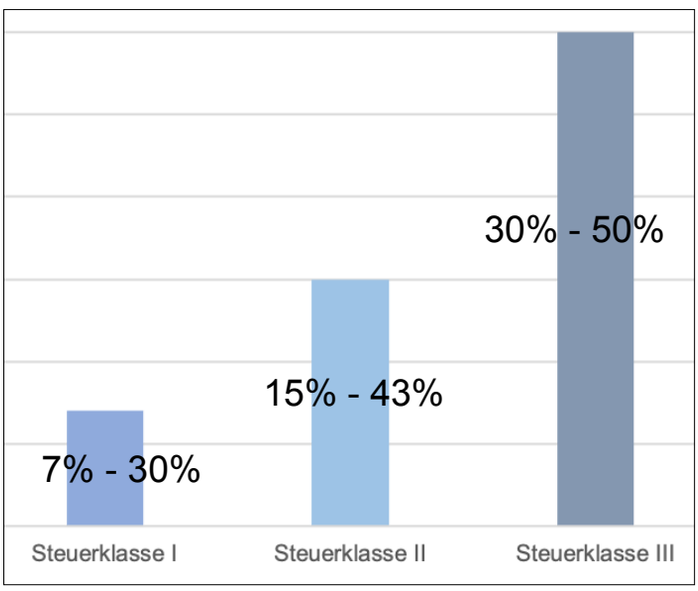
8 Fragen zur Erbschaftsteuer erklärt von Steuerberater Jörg Mutter

Wie mit jedem Einkommen, wird auch das Erbe versteuert. Die Höhe der Steuer, Freibeträge und was es mit der Schenkungsteuer auf sich hat, erläutert Jörg Mutter, Steuerberater aus Lauchringen.

Wie wird die Erbschaftsteuer berechnet?

Zur Berechnung der Erbschaftsteuer werden zunächst die steuerlichen Werte aller Vermögensgegenstände (bspw. Betriebsvermögen, Immobilien, Bankguthaben, Depots etc.), die auf den Erben übergehen, aufsummiert. Hiervon werden auch Vermögensgegenstände umfasst, die dem Erblasser zum Zeitpunkt des Todes gehören und die sich im Ausland befinden.

Vom Steuerwert der Vermögensgegenstände werden dann sachliche Steuerbefreiungen und Nachlassverbindlichkeiten in Abzug gebracht. Die sich daraus ergebende Bereicherung des Erwerbers wird dann abschließend um den persönlichen Freibetrag gekürzt. Der sich evtl. ergebende steuerpflichtige Erwerb wird dann mit dem jeweiligen Steuersatz multipliziert.



Wie hoch ist die Erbschaftsteuer in Prozent?

Die Steuersätze sind abhängig von der (Erbschaft-)Steuerklasse (I-III) und der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs.

Ehepartner, Kinder, Enkelkinder und Urenkel befinden sich in der Steuerklasse I. Sie beginnt mit einem Steuersatz von 7% und steigert sich bis 30%.

Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern gehören zur Steuerklasse II. Hier beträgt der Eingangssteuersatz 15% und der Höchststeuersatz 43%.

Alle anderen Empfänger befinden sich in Steuerklasse III. Der Steuersatz bewegt sich zwischen 30 und 50%.

Wo liegen die Freibeträge?

Ehepartner erhalten einen Freibetrag von 500.000 € und Kinder einen über 400.000 €. Enkelkinder wird ein Freibetrag von 200.000 € gewährt und Urenkeln immerhin noch 100.000 €. Für Erwerbe in der Steuerklasse II und III beträgt der Freibetrag leider nur 20.000 €. Erwerbe innerhalb von 10 Jahren von derselben Person werden zusammengerechnet, sodass dieser Freibetrag im Ergebnis alle 10 Jahre ausgeschöpft werden kann.

Und wenn der Betrag über dem Freibetrag liegt?

Wie bereits oben erwähnt wird der übersteigende Betrag (steuerpflichtige Erwerb) mit dem jeweiligen Steuersatz multipliziert.

Wie werden Immobilien im Vergleich zum Geldvermögen bewertet?

Im Erbfall muss ein sog. Bedarfswert der Immobilie festgestellt werden. Hierbei handelt es sich um einen, nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Wert, der von dem allgemeinen Verkehrswert am Markt abweichen kann. Je nach Immobilienart (bspw. Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohnungen etc.) ist der Wert nach dem Ertragswert-, Sachwert- oder Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Immer dann, wenn das angewandte Bewertungsverfahren zu sehr hohen Ergebnissen führt, kommt der Nachweis eines geringeren Werts durch ein Sachverständigengutachten in Betracht. In diesem Fall würde dann das Gutachten mit dem niedrigeren gemeinen Wert für die Erbschaftsteuer zugrunde gelegt werden.

Steuerberater/Geschäftsführer: Achim Schilling, Jörg Mutter, Melanie Maurer

Gibt es Ausnahmen, bei denen keine Steuer anfällt?

Es gibt viele Fälle in denen durch eine bewusste Gestaltung und Regelungen im Testament ein Anfall von Erbschaftsteuer ganz oder weitgehend vermieden werden kann. Ein Beispiel: Ein Ehepaar (Mutter + Vater) hat 2 Kinder (Tochter + Sohn) jeweils verheiratet, sowie ein Enkelkind.

Folgende Freibeträge stehen zur Verfügung:

Mutter an Tochter und Sohn je 400.000 €	Gesamt:	800.000 €
Vater an Tochter und Sohn je 400.000 €	Gesamt:	800.000 €
Mutter an Schwiegertochter/-sohn je 20.000 €	Gesamt:	40.000 €
Vater an Schwiegertochter/-sohn je 20.000 €	Gesamt:	40.000 €
Mutter an Enkelkind		200.000 €
Vater an Enkelkind		200.000 €
Freibeträge gesamt		2.080.000 €

Bei entsprechender Gestaltung könnte ein Vermögen von über 2 Mio. € ohne Erbschaftsteuerbelastung in die nächste bzw. übernächste Generation vererbt bzw. verschenkt werden.

Eine interessante Steuerbefreiung gibt es bspw. für das Familienheim. Wenn der Erbe (Ehefrau oder Kinder) die vom Erblasser bewohnte Immobilie unverzüglich nach Erbfall selbst nutzt kann der Erwerb desselben steuerfrei erfolgen. Eine weitere Voraussetzung ist die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren. Ist der Erbe ein Kind des Erblassers, ist es nur bis 200 m² steuerfrei. Eine andere Steuerbefreiung gibt es für vermietete Immobilien. Von dem ermittelten Bedarfswert, kann ein Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen werden, sodass das Objekt nur mit 90 % seines Wertes angesetzt werden muss Hier entsteht allerdings nur dann keine Steuer, wenn der steuerpflichtige Erwerb den persönlichen Freibetrag nicht übersteigt.

Und wenn ich Schulden erbe?

Diese sind im Regelfall als Nachlassverbindlichkeit absetzbar. Jedoch teilen diese das Schicksal des vererbten Vermögensgegenstandes. Wird bspw. ein Familienheim steuerbefreit vererbt, sind die damit in Zusammenhang stehenden Schulden nicht abziehbar. Oder wird bspw. bei einer vermieteten Immobilie der o. a. Abschlag in Höhe von 10 % gewährt, kann das damit verbundene Darlehen auch nur zu 90 % in Abzug gebracht werden.

Was ist die Schenkungssteuer?

Die Schenkungsteuer fällt beim unentgeltlichen Erwerb unter Lebenden an. Die Regelungen für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer sind im Wesentlichen identisch. Es gibt aber bspw. Unterschiede hinsichtlich der Steuerbefreiungen, welche im Einzelfall zu prüfen sind. Weiterhin liegt auch ein Unterschied beim Freibetrag/bei der Steuerklasse bei einer Übertragung an die Eltern bzw. Großeltern vor. Bei einem Erwerb durch Erbschaft beträgt der Freibetrag 100.000 € unter Berücksichtigung der Steuerklasse I. Beim Erwerb durch Schenkung beträgt dieser nur 20.000 € und es wird die ungünstigere Steuerklasse II angewendet.

Was sind die häufigsten Fehler beim Vererben oder Verschenken?

Auch wenn es angenehmere Themen gibt mit denen man sich befassen kann, ist es auf jeden Fall empfehlenswert sich mit Gestaltungen im Bereich der Schenkung-/ Erbschaftsteuer frühzeitig zu beschäftigen. Insbesondere bei Vermögenswerten, die die persönlichen Freibeträge übersteigen, kann ohne entsprechende Gestaltung unnötig Erbschaftsteuer anfallen. Da die persönlichen Freibeträge alle 10 Jahre neu in Anspruch genommen werden können, kann sich die Übertragung von Vermögenswerten zu Lebzeiten anbieten. In Verbindung mit einem Wohn- oder Nießbrauchrecht kann auf der einen Seite, die Versorgung des Schenkers gewährleistet werden und auf der anderen Seite, diese Nutzungsrechte bei der Schenkung in Abzug gebracht werden und somit den steuerpflichtigen Erwerb reduzieren.

Vermächtnisregelungen im Testament können sich ebenfalls anbieten um persönliche Freibeträge (bspw. an die Kinder) auszunutzen. Ein wesentlicher Nachteil des klassischen „Berliner Testaments“ ist, dass beim Ableben eines Ehegatten die Freibeträge zu den Kindern für diesen Erbfall verloren gehen.

Eine auf den Einzelfall angepasste rechtliche und steuerliche Beratung ist sehr empfehlenswert, da es in jedem Fall Besonderheiten gibt, denen Rechnung getragen werden muss.

Mutter Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG

Bei Fragen zur steuerlichen Behandlung von Immobilien oder bei Fragen zur Erbschaft-/ Schenkungsteuer können Sie sich gerne an die Mutter Steuerberatungsgesellschaft und Ihre Steuerberater wenden.

Brahmsweg 3, 79787 Lauchringen
www.stb-mutter.de
Tel.: 07741 / 9216 – 0
E-Mail: kontakt@stb-mutter.de

Es wird keine Haftung übernommen, die Angaben müssen im Einzelfall geprüft werden und können abweichen.

Marktsituation 2020

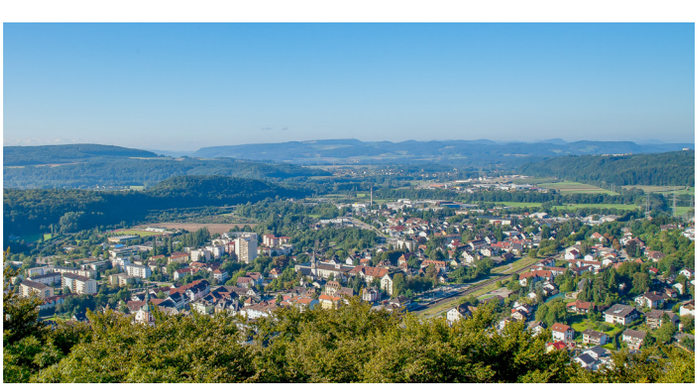
Keine Preisabschläge bei Kaufimmobilien aufgrund von Corona.

Die Corona-Pandemie hat selbstverständlich auch Spuren auf dem regionalen Immobilienmarkt in Waldshut-Tiengen und Umgebung hinterlassen. Jedoch ganz anders als vermutet. Wer auf Immobilien-Schnäppchen aus war, wurde enttäuscht. Ganz im Gegenteil - es gibt keine Abschläge auf die Kaufpreise.

Ja, der Mietwohnungsmarkt hat sich zugunsten der Mieter deutlich entspannt. Die Nettokaltmieten verteuerten sich nur ganz leicht um 1,5 % und liegen bei € 8,50 im Schnitt in Waldshut-Tiengen. Lauchringen ist lokaler Spitzenreiter mit € 9,40. Mittlerweile gibt es ein großes Angebot von freien Wohnungen, kleine Wohnungen bleiben aber sehr stark gesucht.

Die tatsächlichen Verkaufspreise liegen bei Gebrauchtimmobilien durchschnittlich bei € 2.200,- bis € 3.000,- für Eigentumswohnungen, der Neubau wird mit € 3.700,- bis € 4.200,- gehandelt.

Bei Häusern liegen die Preise, je nach Lage und Zustand bei € 2.200,- bis € 3.850,- (Projektiert).



Blick über Tiengen

Sicherheit ist zu Zeiten von Corona stark gefragt.

Deshalb, und natürlich aufgrund der historisch niedrigen Zinsen, sind die Immobilienkaufpreise um durchschnittlich 11 % weiter gestiegen.

Befinden sich die Kaufinteressenten im „Panik-Modus“?

Fast hat es so den Anschein. Kaum hat der Makler das Haus verlassen, wird der Verkäufer von potenziellen Interessenten nur so überrannt. Makler parken mittlerweile fernab der Kaufimmobilie.

Trotzdem lässt sich nicht jeder Wunschpreis des Verkäufers erzielen. Wer mit Mondpreisen an den Markt geht, wird seine Immobilie auch jetzt nicht verkaufen können. Dafür sorgen dann auch schon mal die Banken, die überbewertete Immobilien einfach nicht finanzieren.

Unsere klare Empfehlung: Wer zurzeit über den Verkauf seines Immobilieneigentums nachdenkt, sollte dies bald tun, damit diese einmalige Marktsituation noch genutzt werden kann. Schließlich gehen die Prognosen der renommierten Institute von nur noch stagnierenden bis leicht fallenden Preisen aus. Insbesondere den Gewerbeimmobilien droht zum Teil Ungemach.

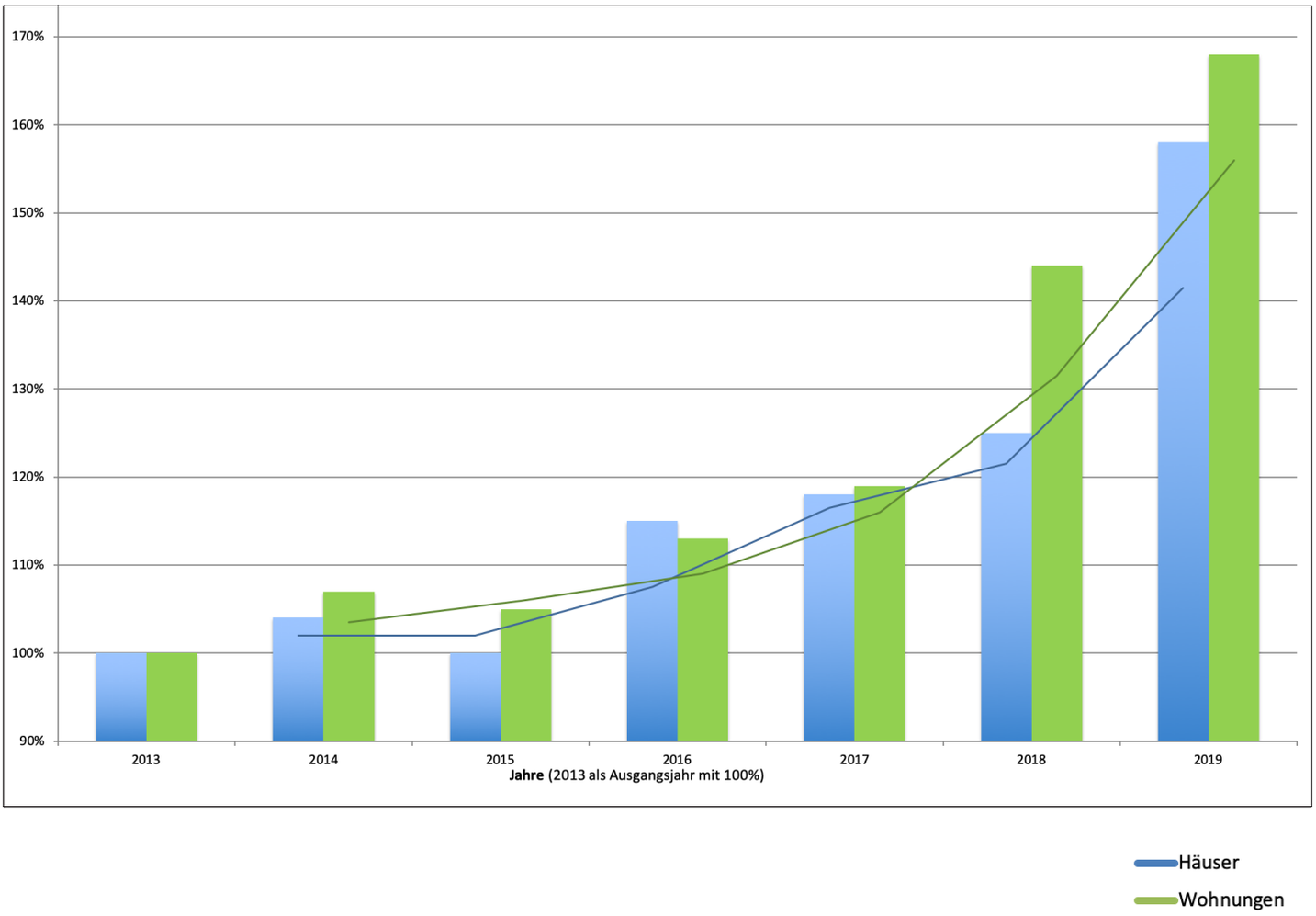
Verkaufen Sie jetzt bequem, sicher, fair und schnell über das digitale Bieterverfahren. Dieses wird exklusiv für Sie nur von RE/MAX angeboten. Weitere Infos folgen in dieser Broschüre.

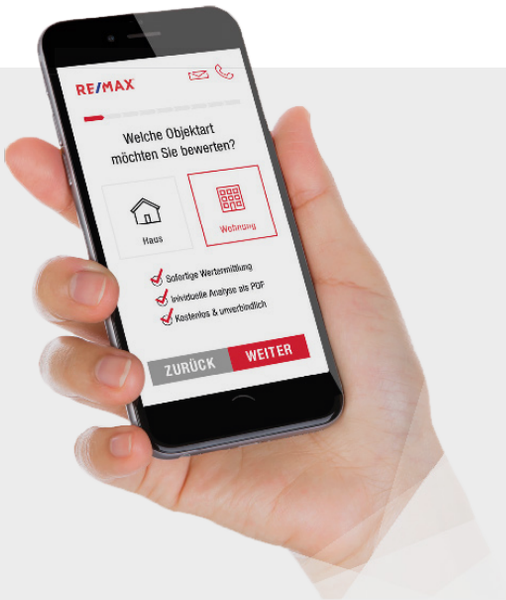
RE/MAX Immobilienpreis-Index

Auswertung der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandsimmobilien im Landkreis Waldshut

Im Vergleich zum Jahr 2013 sind die Preise für Häuser um 58 % und für Wohnungen um 68 % gestiegen.

Bestandsimmobilien zum Kauf:





Ihre Immobilie jetzt kostenlos bewerten.

Erfahren Sie mit wenigen Klicks einen ersten Richtwert. Profitieren Sie dabei von unserer Marktkenntnis und modernsten Methoden.

Jetzt kostenlos bewerten unter
www.immobilienwert-waldshut.de

Was ist meine Immobilie wert?

Alles eine Frage des Blickwinkels!

Auf der einen Seite scheint der Markt zu boomen – gut für Verkäufer und Eigentümer. Für Käufer ist es dagegen sehr schwierig geworden, passende Immobilien zu einem günstigen Preis zu erwerben.

Bevor Eigentümer entscheiden, ob ein Verkauf in Frage kommt, sollte die Immobilie möglichst von einem neutralen Profi bewertet werden. Hier spielt, neben der Substanz und Lage, auch der aktuelle Markt eine große Rolle.

Außerdem gibt es verschiedene Bewertungsmöglichkeiten, abhängig von der Art der Immobilie. Wir stellen Ihnen diese folgend kurz vor:

1. Der Verkehrswert
wird im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert und von einem Gutachter ermittelt. Es ist der Wert, der sich unter „normalen Umständen“ erzielen lässt. Benötigt wird er vor Gericht und bei Zwangsversteigerungen.

2. Der Ertragswert
wird für Mietwohnhäuser und Gewerbeobjekte angewendet und spielt eine Rolle bei Investoren. Die Mieteinnahmen und die Bewirtschaftungskosten (abhängig vom Baujahr) werden in der Ermittlung berücksichtigt. Vereinfacht ausgedrückt wird hier die Miete kapitalisiert.

3. Der Sachwert
wird bei Eigennutzung und Häusern bis zu drei Wohneinheiten angewendet. Es stehen der Grundstückswert und die Baukosten im Vordergrund.

4. Der Vergleichswert
findet Anwendung bei vergleichbaren Wohnungen und Baugrundstücken und gilt als sehr genaues Verfahren.

Am Ende gilt jedoch immer eines:

> *“Meine Immobilie ist genau das wert, was ein Käufer am Tag X bereit ist zu bezahlen.”*

Verschiedene Verkaufsmöglichkeiten

Verkauf ist nicht gleich Verkauf. Jede Lebenssituation ist anders, genauso wie die Entscheidung bei der eigenen Immobilie.

In dieser Broschüre erläutern wir Ihnen, welche Möglichkeiten Sie neben einem “normalen” Verkauf noch haben. Darunter: das Bieterverfahren, die Verrentung, der Verkauf mit Rückmiete oder ein Teilverkauf.

Gerne stehen wir Ihnen im Anschluss auch jederzeit für ein unverbindliches Beratungsgepräch zur Verfügung.

Auch zu Corona-Zeiten mit Hygienekonzept und ausreichend Abstand!

Das Bieterverfahren

Die Immobilie im Angebotsverfahren verkaufen

Immer häufiger werden Immobilienangebote nicht mit einem fixen Verkaufspreis, sondern im Bieterverfahren mit einem Startpreis angeboten. Was genau versteht man darunter?

Beim Bieterverfahren wird der endgültige Kaufpreis, wie der Name schon verrät, im Bieterverfahren gefunden. Der aufgerufene Startpreis stellt hierbei das Mindestgebot dar. Sie als Interessent haben die Möglichkeit, nach der Besichtigung ein schriftliches Gebot abzugeben.

Kaufpreisangebote sind immer schriftlich einzureichen. Eine schriftliche Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Eigenkapitalnachweis in voller Kaufpreishöhe sind Voraussetzung und müssen dem Kaufpreisangebot beigefügt werden. Ein bindender Vertrag kommt jedoch erst mit dem notariellen Kaufvertrag zustande.

Letztendlich bleibt der Eigentümer in seinen Entscheidungen frei. Er kann sich also für den Käufer mit dem höchsten Angebot oder aufgrund von Sympathie entscheiden.

DAVE*it*! Bieterverfahren auch digital!

Verkäufern bietet sich durch DAVE*it* die Möglichkeit, dass unter allen Interessenten der passende Käufer gefunden wird. Mit DAVE*it* werden alle miteinbezogen, die ein Kaufangebot abgeben möchten. Es ist egal ob es 5 oder 50 Interessenten für die Immobilie gibt. Die Frage “Habe ich zu günstig verkauft?” stellt sich somit nicht mehr.

Für Immobiliensuchende ist es mit DAVE*it* möglich, das Kaufangebot jederzeit im Rahmen der Angebotsfrist bequem und sicher online von zu Hause oder auch mobil von unterwegs abzugeben. Die häufige Befürchtung von Kaufinteressenten “Hoffentlich bezahle ich nicht zu viel” wird in Zukunft hinfällig, da die Angebotspreise der anderen Interessenten auf DAVE*it* völlig transparent, aber natürlich anonymisiert nachvollziehbar sind.

- Der Ablauf der Angebotsabgabe ist für alle Beteiligten strukturiert, einfach und fair.
- Die kauf- und entscheidungsrelevanten Unterlagen stehen online zur Verfügung.

In Kombination mit der professionellen und persönlichen Beratung Ihres RE/MAX-Maklers ist DAVE*it* ein digitaler Service, welches einzigartige Kundenerlebnisse schafft.

DAVE*it* ist innovativ, sicher und fair. Es begeistert bereits ab der ersten Minute. Erleben auch Sie die neue Welt der Immobilien bei RE/MAX.

Wohnen im Alter

Seniorengerechtes Wohnen ist eine Frage der guten Planung.

Lebensglück im Alter hängt in hohem Maße, vom Komfort und der Sicherheit ab, die das eigene Zuhause bietet. Barrierefreiheit und eine gute Infrastruktur sind dafür entscheidende Faktoren.

Das Jetzt kommt vor der Zukunft: Nehmen Sie Ihr Glück in die Hand!

Irgendwann kommt jeder an diesen Punkt: Man blickt auf das Leben zurück. Es ist einiges geschafft! Ob es Erfahrungen und Erfolge im Beruf sind, ob man die große Liebe gefunden, eine Familie gegründet und die Kinder gut ins Erwachsenenleben geleitet hat, Schicksalsschläge überwunden hat oder ob es der Kauf oder Bau einer Immobilie ist: Es gibt so viele Dinge, die den persönlichen Lebensweg ausmachen. Zum Lebensglück eines jeden Menschen gehört ein echtes Zuhause. Ein Ort, der uns Geborgenheit und Sicherheit bietet und wo wir so sein dürfen, wie wir sind.

Der Blick nach vorn

Wer zurückblickt, sollte nie den Blick nach vorne vergessen.

“Was wird kommen?
Wie möchte ich leben?”

Wir raten Ihnen aus unserer langjährigen Erfahrung: Machen Sie nicht nur sich selbst, sondern auch Ihr Haus fit für den Lebensabend. Stellen Sie Ihre Immobilie auf den Prüfstand, um mögliche Stolpersteine zu erkennen und zu beseitigen.

Vom Hindernis zur Barrierefreiheit

Eine altersgerechte Immobilie ist möglichst barrierearm oder ganz frei von Barrieren, verfügt über eine komfortable Ausstattung und einen guten Einbruchschutz. Auch ein gut ausgebautes Wohnumfeld mit Freunden und der Familie in der Nähe ist unerlässlich, damit Sie ein schönes und sorgenfreies Leben führen können. Barrierefreiheit ist nicht alles. Da sich ein Großteil unseres Lebens jedoch in den eigenen vier Wänden abspielt, wird es für Sie im Alter immer bedeutender werden, dort einen gewissen Wohnkomfort zu genießen. Weg mit den Barrieren!

Wohnen mit Komfortvorteil

Immobilienfragen sind Lebensfragen. Wenn Ihre Immobilie nicht zu Ihren Vorstellungen von Ihrem Lebensabend passt oder nur mit sehr hohem finanziellen und konzeptionellen Aufwand Ihre Bedürfnisse erfüllen kann, sollten Sie auch einmal die Möglichkeiten eines Umzugs prüfen. Wer seinen Lebensmittelpunkt früh genug verlegt, kann neue Wurzeln schlagen und dabei sehr glücklich werden.

Komfortvorteil der Eigentumswohnung

Haben Sie schon immer davon geträumt, näher bei Ihren Kindern zu wohnen oder die Angebote der Stadt auch ohne Auto oder längere Fahrten mit dem Nahverkehr nutzen zu können? Eine komfortable, kleinere, seniorengerechte Wohnung mit Balkon oder Gartenanteil hilft Ihnen, Geld zu sparen und sich auch mal etwas außer der Reihe zu gönnen. Zudem entfällt die Verantwortung für das Haus, dessen Bedürfnisse und Wehwehchen und den Garten.

Betreutes Wohnen:
selbstbestimmt leben

Wer absolute Sicherheit möchte, kann sich eine Wohnung im Rahmen des Betreuten Wohnens nehmen oder sich erkundigen, ob ein solches Angebot in der eigenen Immobilie möglich ist. Meist ist das Angebot mit einem Umzug verbunden. Sie bekommen beim Betreuten Wohnen Hilfe im Alltag und bei Bedarf auch pflegerische sowie soziale Unterstützung, leben aber so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden. Diese Wohnung ist meist eine Miet- oder Eigentumswohnung in einem Stift oder innerhalb einer Anlage. Kommt ein solches Modell für Sie infrage?

Machen Sie sich ein umfassendes Bild und scheuen Sie sich nicht, unabhängigen Beratungsstellen und Anbietern Ihre Fragen zu stellen.

Das Wohnumfeld:
Infrastruktur und soziale Kontakte

“Einen alten Baum verpflanzt man nicht.“ Dieser Spruch ist nur die halbe Wahrheit. Wir träumen alle davon, im geliebten Zuhause alt zu werden. Zu unserem „Daheim“ gehören auch die Nachbarn und Freunde, die Verkehrsanbindung und die gesamte soziale Infrastruktur. In Gesprächen mit vielen älteren Eigentümern wird für uns immer wieder eines deutlich: Ein barrierefreies Haus hilft nichts, wenn aus Gründen der Mobilität der persönliche soziale Austausch schwer wird.

Ab in die Stadt!?

Viele Senioren ziehen in eine barrierefreie Wohnung mit Stadtanbindung. Dort freuen sie sich über ihren Balkon oder den kleinen, pflegeleichten Garten. Ärzte, Friseure, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Eine optimale Entscheidung für einen perfekt gestalteten Lebensabschnitt? Die Wünsche der Menschen sind verschieden. Bestimmte Bedürfnisse teilen aber Menschen jeden Alters und in jeder Wohnlage: Den Wunsch nach Teilhabe am öffentlichen Leben.

Wohnen im Alter hat viele Facetten.

Ob Sanierung, Renovierung, Nachlassregelung, Verkauf oder Vermietung: Durch uns erhalten Sie einen realistischen Überblick über das Marktgeschehen in Ihrer Region und Ihre Möglichkeiten.
Wir beraten Sie gerne!

RE/MAX
Freundliche Spezialisten

Sorglos Verkaufen mit dem TESTSIEGER

DIE WELT
Januar 2020
DIE BESTEN IMMOBILIENMAKLER
TESTSIEGER
— RE/MAX —
Im Test:
10 Makler in Waldshut-Tiengen
Deutsche Markenallianz GmbH
Ressort Immobilien
www.d-ma.immobilien

Auszeichnung der Zeitung „DIE WELT“ zum Testsieger im Landkreis Waldshut

Die Bedeutsamkeit professioneller Unterstützung eines Immobilienunternehmens steigt stetig. Umso wichtiger ist es, den richtigen Partner für Immobiliengeschäfte an seiner Seite zu haben.

Service und Beratung, Marketing und Kommunikation, Fachkenntnisse und Kompetenzen sind Parameter, die sich messen lassen.

Durch Qualitätsanalysen und Mystery Shopping wurde analysiert, wer die Besten der Besten in der Region sind.

Auszeichnung des „FOCUS Magazins“ 2017, 2018, 2019 und 2020

Wir sind stolz als einziges Büro in Waldshut-Tiengen seit 2017 jährlich mit dem Siegel „TOP Immobilienmakler“ ausgezeichnet zu werden.

Basis ist eine unabhängige Datenerhebung zu Deutschlands empfohlenen Immobilienmaklern.

Die Auszeichnung beruht auf explizite Weiterempfehlungen durch Mitgliedsmakler aus ImmobilienScout24 und den Regionalverbänden des Immobilienverbandes Deutschland IVD.

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2020
WALDSHUT-TIENGEN
FOCUS
DEUTSCHLANDS GRÖSSTE MAKLER BEWERTUNG
IN KOOPERATION MIT statista
FOCUS-SPEZIAL 01 | 2020

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2019
WALDSHUT-TIENGEN
FOCUS
DEUTSCHLANDS GRÖSSTE MAKLER BEWERTUNG
IN KOOPERATION MIT statista
FOCUS-SPEZIAL 02 | 2019

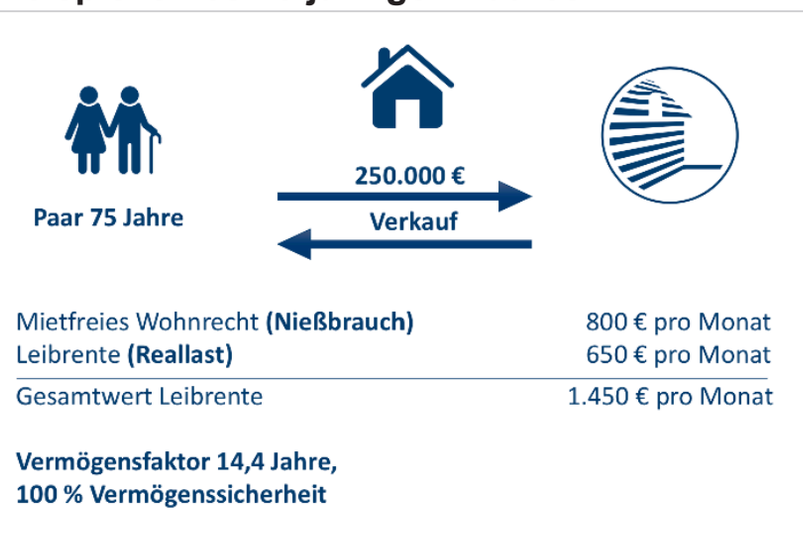
Die Immobilien-Leibrente

Im Alter finanzielle Freiheit genießen mit der Immobilien-Leibrente.

Um die vertrauten, eigenen vier Wände auch im Lebensabend nutzen zu können, besteht die Möglichkeit einer Immobilien-Leibrente. Anders als bei einem Immobilienverkauf können Sie das Vermögen aus Ihrer Immobilie nutzen und weiterhin in Ihrem Zuhause wohnen.

Die Immobilien-Verrentung eignet sich für Paare und Alleinstehende ab 70 Jahren. Insgesamt gilt: je älter der Eigentümer, desto höher die monatlichen Zahlungen. Möglich ist aber auch ein Kombinationsmodell mit einer Einmalzahlung zu Ihrer persönlichen Verwendung. Mit der Immobilien-Rente können Senioren das in der eigenen Immobilie steckende Vermögen schon zu Lebzeiten optimal und flexibel nutzen. Gerne beraten wir Sie unverbindlich und kostenlos, wie Sie in Ihrem vertrauten Eigenheim auch im Alter wohnen bleiben können und eine lebenslange Zusatzrente bekommen.

Beispiel eines 75-jährigen Paares



Wertebeeinflussende Faktoren:

- Alter und Geschlecht der Berechtigten
- Verkehrswert der Immobilie
- Restschulden oder Belastungen
- Kosten der Immobilienbewirtschaftung
- Transaktionskosten und Zinseffekte

Für das Haus würden die Eigentümer 250.000 € bekommen. Mit einem Verkauf an die Deutsche Leibrente können Sie weiterhin mietfrei in Ihrem Haus wohnen und bekommen jeden Monat 650 € obendrauf.

Im Grundbuch wird das lebenslange Wohnrecht gesichtert. Somit kann den Eigentümern nichts passieren und sie können die zusätzliche Rente flexibel nutzen!

Informieren Sie sich im Vorfeld, um auch die Risiken abzuschätzen und Vertragskonditionen zu prüfen, denn Leibrente kann nicht mehr rückgängig gemacht werden.

Die eigene Immobilie verkaufen und wieder zurückmieten

Sell and lease back

Im gewerblichen Sektor ist dies seit vielen Jahren ein bewährtes Mittel, um einem Unternehmen Kapital zuzuführen und die Konzentration auf den Kernaufgaben bleibt.

Warum kümmern sich die heutigen Senioren nicht auch um ihre persönlichen Kernaufgaben? Diese sind im Alter: auf die Gesundheit zu achten, negativen Stress vermeiden und möglichst sorgenfrei leben.

Wieso nicht jetzt von den hohen Immobilienpreisen profitieren und sich finanziell Freiräume schaffen? Haben Sie sich das nicht nach vielen Jahren des Arbeitens und Sparens verdient?

Das Prinzip ist einfach: Man verkauft die Immobilie an einen Investor und erhält den vereinbarten Kaufpreis. Danach zahlt man die vereinbarte Kaltmiete sowie die üblichen Nebenkosten – und für die Reparaturen ist ab sofort der neue Eigentümer zuständig. So weit, so gut.

Aber was gibt es hierbei zu beachten?

- Immobilie nicht unter Wert verkaufen!
- Die Möglichkeit der Kündigung durch den Mieter sollte berücksichtigt werden. Vielleicht will man ja eines Tages ins betreute Wohnen ziehen.
- Höhe der Mietzahlungen kalkulierbar halten, beispielsweise durch Vereinbarung einer Staffelmiete.
- Lassen Sie sich vom Immobilienprofi, einem Anwalt und vom Notar vorab unverbindlich und ausführlich beraten.

„Achtung! Nur ein im Grundbuch gesichertes Dauermietrecht bewahrt Sie vor einer Eigenbedarfskündigung!“

Zitat eines Notars:

> *„Nur wenn Ihr Dauermietrecht an rangerster Stelle im Grundbuch gesichert ist, sind Sie vor den Folgen einer Zwangsversteigerung gesichert.“*

Anderenfalls kann der neue Eigentümer Ihnen Ihren Wohnraum kündigen!

Und wie wird der Kaufpreis der Immobilie als Kapitalanlage ermittelt?

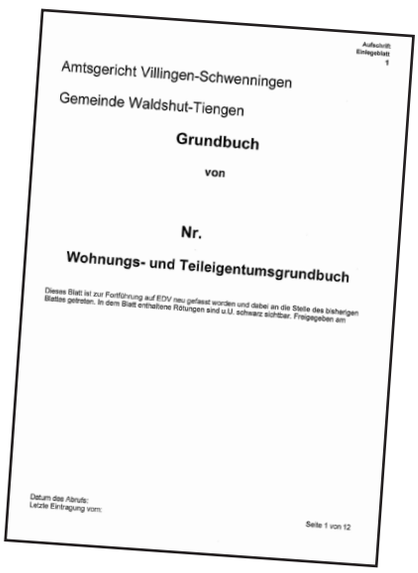
Nun, das hängt mit dem zu erzielenden Ertrag der Immobilie zusammen, also auch mit der Höhe der Miete, die Sie zukünftig bezahlen. Ein Investor betrachtet die Immobilie meist aus einem anderen Blickwinkel als ein Eigennutzer – was die Verhandlungen meist unaufgeregter gestaltet.

Grundlage ist die ortsübliche Kaltmiete. Dieser Ertrag wird abzüglich der Reparaturkosten kapitalisiert (verzinst). Selbstverständlich finden auch die Lage, anstehende Reparaturen und so weiter Einfluss auf die Wertermittlung. Die Rendite sollte derzeit bei 3,8 bis 4,9 % liegen, bezogen auf den Kaufpreis.

Wohnrecht und Dauermietrecht

Im Alter abgesichert

Viele Eltern möchten die eigene Immobilie bereits zu Lebzeiten an die Kinder verschenken aber weiterhin im Eigenheim wohnen bleiben. Mit einem **Wohnrecht** wird dies, rechtlich abgesichert, möglich.


Aufschrift
Einlegeblatt
1

Amtsgericht Villingen-Schwenningen

Gemeinde Waldshut-Tiengen

Grundbuch

von

Nr.

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am

Datum des Abrufs:
Letzte Eintragung vom:

Seite 1 von 12

Ein Wohnrecht muss im Grundbuch eingetragen sein und kann für eine gesamte Immobilie oder nur einen Teil eingeräumt werden. Das Recht ist personengebunden und kann nicht übertragen werden. Neben der Eigennutzung dürfen aber auch Familienmitglieder oder Pflegepersonal aufgenommen werden. Ob das Wohrecht befristet oder lebenslang gilt, wird nach Vereinbarung fetsgelegt, ebenso ob es entgeltlich oder unentgeltlich vergeben wird. Bei einem Verkauf der Liegenschaft bleibt ein Wohnrecht bestehen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Bei einer Zwangsversteigerung hingegen kann es erlöschen.

Neben dem oben erläuterten Wohnrecht gibt es das **Dauermietrecht**. Es wird benötigt, wenn eine Immobilie verkauft und zurückgemietet wird, wie im vorherigen Bericht. Durch das Dauermietrecht erhält man die Berechtigung eine Immobilie selbst zu nutzen oder zu vermieten, ohne Eigentümer zu sein. Anders als beim Wohnrecht kann das Dauermietrecht an andere Personen weitergegeben oder vererbt werden.

Auch hier wird ein Eintrag als Dienstbarkeit im Grundbuch empfohlen. Zwar kann schon der Mietvertrag mit vielen Schutzmechanismen ausgestaltet werden, darunter das Gesetz durch den Grundsatz “Kauf bricht nicht Miete” (§ 566 BGB) und der Verzicht des Vermieters zum Recht der ordentlichen Kündigung. Den größten Schutz bietet dennoch die Dienstbarkeit. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die Dienstbarkeit im Grundbuch im Rang vor den Grundschulden und Hypotheken eingetragen wird.

Welche Möglichkeiten zu Ihrem persönlichen Lebensweg passen und ob ein Wohnrecht oder ein Dauermietrecht bei Ihnen sinnvoll ist, sollte individuell geprüft werden.

Gerne stehen wir Ihnen als Ansprechpartner für eine unverbindliche Beratung zur Seite.

Immobilien-Teilverkauf

Was ist ein Teilverkauf?

Bei einem Immobilien-Teilverkauf besteht die Möglichkeit, das eigene Haus oder die eigene Wohnung im Alter zu Geld zu machen, ohne es komplett zu verkaufen.

Eigentümer bleiben Teileigentümer und veräußern bei diesem Modell nur einen Teil Ihrer Immobilie. Sie erhalten dafür einen Kaufpreis, bleiben gleichzeitig aber in den eigenen vier Wänden wohnen. Eigentümer können so bis zu 50 % des in der Immobilie gebundenen Vermögens nutzen. Gleichzeitig bleiben alle Rechte und Pflichten an der Immobilie beim Verkäufer.

Durch ein notariell beurkundetes Nießbrauchsrecht werden ein lebenslanges Wohnrecht sowie die wirtschaftliche Nutzung der Immobilie abgesichert.

Der “Teil”-Käufer erhält in Form einer monatlichen Gebühr eine Art Mietzahlung vom Verkäufer für die weitere Nutzung der Immobilie. Der Verkäufer muss weiterhin für die Instandhaltungskosten aufkommen, da der Käufer lediglich ein stiller Teilhaber der Immobilie ist.

Der Ablauf bei einem Teilverkauf

1. Der Eigentümer legt mit dem Käufer fest, wie hoch der zu verkaufende Anteil sein soll. Je nachdem, wie viel Geld der Eigentümer aus der Immobilie ziehen möchte, legt er einen %-Anteil fest. Er kann bis zu 50 % der Immobilie verkaufen.
2. Der Käufer wird dann ein vorläufiges, unverbindliches Angebot abgeben.
3. Anschließend erfolgt eine Wertermittlung der Immobilie durch einen unabhängigen Gutachter. Dann kann errechnet werden, ob der Teilverkauf der Immobilie überhaupt machbar ist. In der Regel muss ein Mindestbetrag von 100.000 € ausgezahlt werden. Grundlegend für die Berechnung des monatlichen Nutzungsentgelts ist der Anteil der Immobilie, der verkauft werden soll, sowie die Dauer der Nutzung.
4. Dann erfolgt ein verbindliches Kaufangebot durch den Käufer.
5. Stimmt der Eigentümer dem Kaufangebot zu, wird ein Termin beim Notar zur Vertragsunterzeichnung vereinbart. Nach Unterzeichnung wird der vereinbarte Betrag ausgezahlt.

Die Berechnung bei einem Teilverkauf

Zunächst wird der aktuelle Wert des Objektes als Berechnungsgrundlage ermittelt. Weitere Faktoren sind der gewünschte Auszahlungsbetrag, Alter des Eigentümers und der gewählte Nutzungsbeitrag.

Dadurch, dass der Eigentümer ein Nießbrauchsrecht beanspruchen kann, wird der monatliche Nutzungsbeitrag erhoben. Bei einem Immobilien-Teilverkauf hat der Eigentümer eine rechtliche Sicherheit, die das im Grundbuch eingetragene Nießbrauchsrecht gewährleistet.

Der Eigentümer kann durch die Zahlung des Nutzungsbeitrages bis zu seinem Lebensende in der Immobilie wohnen bleiben. Es besteht jederzeit die Möglichkeit, den verkauften Teil der Immobilie zurückzukaufen oder den Verkauf des gesamten Objektes zu realisieren.

Spekulationssteuer bei einem Teilverkauf

Es besteht kein Unterschied zu einem klassischen Immobilienverkauf, was die Spekulationssteuer angeht.

Hat der Eigentümer das Haus oder die Wohnung vermietet, muss er zehn Jahre mit dem Verkauf oder Teilverkauf warten, um die Steuer zu umgehen. Hat der Eigentümer es zunächst vermietet und dann selbst bewohnt, muss er es im Jahr des Verkaufs/Teilverkaufs sowie den vorangegangenen Jahren selbst bewohnt haben, um keine Steuer zu zahlen. Wenn der Eigentümer das Haus nach dem Kauf ausschließlich selbst bewohnt hat, entfällt die Steuer bei Verkauf/Teilverkauf grundsätzlich.

Vererben und verkaufen

Der verbliebene Immobilienanteil kann verkauft oder an die eigenen Kinder weitervererbt werden. Bezogen auf den bereits veräußerten Immobilienanteil ist es ebenfalls möglich, die Erben zu bedenken. Der Eigentümer hat in der Regel ein Vorkaufsrecht auf den Immobilienanteil, das heißt, dass er diesen zurückkaufen kann.

Kommt es zum erfolgreichen Verkauf, behält der Teilinhaber ein Serviceentgelt ein.

Verkauf an einen Dritten

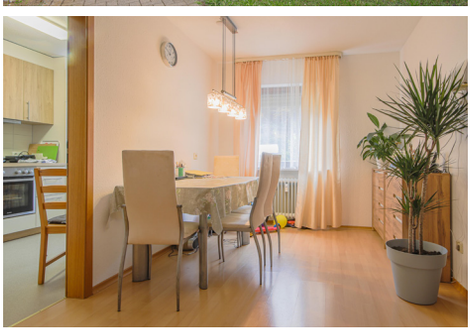
Normalerweise wird der Eigentümer am Verkaufserlös nach seinem verbliebenen Anteil beteiligt. Wenn ein Teilverkauf von 20 % stattgefunden hat, bekommt er bei einem späteren Komplettverkauf also 80 % des Erlöses. Es können jedoch weitere Entgelte auf den Eigentümer zukommen, da der Teilinhaber die Verkaufsabwicklung übernimmt. Dieser kann ein „Durchführungsentgelt“ zwischen 4,5 und 6,5 % des Verkaufspreises verlangen. Ebenso kann er als Gegenleistung für die Wohnungsnutzung sogenannte “Nutzungsentgeltgebühren” verlangen.

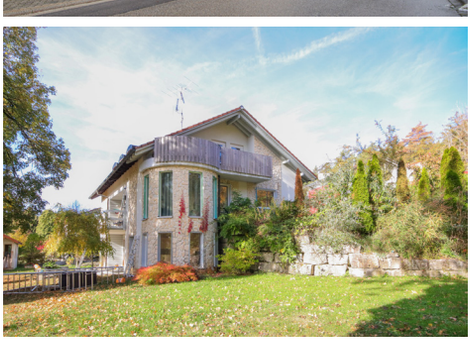
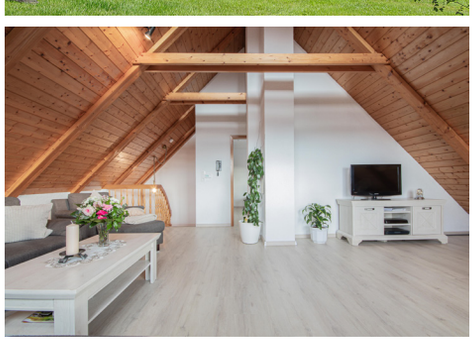
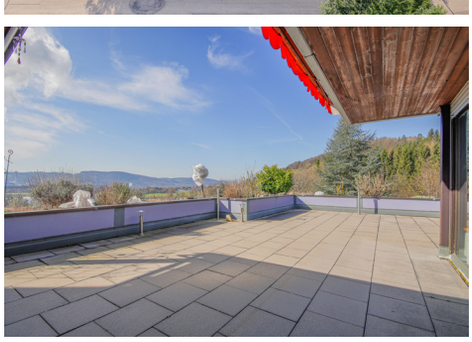
Vorteile des Immobilien-Teilverkaufs

- Nutzung des Immobilienvermögens, ohne die Immobilie abzugeben
- Flexibilität: Der Eigentümer entscheidet, ob und wann er die Immobilie verkauft, zurückkauft oder vererbt.
- Den monatlichen Nutzungsbeitrag legt der Eigentümer individuell nach seinen Bedürfnissen fest.
- Wertentwicklung: Beteiligung an der Entwicklung der Immobilienpreise.
- Nießbrauchsrecht: Absicherung durch ein im Grundbuch eingetragenes, lebenslanges Nießbrauchsrecht.
- Kontrolle behalten: eigene Entscheidung über Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen, Käufer als “stiller Partner”
- Gesamtverkauf: Ein kompletter Verkauf ist jederzeit möglich.

Auswahl unserer verkauften Immobilien 2020

Profitieren auch Sie von unserer 10-Jährigen Erfahrung!



Kundenstimmen

Unsere Kunden erzählen Ihre persönlichen Geschichten und Erfahrungen.

Immer erreichbar!

Serdar Eroglu

Wir haben unser Haus aufgrund eines Umzugs verkauft. Die sehr gute Beratung und freundlichen Mitarbeiterinnen haben uns von RE/MAX überzeugt. Wir würden immer wieder gerne diesen Verkaufsweg wählen, es lief reibungslos, schnell und sehr gut. Unsere Maklerin war immer für uns erreichbar und sehr hilfsbereit. RE/MAX hat Profi-Mitarbeiterinnen, weiter so!

Freundlich und absolut zuverlässig!

Roland Buchter

Aufgrund meines hohen Alters, weil ich alleine lebe und immer weniger in der Lage bin, das Haus und Grundstück alleine zu bewirtschaften, habe ich meine Immobilie verkauft. Ich habe lauter positive Berichte über die Tätigkeiten von RE/MAX gelesen und würde mich auch jetzt jederzeit sehr gerne wieder für RE/MAX entscheiden. Die Mitarbeiter haben das Haus absolut kompetent und so reibungslos wie irgendwie möglich für mich verkauft. Ich musste überhaupt nichts machen, RE/MAX hat alle administrativen und verkaufstechnischen Belange für mich automatisch erledigt. Besonders gefiel mir der freundliche und absolut zuverlässige Service von RE/MAX.

Rundum zufrieden!

Amanda und Wolfgang Münch

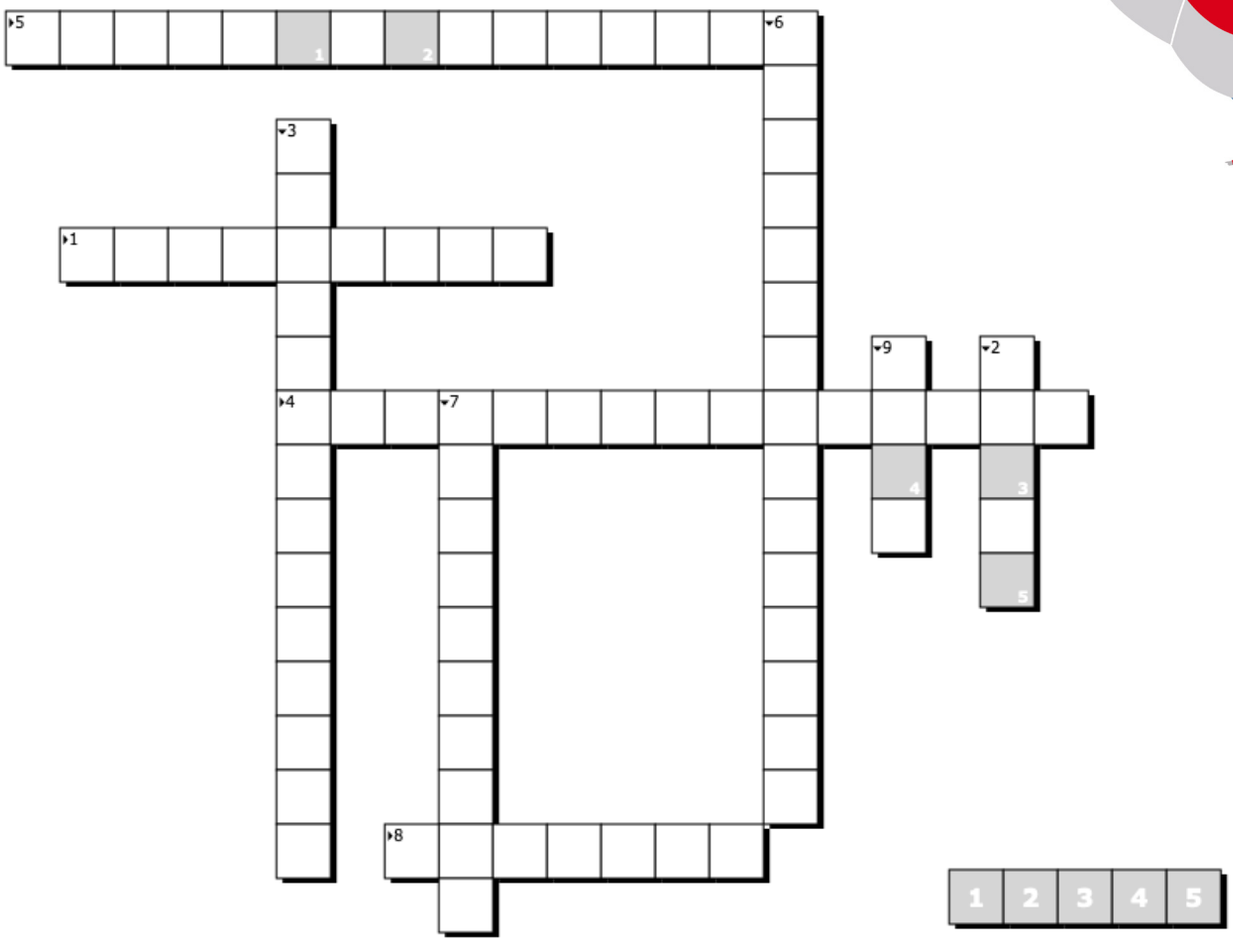
Unser Wunsch in eine betreuete Wohnanlage umzuziehen, konnte durch den Verkauf unserer Wohnung bewerkstelligt werden. Auf Empfehlung von Verwandschaft und den guten Ruf von RE/MAX haben wir uns für den Verkauf über das Immobilienbüro entschieden. RE/MAX hat sich von Anfang an um alles gekümmert. Die Wohnung wurde ausgeschrieben, Interessenten gesammelt und Besichtigungstermine professionell abgehalten. Wir würden diesen Weg des Verkaufes auf jeden Fall wieder wählen, da RE/MAX ein Rund-um-Sorglos-Paket und eine problemlose Abwicklung bietet. Liebes RE/MAX-Team, bitte machen Sie genau so weiter wie bisher. Ihr Team hat uns immer kompetent und freundlich betreut und beraten!

Jederzeit wieder!

Rosemarie Krischka

Um eine altersgerechte Immobilie zu erwerben, habe ich meine Immobilie verkauft. Auf RE/MAX bin ich durch Werbung positiv aufmerksam geworden. Der Verkaufsablauf war einwandfrei, kann ich jedem nur empfehlen. Ich würde einen Verkauf genau so sofort wieder machen, eine bessere Zusammenarbeit gibt es nicht. Sehr gut hat mir auch die kompetente Beratung, das sichere Auftreten der Maklerin und die Freundlichkeit gefallen. Durch den An- und Verkauf meiner Immobilie habe ich Zutrauen zu der Firma RE/MAX gefunden und werde weiterhin in Verbindung mit Ihnen bleiben. Auch die Lockerheit von Frau Jenne gefällt mir und ich hoffe, bald ein erneutes Angebot zu erhalten.

Kreuzworträtsel



1. Muss im Grundbuch eingetragen werden
2. Ansprechpartner rund um die Immobilie
3. Möglichkeit zur Bewertung einer Immobilie
4. Wie heißt die Steuer bei Erbanlagen
5. Immobilienverkauf im Angebotsverfahren
6. Wo bekomme ich einen Erbschein?
7. Wichtig im Alter: Komfort und ...
8. Wie alt muss ich sein für eine Immobilien-Leibrente?
9. Bei RE/MAX kümmert sich ein ganzes ... um Ihre Anliegen!

Lösung: https://www.remax-waldshut.de/ratgeber/kreuzwortraetsel

Impressum/ Quellenverzeichnis

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Texte und Angaben übernommen.
Bilder sind teilweise erworben (www.colourbox.de), teilweise aus der eigenen Datenbank.

Kooperationspartner:
Deutsche Leibrenten AG, Haus & Grund Hochrhein, Rechtsanwalt Bernhard Hilbert,
Mutter Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG, Notare Dr. Schäuble und Herr Möckel

Kreuzworträtsel erstellt mit XWords, dem kostenlosten Online-Kreuzworträtsel-Generator (www.xwords-generator.de)

Jeder RE/MAX-Lizenznehmer und RE/MAX-Franchisenehmer ist jeweils ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Für die Angaben dieses Magazins übernehmen wir keine Gewähr.

Ihre Immobilienmakler für Waldshut-Tiengen und Umgebung

RE/MAX Freundliche Spezialisten
Hauptstraße 12, 79761 Tiengen (Hauptbüro)
Kaiserstraße 6, 79761 Waldshut

E freundliche.spezialisten@remax.de
T +49 (0) 7741 5556
F +49 (0) 40 380 178 957 48

DIE WELT
Januar 2020
DIE BESTEN IMMOBILIENMAKLER
TESTSIEGER
– RE/MAX –
Im Test:
10 Makler in Waldshut-Tiengen
Deutsche Markenallianz GmbH
Ressort Immobilien
www.d-ma.immobilien

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2019
WALDSHUT-TIENGEN
FOCUS
DEUTSCHLANDS GRÖSSTE MAKLER BEWERTUNG
IN KOOPERATION MIT statista
FOCUS-SPEZIAL 02 | 2019

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2020
WALDSHUT-TIENGEN
FOCUS
DEUTSCHLANDS GRÖSSTE MAKLER BEWERTUNG
IN KOOPERATION MIT statista
FOCUS-SPEZIAL 01 | 2020

RE/MAX

www.remax-waldshut.de