



Die Wohnrente

Unbesorgtes Wohnen im
Eigenheim bis ins hohe Alter

So funktioniert die Wohnrente®



Sie möchten die Zeit im Ruhestandsalter in den eigenen vier Wänden geniessen, ohne an finanzielle Grenzen zu stossen?

Mit der Wohnrente bietet sich Ihnen ein speziell auf Schweizerverhältnisse ausgerichtetes Modell an. Statt bei der Bank eine Erhöhung der Hypothek beantragen zu müssen, verbrauchen Sie Ihr Eigenkapital, das Sie in Ihre Wohnung resp. in Ihr Haus investiert haben.

Sie erhalten für den Nettowert Ihres Hauses resp. für Ihren Eigenkapitalanteil eine monatliche Wohnrente und können dennoch so lange im Haus bleiben, wie Sie wollen.

Die Wohnrente AG resp. Ihr Wohnrentenpartner schüttet Ihnen Ihr Eigenkapital in Form einer Rente aus; berechnet wird die Rente aufgrund Ihrer statistisch errechneten Lebenserwartung gem. der Lebenserwartungstafel ERM. Formell geht das Eigentum Ihrer Wohnung resp. Ihres Hauses per Vertragsabschluss an den Wohnrentengeber über (z.B. an die Wohnrente AG).

Sie haben als Wohnrentner ein lebenslangliches Nutzniessungsrecht. Dieses können Sie auch auf Ihre Partnerin/Ihren Partner ausdehnen/übertragen (Zuschlag Lebenserwartung + 1 Jahr).

Sollten Sie Ihr Eigenheim im höheren Alter verlassen wollen, so können Sie die Kosten für das Alters- oder Pflegeheim zumindest teilweise mit dem Mietertrag aus Ihrer Wohnung/Ihres Hauses decken.

Sie bleiben also im Besitze Ihres geliebten Zuhauses – so lange Sie möchten! Erst bei Ihrem Ableben geht das Haus/die Wohnung an den Wohnrentengeber über;

erst dann endet die monatliche Ausschüttung der Wohnrente an Sie. Bezüglich der Ausschüttung der Wohnrente gibt es keine Alters-Obergrenze, d.h. die Rente wird bis zu Ihrem Ableben resp. dem Ableben Ihrer Partnerin/Ihres Partners ausgeschüttet; wenn Sie sehr alt werden, profitieren Sie in besonderem Masse von der Wohnrente und Sie werden wesentlich mehr Wohnrente erhalten, als Sie mit dem gewöhnlichen Verkauf der Liegenschaft hätten erzielen können.

Wichtig für Sie ist, dass Ihre monatliche Wohnrente vollständig abgesichert wird. Da Ihr Eigenkapital die Gegenleistung für Ihre Wohnrente ist, wird in der Höhe dieses Eigenkapitals ein Schuldbrief errichtet (Sicherheit im Sinne eines Pfandrechtes des Verkäufers; es handelt sich um ein Sicherungsmittel wie bei der Bank-Hypothek, welche i.d.R. vorrangig im Grundbuch schon eingetragen ist).

Somit ist Ihr Anspruch auf die Wohnrente im Grundbuch in der Höhe Ihres Eigenkapitals abgesichert - und wie erwähnt: die weitere Sicherheit ist, dass Ihr lebenslangliches Nutzniessungsrecht ebenfalls im Grundbuch eingetragen ist.

Das Wohnrentensystem ist im Grundsatz eine Umkehr einer Alters-Versicherung bei der Pensionskasse. Während man bei der Pensionskasse während des Erwerbslebens regelmässig Beiträge einzahlt und im Rentenalter eine auf einem Umwandlungssatz basierende Rente erhält, ist es bei der Wohnrente genau umgekehrt; man erhält eine Rente und beim Ableben tritt man als Gegenleistung das Haus/die Wohnung an den Wohnrentengeber ab.

Das mittels Wohnrente amortisierte Eigenkapital ergibt einen Ertrag, der im Durchschnitt einem Umwandlungssatz von zwischen 3,5 % bis 6,5 % entspricht.

Zusammenfassung der Vorteile im Vergleich zum Verkauf der Immobilie:

- Sie können in den „eigenen vier Wänden“ bleiben so lange Sie wollen und können.
- Sie müssen sich keine Sorgen machen, wie Sie den Erlös aus dem Verkauf einer Liegenschaft anlegen, um einen angemessenen Ertrag zu erzielen; Sie müssen sich auch keine Sorgen machen, wie viel Sie vom Verkaufserlös ausgeben dürfen und wie viel nicht.
- Ihr Eigenkapital wird zu einem Umwandlungssatz von durchschnittlich ca. 4,5 % als Rente ausgeschüttet.
- Sie erhalten eine monatliche Rente, egal wie alt Sie werden.
- Ihre Rente ist durch einen Schuldbrief auf der „eigenen“ Liegenschaft abgesichert.
- Sie können den Lebensstandard im Alter aufgrund des höheren Einkommens durch den Bezug einer Wohnrente erhöhen, auch wenn Sie sehr alt werden (Versicherungsprinzip).

Wohnrente-Objekte:

Das Wohnrente-Modell eignet sich für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Wohnrente-Subjekte:

Die Wohnrente kann von Einzelpersonen, Ehepaaren, eingetragenen Paaren und Konkubinatspaaren genutzt werden. Bei der Nutzniessung durch 2 Personen wird die zu erwartende Lebensdauer der statistisch länger lebenden Person mit einem Risikozuschlag von einem Jahr berücksichtigt.

Wohnrentengeber:

Wer die Wohnrente ausschüttet, wird im Vertrag genau bezeichnet; normalerweise ist dies die Wohnrente AG Opfikon. In Einzelfällen und in anderen Kantonen kann dies ein anderer Vertragspartner sein.

Nutzniessung:

Die Nutzniessung ist im Gesetz geregelt (Art. 745 ff. ZGB), wodurch sich der Nutzniesser – der Wohnrentner – auf eine sichere gesetzliche Grundlage im Gesetz verlassen kann. Das Nutzniessungsrecht wird zeitlich nicht beschränkt. Es endet erst mit dem Ableben des Wohnrentners/der Wohnrentnerin resp. bei Paaren mit dem Ableben des Zweitverstorbenen.

Unterschied zum blossen Wohnrecht:

Bei einem Übertritt in eine Pflegeeinrichtung bleiben die „Wohnrentner“ Nutzniesser der Immobilie; d.h. sie kön-



nen die Wohnung/das Haus vermieten und einen Ertrag erzielen, mit dem sie die in der Regel hohen Kosten der Alters- und Pflegeheime decken können.

Unterhalt/Kosten:

Wer trägt die Kosten für den laufenden Unterhalt? Der normale Unterhalt ist unverändert Sache der Wohnrentner; wertvermehrende Investitionen (z.B. Sanierung des Hauses gem. Beschluss Stockwerkeigentümer, Heizungersatz, Dachersatz oder Isolation etc.) sind Sache des Wohnrentengebers. Die Wohnrentner haben hingegen die Pflicht, die Immobilie regelmässig zu unterhalten. Die genaue Aufteilung der Kostentragung wird im Vertrag festgehalten.

Da die Wohnrentner ihr Heim in genau gleicher Weise nutzen wie bisher, tragen sie auch die Kosten für die Hypothek sowie die Kosten, die von der Stockwerkeigentümergeinschaft oder vom Gemeinwesen auferlegt werden.

Informationspflicht des Wohnrentners:

Der Wohnrentengeber hat einen Anspruch regelmässig zu erfahren, in welchem Zustand sich das Wohnrenteobjekt befindet. Deshalb räumen Sie dem Wohnrentengeber das Recht ein, regelmässig einen Einblick in das Objekt zu erhalten. Ebenso haben Sie den Wohnrentengeber regelmässig über die bevorstehenden Geschäfte gem. Traktandenliste und Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft sofort zu unterrichten.

Erbrecht:

Durch den Abschluss eines Wohnrentenvertrages geht das Eigentum der Immobilie an den Wohnrentengeber über; damit kann sie nicht mehr vererbt werden. Pflichtteile werden nicht verletzt, da die Veräusserer als Gegenleistung der Eigenmittel eine Wohnrente erhalten haben (Ausnahme wenn dem überlebenden Partner die Nutzniessung angerechnet wird). Somit kann das Modell Wohnrente auch bewusst gewählt werden, um Erbstreitigkeiten zu verhindern oder sogar unliebsamen Erben keine Liegenschaften zu hinterlassen.

Hypothek:

Die bestehende Hypothek bleibt bis zu deren Ablauf bestehen. Der Wohnrentengeber wird zum Drittpfandschuldner, d. h. er haftet subsidiär.

Wohnrente:

Die Rente berechnet sich auf der Basis des Verkehrswertes der Liegenschaft, abzüglich des Fremdkapitals (Hypothek); dh. es wird vom Eigenkapitalanteil ausgegangen.

Davon werden die entstehenden Kosten/Verzinsung der Rente/Amortisationen resp. Nutzniessungswert abgezogen und durch die Anzahl Jahre der Lebenserwartung dividiert, mit denen die Wohnrentner statistisch gesehen noch leben dürfen (Grundlage: Lebenserwartungstabelle ERM).

Da Renten bezahlt werden, bevor der Wohnrentengeber





einen Nutzen hat (sog. Bevorschussung), wird auf dem zu erwartenden durchschnittlichen Vorschuss ein Zins von 2 % berechnet. Die Wohnrente ist fix, d.h. es gibt keine teuerungsbedingten Anpassungen.

Hingegen gibt es eine Anpassung an das Zinsniveau (Basis Referenzzinssatz, d.h. mit 1 ½ bis 2 jähriger Verzögerung).

Besteuerung:

Die Grundstückgewinnsteuer muss grundsätzlich vom Wohnrentner bezahlt werden. Sie kann auch vom Wohnrentengeber übernommen werden, was dann aber mit dem Rentenanspruch verrechnet wird.

Die Leibrente wird zu einem stark reduzierten Satz besteuert (kantonal unterschiedlich); für eine Wohnrente von CHF 24'000.- pro Jahr müssen z.B. im Kanton Zürich 40 % versteuert werden, d.h. es ergäbe sich ein um CHF 9'600.- erhöhtes steuerbares Einkommen.

Bei einem Grenzsteuersatz von 15 % (je nach Steuerprogression) hätte dies zusätzliche Steuern von ca. CHF 1'440.- pro Jahr zur Folge.

Da Nutzniessung steuerlich dem Eigentum gleich gesetzt wird, bleibt die Besteuerung des Eigenmietwertes beim Nutzniesser bestehen (wie vorher als Eigentümer).

Trennung von zwei berechtigten Wohnrentnern:

Was passiert, wenn sich zwei Berechtigte Wohnrentner trennen?

Sobald beim Wohnrentengeber die Anzeige eingeht, dass sich ein Ehepaar, ein eingetragenes Paar oder ein Konkubinatspaar getrennt hat, wird die Rente je zur Hälfte an die Partner überwiesen. Das Nutzniessungsrecht

bleibt gleichermassen bis zum Ableben beider Partner bestehen, es sei denn, dass zwischen den Wohnrentnern und dem Wohnrentengeber eine Einigung erzielt werden kann, indem der Vertrag neu vereinbart wird.

Vertragsauflösung:

Das Wohnrente-Modell ist ein Modell der Solidarität; es funktioniert wie Lebensversicherungen oder Pensionskassen; wer alt wird, profitiert und wer früher stirbt trägt dazu bei, dass die Wohnrenten der alt werdenden Personen gedeckt werden können; aus diesen Gründen ist eine Vertragsauflösung nicht möglich.

Wird der Vertrag aufgrund gegenseitiger Übereinkunft resp. wegen Vertragsverletzung dennoch aufgelöst, geht das Eigentum an der Immobilie wieder an die Wohnrentner.

Die bis zur Vertragsauflösung entstandenen Kosten, ausbezahlten Renten (mit Verzinsung) etc. sind dem Wohnrentengeber zurück zu erstatten.

Gegenseitige Übereinkunft kann der Fall sein, wenn die Immobilie für die Wohnrentner zu gross wird oder zu viel Arbeit mit sich bringt und eine Vermietung für den Wohnrentner unerwünscht ist. Diesfalls kann die noch zu erwartende Rente aufgerechnet – und mit dem aktuellen Wert der Immobilie – verrechnet werden.

Wohnrentner haben die Pflicht, die Immobilie so zu erhalten, wie dies von einem Eigentümer erwartet werden kann.

Bei grober Verletzung der Pflichten kann der Wohnrentengeber das Vertragsverhältnis kündigen; diesfalls werden Kosten/Renten wie oben dargelegt aufgerechnet und mit dem Immobilienwert verrechnet.

Rechenbeispiele für Ihre Wohnrente:

Beispiel 1:

Eigentumswohnungsbesitzerin, 79 Jahre alt, alleinstehend; Wert der Wohnung ca. CHF 700'000.-, Hypothek CHF 300'000.-
Wohnrente CHF 22'754.-/Jahr

Beispiel 2:

Ehepaar mit Einfamilienhaus, beide 72 Jahre alt; Wert des Hauses ca. CHF 1'000'000.-, Hypothek CHF 500'000.-
Wohnrente CHF 16'520.-/Jahr

Beispiel 3:

Besitzer eines Mehrfamilienhauses, 70 Jahre alt; Wert des Hauses ca. CHF 4'000'000.-, Hypothek CHF 1'500'000.-
Wohnrente CHF 104'653.-/Jahr, zuzüglich Mietzinseinnahmen

Beispiel 4:

Einfamilienhausbesitzer, 63 Jahre alt, alleinstehend; Wert des Hauses ca. CHF 2'000'000.-, Hypothek CHF 1'000'000.-
Wohnrente CHF 25'125.-/Jahr

Beispiel 5:

Konkubinatspaar, sie 70 Jahre alt, er 80 Jahre alt, Miteigentümer zu je 1/2 an einer Wohnung; Wert ca. 1'800'000.-, Hypothek 1'400'000.-
Wohnrente CHF 8'080.-/Jahr

Beispiel 6:

Paar mit eingetragener Partnerschaft, männlich, beide 65 Jahre alt, als Miteigentümer zu je 1/2 an einem Haus, Wert ca. 3'000'000.-, Hypothek 1'500'000.-
Wohnrente CHF 40'808.-/Jahr

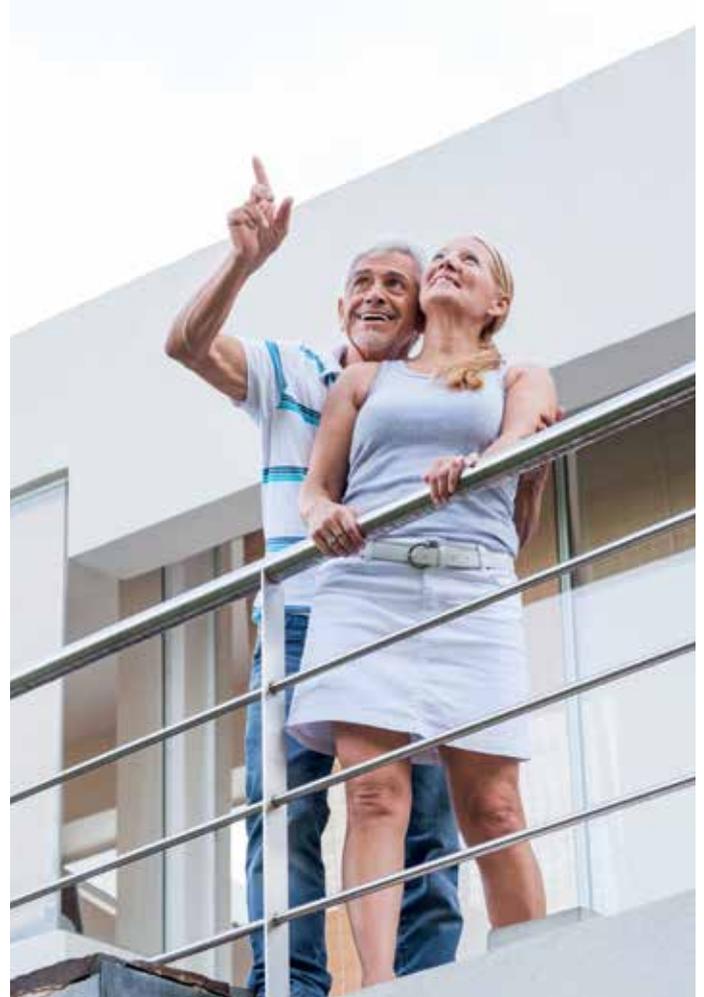
Beispiel 7:

Ehepaar, sie 67 Jahre alt, er 65 Jahre alt, das die Kapitalauszahlung der Pensionskasse oder Säule 3A in eine zu vermietende Eigentumswohnung investierte (Mietertrag netto: CHF 20'000.-/Jahr); Kaufpreis der Wohnung: CHF 700'000.-, Eigenkapital aus der Kapitalleistung der Pensionskasse oder Säule 3 A: 200'000.-
Wohnrente CHF 6'207.-/Jahr, zuz. CHF 20'000.- Mietertrag

Gerne berechnen wir Ihre persönliche Wohnrente. Fragen Sie uns.

Haben Sie Interesse? So ist das Vorgehen:

1. Ausfüllen des Formulars für Interessenten
2. Kontaktgespräch mit einem Vertreter, einer Vertreterin der Wohnrente AG
3. Besichtigung der Immobilie
4. Bewertung und Ermittlung des Verkehrswertes Ihrer Immobilie durch anerkannte Schätzer
5. Offerte des Wohnrentengebers
6. Erstellen des Vertrages
7. Beurkundung beim Notar; Grundbuchanmeldung; Eintragung der Nutznießung und Schuldbriefausstellung
8. Bezug der Renten und Nutznießung Ihres Zuhauses bis ans Lebensende



Formular für eine unverbindliche, kostenlose
Offert-Anfrage



Person 1:

Name: _____ Vorname: _____

Geb. Datum: _____ M W

Zivilstand/Wohnform: _____

Adresse: _____

PLZ: _____ Ort: _____

Objekt:

Eigentumswohnung Einfamilienhaus frei stehend

Einfamilienhaus angebaut Mehrfamilienhaus

Baujahr _____

Standort/Adresse: _____

PLZ: _____ Ort: _____

Gebäudeversicherungswert
ganzes Gebäude: CHF _____

Nebenkosten pro Jahr: CHF _____

Letzte Sanierungen/Renovationen:

Jahr:	Was:	Investition CHF
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Besteht eine Schätzung der Wohnung/des Hauses?

Quelle	Wert
_____	_____

Eigene Wertvorstellung
der Immobilie _____

Hypothekarbank: _____ Höhe der Hypothek: _____

Vertragsdauer/Ablauf der Hypothek: _____

Person 2:

Name: _____ Vorname: _____

Geb. Datum: _____ M W

Zivilstand/Wohnform: _____

Adresse: _____

PLZ: _____ Ort: _____

Zusatzfragen bei Stockwerkeigentum:

Anzahl Stockwerkeigentümer: _____

Wert Erneuerungsfonds: CHF _____

Anteil am Erneuerungsfonds
durch den Stockwerkeigentümer: CHF _____

Bestehen unter den Stockwerkeigentümern Konflikte?
Wenn ja welche?

Werden die Nebenkosten von
allen Miteigentümern regelmässig bezahlt? Ja Nein

Beilagen:

- Grundbuchauszug
- Schätzung der Immobilie

Für einen allfälligen Vertragsabschluss müssen weiter folgende
Dokumente eingereicht werden:

- Letzte Jahresrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Protokolle der Stockwerkeigentümergeinschafts-Sitzungen der letzten 3 Jahre
- Aktuelle Schätzung vom gemeinsam festgelegten Schätzer
- Aktueller Grundbuchauszug
- Angaben zum Einkommen

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf; wir beraten Sie gerne bei Ihnen
oder bei uns.

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt.
Die Formular-Angaben können auch anlässlich eines Gesprächs
erfasst werden.



