

## **„Zustifter-Rente“ auch in München einführen**

Antrag Nr. 08-14 / A 04381 von Frau Stadträtin Dr. Evelyne Menges  
vom 27.06.2013

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04281

1 Anlage

### **Beschluss des Sozialausschusses vom 03.12.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Mit Antrag vom 27.06.2013 stellte Frau Stadträtin Dr. Menges folgenden Antrag (Anlage):  
„Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob es möglich ist, im Rahmen der von der Stadt verwalteten Stiftungen oder einer von der Stadt eigens zu gründenden Stiftung die sog. „Zustifter-Rente“ auch in München einzuführen.“

Eine gründliche Aufarbeitung der Thematik, insbesondere in steuer- und stiftungsrechtlicher Hinsicht war innerhalb der Fristen nicht möglich. Die Frist wurde daher in Absprache mit Frau Stadträtin Dr. Menges verlängert.

#### **Zustifter-Rente**

Die sogenannte Zustifter-Rente ist eine besondere Form der Immobilienrente und wird in Deutschland nur von einem einzigen Anbieter – der Stiftung Liebenau – angeboten. Die Immobilie wird an den Kapitalgeber, also die Stiftung, verkauft, woraufhin der ehemalige Eigentümer fortan eine monatliche Rente erhält, deren Modalitäten individuell festgelegt werden. Im notariellen Vertrag wird neben der Eigentumsübertragung der Immobilie auf die Stiftung im gleichen Zug das unentgeltliche Wohnrecht des ehemaligen Eigentümers und die dingliche Sicherung seines Zahlungsanspruchs geregelt.

#### **Einführung des Modells der Zustifter-Rente für die kommunalen Stiftungen der Landeshauptstadt München**

Aufgrund der positiven Erfahrungen der Stiftung Liebenau mit der „Zustifter-Rente“ hatte die Münchner Stiftungsverwaltung bereits im Jahr 2008 mit dem Leiter des Projekts Zustifter-Rente der Stiftung Liebenau ein Gespräch geführt, um zu klären, ob dieses Modell auch bei der Landeshauptstadt München erfolgreich umgesetzt werden könnte.

Von der grundsätzlichen Konstruktion her wird von der Stiftung Liebenau das Grundstück im Rahmen eines Kaufvertrags erworben. Als Gegenleistung wird dem Verkäufer ein dinglich gesichertes unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt und eine Renten- bzw. Einmalzahlung geleistet.

Aus der stiftungs- und steuerrechtlichen Blickrichtung handelt es sich hierbei um einen Erwerb einer Immobilie im Rahmen der Vermögensverwaltung der Stiftung. Hierdurch wird also grundsätzlich Kapitalvermögen in Immobilienvermögen umgeschichtet.

Im Rahmen einer Vermögensumschichtung sind insbesondere die folgenden Stiftungsgrundsätze zu beachten:

- Eine Stiftung ist gehalten, aus ihrem Grundstockvermögen angemessene und regelmäßige Erträge zur Erfüllung ihrer satzungsgemäßen Zwecke zu erwirtschaften.
- Ein weiterer Grundsatz einer ordnungsgemäßen Vermögensanlage ist der ungeschmälerte Erhalt des Stiftungsvermögens. Eine Vermögensverwaltung muss daher auf den Erhalt des Vermögens ausgerichtet sein.
- Darüber hinaus genügt es nicht den steuerrechtlichen Vorgaben, wenn eine Stiftung ausschließlich Vermögensverwaltung betreibt und für die Erfüllung des Stiftungszwecks keine oder nur sehr geringe Mittel erwirtschaftet. Die Steuerbefreiung der Stiftung wäre daher gefährdet, wenn auf Dauer nicht genügend Mittel für den von der Stifterin bzw. vom Stifter vorgegebenen Zweck verwendet werden können.

Das Modell der „Zustifter-Rente“ der Stiftung Liebenau sieht vor, dass zunächst ein Verkehrswertgutachten erstellt wird. Der Verkehrswert stellt grundsätzlich die von der Stiftung zu erbringende finanzielle Gegenleistung dar. Ein Viertel des Immobilienwerts erhält die Stiftung jedoch vorab als Zustiftung, sozusagen als Geschenk. Es wird dann noch ein Abschlag für das eingeräumte Wohnrecht, die Erwerbsnebenkosten und den für die Dauer des Wohnrechts geschätzten abgezinsten Bauunterhalt angesetzt. Der dann noch verbleibende Rest wird verrentet bzw. in einem Betrag ausbezahlt.

Von der Stiftung wird somit letztlich ein Kaufpreis von drei Viertel des Verkehrswertes übernommen, der von der Stiftung in Form der Verrentung bzw. Einmalablöse des Restbetrags, Einnahmenverzicht durch Gewährung des Wohnrechts, Übernahme der Nebenkosten des Grundstücksgeschäfts und Übernahme des Bauunterhalts während der Laufzeit des Wohnrechts geleistet wird.

Misst man das Modell der „Zustifter-Rente“ an den oben dargestellten Grundsätzen, so zeigt dies, dass dieses „Anlagemodell“ nur für Stiftungen mit einem großen Vermögen (insbesondere auch Kapitalvermögen) wie bei der Stiftung Liebenau sinnvoll umsetzbar ist.

Problematisch an diesem Modell ist insbesondere, dass die Stiftung zwar einen Vermögenswert erhält, aus diesem aber auf die Dauer des Wohnrechts keine Erträge erwirtschaftet und dennoch mit laufenden Zahlungen für die Rente bzw. den Bauunterhalt belastet wird.

Für den Haushalt der Stiftung bedeutet dies, dass sie über die Laufzeit des Wohnrechts aus ihrem Kapitalvermögen bzw. anderweitigen Erträgen die Belastungen finanzieren muss.

Bei kleinen Stiftungen kann dies dazu führen, dass kaum noch Erträge zur Erfüllung des Stiftungszwecks vorhanden sind. Die Stiftung würde dann nahezu ausschließlich Vermögensverwaltung betreiben. Die Steuerbefreiung der Stiftung wäre daher gefährdet. Wird das Modell hingegen in einer großen Stiftung – wie der Stiftung Liebenau – betrieben, so ist vergleichsweise nur ein untergeordneter Teil des Vermögens der Stiftung in dieses Modell investiert. Die Auswirkungen auf die Gesamtstiftung sind damit deutlich abgemildert und auch steuerrechtlich weniger problematisch.

In dem gesamten Modell bestehen auch Risiken, die bei einem für die Stiftung ungünstigen Verlauf in letzter Konsequenz zu einer Minderung des Stiftungsvermögens führen könnten. Überschreitet der Wohnrechtsberechtigte die den Berechnungen zugrunde gelegte statistische Lebenserwartung bzw. ist der Bauunterhalt doch höher als erwartet, so werden hier grundsätzlich Leistungen erbracht, denen keine adäquate Gegenleistung gegenübersteht. Zwar kann hier die Zustiftung in Höhe von einem Viertel des Verkehrswerts als „Sicherheitsreserve“ angesehen werden, doch kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese in Einzelfällen nicht ausreichend ist.

Bei großen Stiftungen wie der Stiftung Liebenau mit vielen „Zustifter-Renten“ verteilt sich das Risiko und in der Gesamtheit ist wohl davon auszugehen, dass sich das Modell im positiven Bereich bewegt und so hinsichtlich des Vermögenserhalts nicht problematisch ist.

Die einzelnen von der Landeshauptstadt München verwalteten Stiftungen sind von ihrem Finanzvolumen betrachtet im Vergleich zur Stiftung Liebenau eher klein und eignen sich für das Modell der „Zustifter-Rente“ daher nicht.

Einen Aufbau eines sinnvollen Immobilienportfolios über die „Zustifter-Rente“ sieht das Sozialreferat zudem nicht.

In der Regel werden wohl für dieses Modell in erster Linie Eigenheime und Eigentumswohnungen angeboten. Hierbei handelt es sich in aller Regel um Immobilien, mit denen keine angemessene Rendite erwirtschaftet werden kann. Insbesondere Eigenheime werden schon von ihrer Konzeption her nicht unter Renditegesichtspunkten geplant und errichtet und eignen sich daher nicht für ein Immobilienportfolio, das auf die Erzielung von Erträgen ausgerichtet ist. Insbesondere der Wert des Grundstücks und der Bauunterhalt stehen bei Eigenheimen nach den Erfahrungen der Stiftungsverwaltung oft in keinem angemessenen Verhältnis zu den erzielbaren Erträgen. Besonders problematisch ist, dass aufgrund des Wohnrechts sogar noch erhebliche Mittel der Stiftung für Bauunterhaltsmaßnahmen eingesetzt werden müssten, obwohl sich diese bei einem Verkauf kaum wertsteigernd auswirken würden. Letztlich bestünde vielmehr die Gefahr, dass ein unwirtschaftlicher Streu- und Splitterbesitz angehäuft würde. Die Immobilien müssten mit Ablauf des Wohnrechts in den meisten Fällen wohl veräußert werden.

Über die letzten Jahrzehnte wurden bereits vereinzelt Immobilien auf Leibrentenbasis mit Wohnrechten von Stiftungen erworben. Die in diesem Zusammenhang gemachten Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass dieses Modell immer wieder zu erheblichen insbesondere steuerrechtlichen und stiftungsrechtlichen Problemen geführt hat und die tatsächliche Lebenserwartung der Berechtigten die statistische Lebenserwartung in nahezu allen Fällen erheblich überschritten hat. Aufgrund der negativen Erfahrungen wurde in den letzten Jahren auch Abstand von diesem Erwerbsmodell genommen.

Bei Objekten, die der Stiftungsverwaltung in der Vergangenheit angeboten wurden, hat sich zudem gezeigt, dass für eine solide Entscheidung und Abschätzung der Risiken eine gründliche Untersuchung erforderlich ist. Eine eingehende bautechnische Prüfung und Bewertung von angebotenen Objekten ist hierfür unerlässlich. Diese Stellungnahmen müssten von der GEWOFAG und dem städtischen Bewertungsamt erstellt werden. Hierfür fallen erhebliche Kosten an. Problematisch wäre in diesem Zusammenhang vor allem auch die Frage, wer für diese Kosten aufkommen würde, wenn es letztlich zu keinem Vertragsschluss käme.

In der Gründung einer eigenen neuen Stiftung für das Modell der „Zustifter-Rente“ sieht die Stiftungsverwaltung keine Alternative, da die neue Stiftung mit einem sehr hohen Startkapital ausgestattet werden müsste und von Seiten der Landeshauptstadt München gemäß Art. 75 Abs. 4 BayGO nur unter sehr engen Voraussetzungen Vermögen in eine Stiftung eingebracht werden darf. Problematisch wäre auch die alleinige Zweckbestimmung Wohnraum zu überlassen, da dies nur dann einen steuerbegünstigten Zweck darstellen könnte, wenn die Wohnungen an Bedürftige im Sinne der

Abgabenordnung vermietet werden. Dies dürfte im Widerspruch zum Personenkreis der am Modell der „Stifter-Rente“ Interessierten stehen. Für den Zeitraum des Wohnrechts müsste daher die Wohnung dem Bereich der Vermögensverwaltung zugerechnet werden. Dies ist wie bereits dargestellt steuerrechtlich nicht unproblematisch, da in dieser Phase insbesondere keine Einnahmen aus den Immobilien generiert würden und auch die Nutzung durch die „Zustifter“ nicht bereits als Zweckerfüllung angesehen werden könnte.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die „Zustifter-Rente“ ein an sich für Stiftungen interessantes Instrument darstellt, um ihr Vermögen und somit ihre Leistungskraft langfristig zu stärken.

Betrachtet man die bei der Landeshauptstadt München verwalteten Stiftungen jedoch einzeln, so verfügt keine Stiftung für sich alleine betrachtet über ein Vermögen, insbesondere Kapitalvermögen, das ausreichend wäre, um ein mit dem der Stiftung Liebenau vergleichbares Projekt zu initiieren. Auch die Gründung einer neuen Stiftung wäre in erster Linie hinsichtlich der Kapitalausstattung nicht unproblematisch realisierbar.

Eine Umsetzung der „Zustifter-Rente“ im Bereich der Stiftungen der Landeshauptstadt München kommt daher aus Sicht des Sozialreferats/Stiftungsverwaltung nicht in Betracht.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Sozialreferats zum Thema „Zustifter-Rente“ zur Kenntnis.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04381 von Frau Stadträtin Dr. Menges vom 27.06.2013 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
z.K.

Am

I.A.