Kauf einer Immobilie in einem Retirement Estate

In Südafrika gibt es beim Kauf einer Immobilie in einem **Retirement Estate** (Seniorenwohnanlage) drei rechtliche Hauptmodelle. Diese Modelle unterscheiden sich grundlegend in Bezug auf Eigentumsrechte, Wertsteigerung und Vererbung:

1. Life Rights (Wohnrecht auf Lebenszeit)

Das **Life Rights**-Modell ist in südafrikanischen Retirement Villages extrem weit verbreitet und gesetzlich durch den *Housing Development Schemes for Retired Persons Act* geschützt.

- **Wie es funktioniert:** Sie kaufen kein physisches Immobilieneigentum, sondern das exklusive Recht, eine bestimmte Wohneinheit für den Rest Ihres Lebens (und das Ihres Ehepartners) zu bewohnen.
- **Vorteile:** Es fällt **keine Grunderwerbsteuer (Transfer Duty)** an, da kein Eigentumsübergang stattfindet. Der Betreiber ist gesetzlich für die Instandhaltung der Gebäude und der Anlage verantwortlich.
- **Finanzielles & Vererbung:** Wenn Sie ausziehen oder versterben, fällt das Wohnrecht an den Betreiber zurück. Dieser verkauft es neu. Ihre Erben erhalten in der Regel den ursprünglich gezahlten Kaufpreis zurück (oft abzüglich einer vertraglich vereinbarten Verwaltungsgebühr oder Renovierungskosten). Sie profitieren hierbei meist *nicht* von der Wertsteigerung der Immobilie.

2. Sectional Title (Wohnungseigentum)

Dieses Modell entspricht dem klassischen Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Reihenhauses innerhalb einer Anlage.

- **Wie es funktioniert:** Sie erwerben das **echte Eigentum** an der Innenseite Ihrer Wohneinheit sowie einen Miteigentumsanteil an den Gemeinschaftsflächen (z. B. Gärten, Clubhaus, Pflegeheim). Die Verwaltung wird von einer *Body Corporate* (Eigentümergemeinschaft) übernommen.
- **Vorteile:** Sie profitieren voll von einer potenziellen Wertsteigerung am Markt. Die Immobilie geht nach Ihrem Tod in Ihren Nachlass über und kann frei an Ihre Erben vererbt oder auf dem offenen Markt verkauft werden.
- **Nachteile:** Beim Kauf fällt die reguläre südafrikanische Grunderwerbsteuer (*Transfer Duty*) an. Zudem müssen Sie monatliche Umlagen (*Levies*) für die Instandhaltung der Gesamtanlage zahlen, welche im Alter durch Inflation stark steigen können.

3. Freehold / Full Title (Alleiniges Eigentum)

Dieses Modell findet man vor allem in weitläufigen, oft luxuriösen Lifestyle-Estates für aktive Senioren.

- **Wie es funktioniert:** Sie kaufen das **komplette Eigentum an Grundstück und Gebäude**. Die Verwaltung des gesamten Estates liegt bei einer *Homeowners Association (HOA)*, an die Sie eine monatliche Gebühr entrichten.
- **Vorteile:** Maximale Freiheit bei der Gestaltung des Hauses (im Rahmen der Estate-Richtlinien) und volles Eigentums- und Vererbungsrecht.
- **Nachteile:** Sie tragen die alleinige Verantwortung und alle Kosten für die Instandhaltung Ihres Hauses und Gartens. Auch hier fällt beim Kauf *Transfer Duty* an.

Direktvergleich der Kaufarten

Kriterium	Life Rights (Wohnrecht)	Sectional Title (Eigentum)	Freehold / Full Title
Rechtlicher Status	Dauerhaftes Nutzungsrecht	Eigentum an der Wohneinheit	Eigentum an Haus & Grundstück
Grunderwerbsteuer	Nein, entfällt	Ja (Transfer Duty fällt an)	Ja (Transfer Duty fällt an)
Instandhaltung	Durch den Betreiber	Außenbereiche: Body Corporate; Innen: Sie	Komplett durch Sie selbst
Wertsteigerung	Nein (geht an den Betreiber)	Ja (Marktwertsteigerung)	Ja (Marktwertsteigerung)
Vererbung	Rückzahlung des Kaufpreises an Erben	Immobilie wird an Erben vererbt	Immobilie wird an Erben vererbt

Wichtige Zusatzleistungen beim Kauf

Egal welches Kaufmodell Sie wählen, in Südafrika wird bei Retirement Estates stark zwischen verschiedenen Pflegestufen unterschieden. Achten Sie beim Kauf darauf, ob ein **Frail Care Centre** (Pflegeheim) oder **Assisted Living** (betreutes Wohnen) direkt in der Anlage integriert ist, da dies die langfristige Sicherheit massiv beeinflusst.