



# Schuldnerveränderung oder Objektwechsel? So läuft's mit der ING!

Mai 2025



do your thing

# Übersicht

## Schuldnerveränderung

- Mögliche Konstellationen Seite 4
- Basics Seite 5
- Nicht mögliche Konstellationen Seite 6
- Antrag stellen Seite 7
- Beim Antrag zu beachten Seite 8

## Objektwechsel

- Mögliche Konstellationen Seite 10
- Ablauf ohne Zwischenfinanzierung Seite 11
- Ablauf mit Zwischenfinanzierung Seite 12
- Basics Seite 13
- Nicht mögliche Konstellationen Seite 14
- Antrag stellen Seite 15
- Beim Antrag zu beachten Seite 16
- Besonderheiten KfW Seite 17
  
- Was sonst noch wichtig ist Seite 18

# Alles Wichtige zur Schuldnerveränderung



# Mögliche Konstellationen

## Schuldhaftentlassung

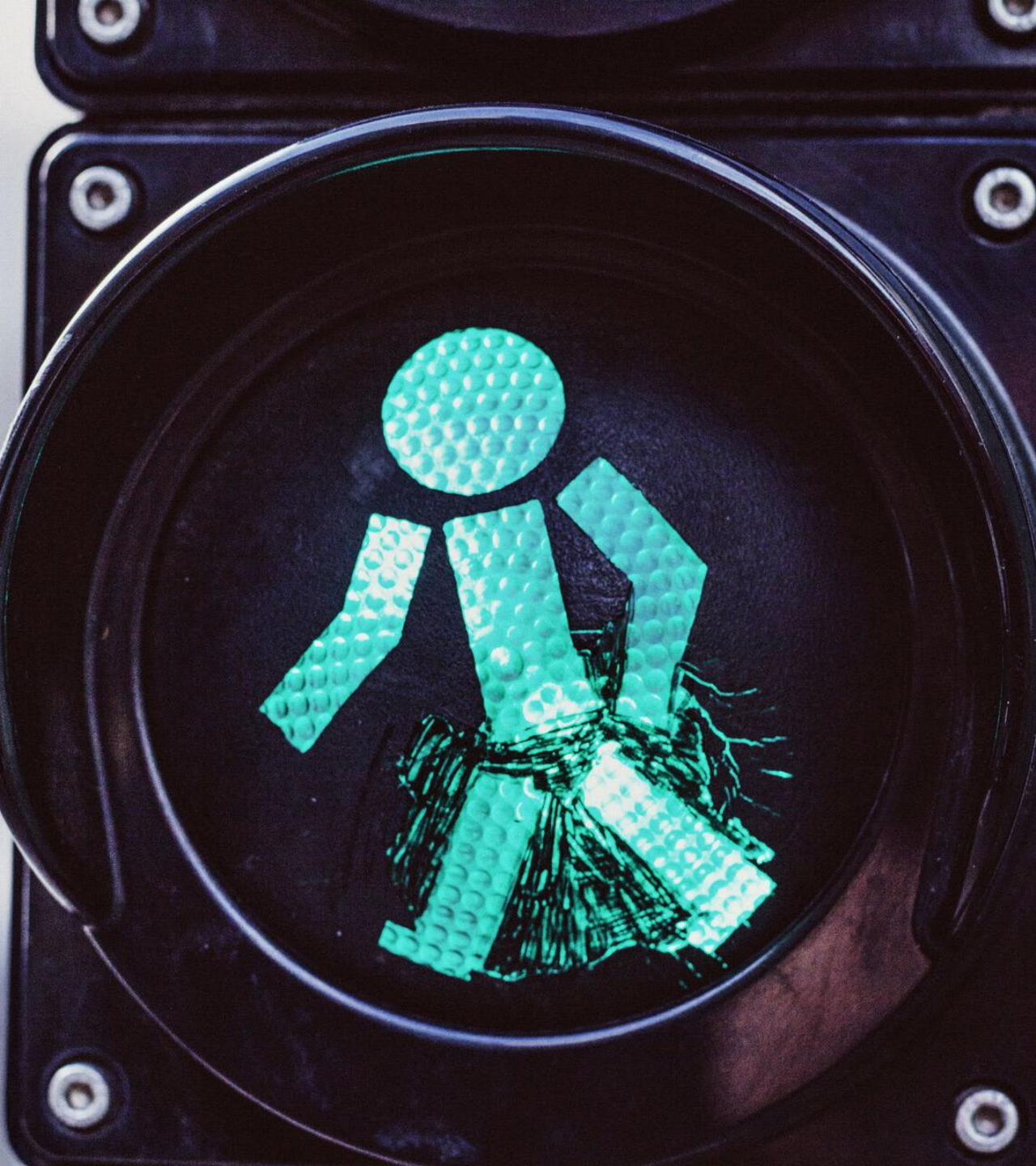
- Trennung/Scheidung
- Verheiratete Darlehensnehmer mit Gütertrennung
- Erbengemeinschaft (Nachlass)

## Schuldhaftentlassung mit zusätzlichem Finanzierungsbedarf

- z.B. für notarielle Ausgleichzahlung an Ex-Partner/Miterben

## Schuldhaftentlassung mit Schuldbeitritt

- Im Einzelfall



# Grundsätzliches – die Basics

## Antrag

- Den Antrag für die Schuldnerveränderung finden Sie im ING-Dokumentencenter oder über Ihre Schnittstelle.

## Voraussetzungen

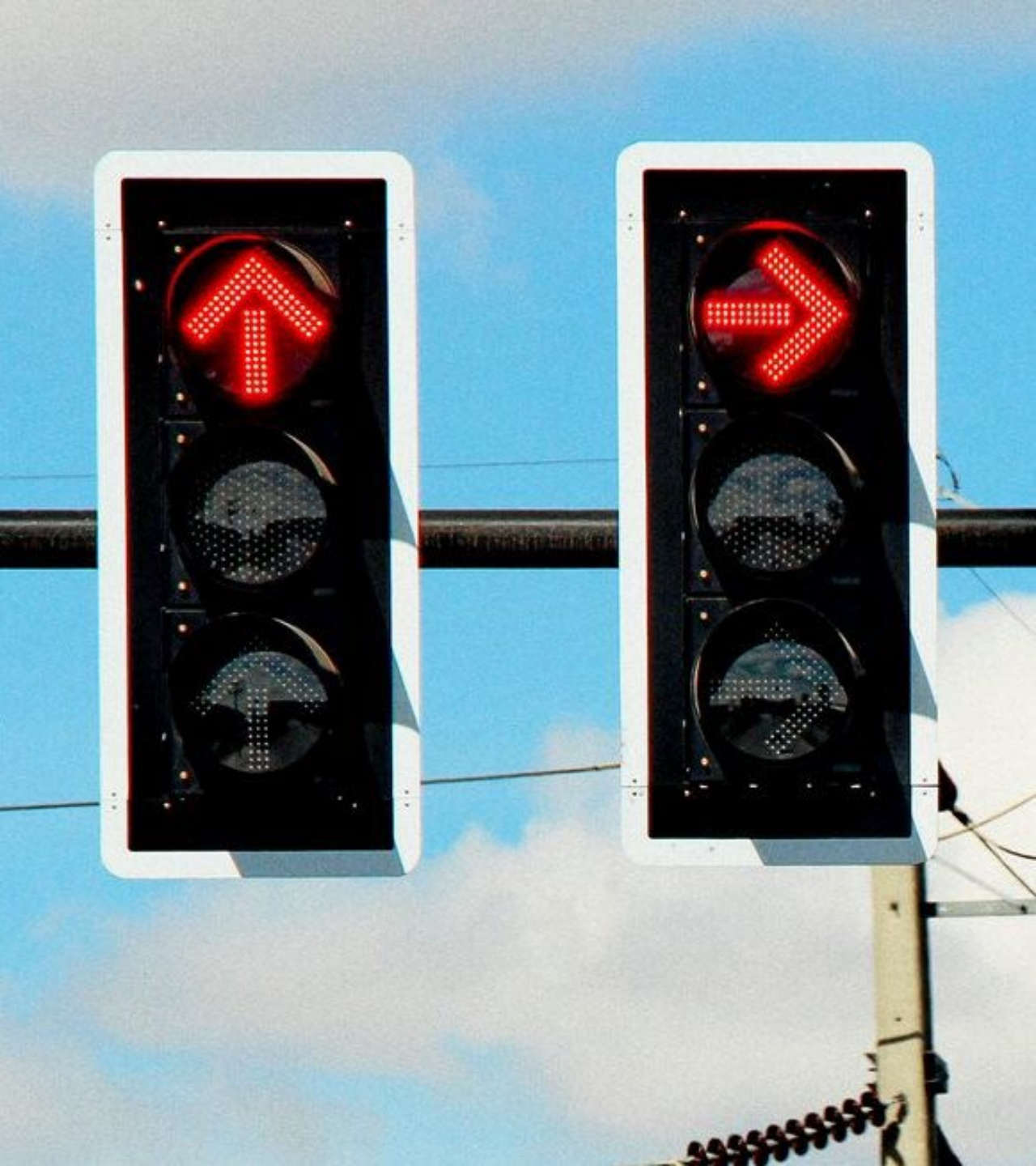
- Die Bestandsdarlehen sind bereits vollständig ausgezahlt
- Alle Infos zur Ausgleichszahlung liegen vor
- Eine Prolongation während einer bereits laufenden Schuldnerveränderung gibt es nicht

## Unterlagen

- Trennung oder Scheidung: Scheidungsfolgenvereinbarung bzw. Scheidungsurteil
- Verheiratete Darlehensnehmer: protokollierter Gütertrennungsvertrag
- Erbengemeinschaften eines Nachlasses: Sterbeurkunde + Erbnachweis
- Mindestunterlagen zur Bonität der verbleibenden Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer

## Wichtig für Ihre Beratung

- Namens- oder Adressänderungen bzw. Datenaktualisierungen wurden von den Kundinnen oder Kunden im Vorfeld eingereicht
- Das Servicelevel beträgt bis zu 10 Tage.
- An Bearbeitungsgebühren fallen an:  
500 € bei Schuldhaftentlassung, 750 € bei Schuldbeitritt.



# Nicht mögliche Konstellationen

1. Bei nicht oder nicht vollständig ausgezahlten Darlehen.
2. Bei Schuldhaftentlassung ohne Trennung der Darlehensnehmer (Ausnahme Ehevertrag mit Gütertrennung).
3. Bei Schuldnerveränderung aus rein steuerlichen Gründen.
4. Bei einer vorweggenommenen Regelung der Erbfolge.
5. Aufteilung der Darlehen auf verschiedene Darlehensnehmer.
6. Ein völliger Austausch aller Darlehensnehmer.

# Antrag einreichen

## Reichen Sie den Antrag ein

Per **Upload** über den **bestehenden Vorgang** – ohne zusätzlichen Darlehensbedarf

Per **Upload** über einen **neuen Vorgang** – bei **zusätzlichem Finanzierungsbedarf** (Schuldnerveränderung + Finanzierungsbedarf zusammen beantragen)

## Mit allen Unterlagen

- Antrag Schuldnerveränderung – bitte vollständig ausgefüllt
- Anlage zum Antrag Schuldnerveränderung (bei Schuldhaftentlassung)
- Mindestunterlagen Bonität
- Erweiterte Mindestunterlagen, sofern das Gesamtobligo aller Darlehen 500.000 Euro übersteigt.
- Scheidungsurteil / Scheidungsfolgenvereinbarung / Gütertrennungsvertrag
- Sterbeurkunde + Erbnachweis

### Plus:

- Mindestunterlagen Objekt
- Ansprechpartner für Gutachten mit Innenbesichtigung
- Darlehensbedarf (Schuldnerveränderung + Finanzierungsbedarf zusammen beantragen)

# Nicht vergessen: Punkt 4. und 5. im Antrag

## 4. Angaben zum Grund des Antrags

Trennung/Scheidung

Erbauseinandersetzung

Gütertrennung

## 5. Angaben zur Ausgleichszahlung

Ist ein Ausgleichsbetrag an die/den zu entlassende/n Darlehensnehmer/in zu leisten?

Nein

Ja, und zwar über € \_\_\_\_\_

Der Ausgleichsbetrag steht Ihnen aus Eigenmitteln zur Verfügung?

Ja, bitte Nachweise anhand von aktuellen Kontoauszügen vorlegen

Nein, über ein Verwandtendarlehen. Dann brauchen wir eine Kopie des aktuellen Kontoauszugs und eine kurze schriftliche Bestätigung Ihrer Angehörigen

Nein

Wenn Sie mit Nein geantwortet haben, interessiert uns folgendes:

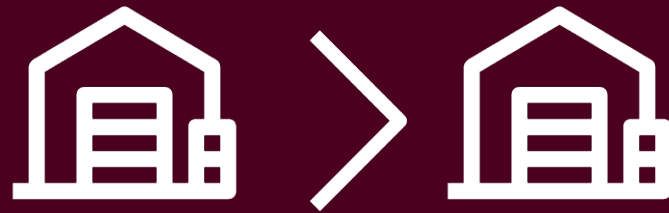
Soll der Ausgleichsbetrag über die ING finanziert werden?

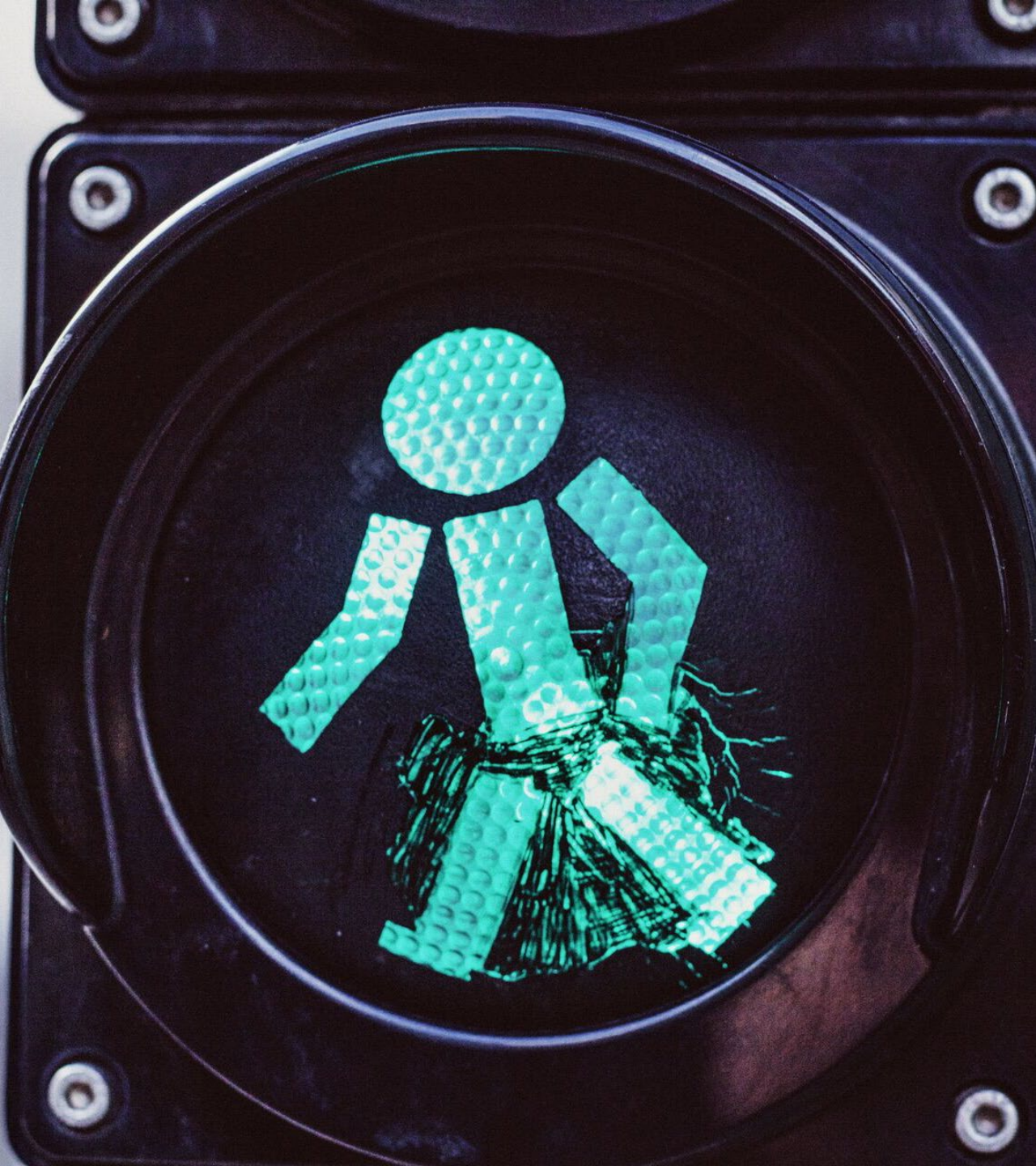
Nein, bitte reichen Sie dann eine Kopie des Darlehensvertrags mit dem weiteren Darlehensgeber ein.

Ja, in diesem Fall tragen Sie bitte im nächsten Abschnitt Ihren zusätzlichen Finanzierungsbedarf ein.

**Wichtig:** Bitte füllen Sie die Angaben zum Darlehensbetrag, der monatlichen Wunschrate, der gewünschten Zinsbindungsfrist (5, 10 oder 15 Jahre) und evtl. zur Höhe des Tilgungssatzes (mind. 1% - max. 10% in 0,25er Schritten) aus.

# Alles Wichtige zum Objektwechsel





# Mögliche Konstellationen

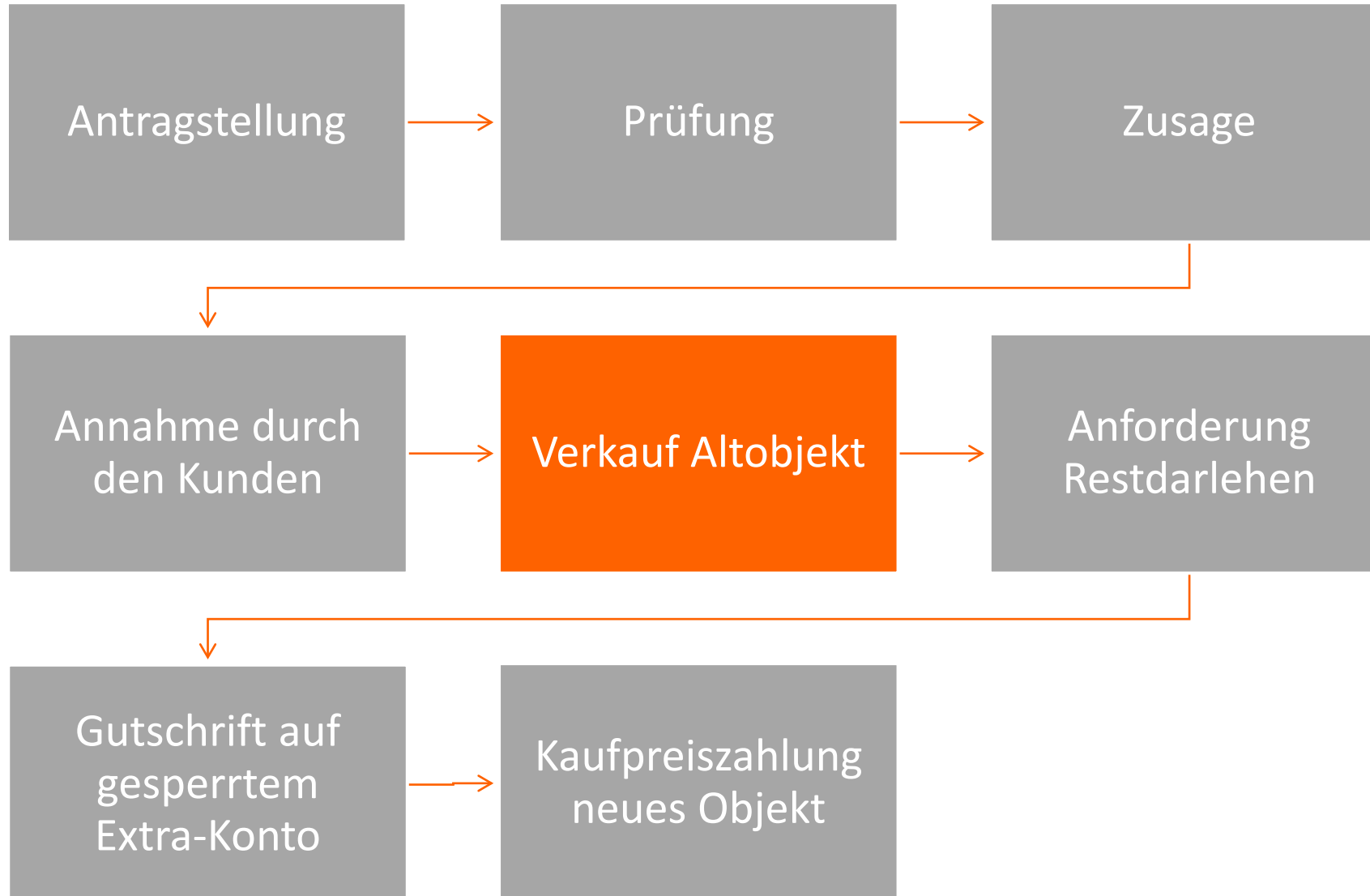
Objektwechsel

Objektwechsel mit Zwischenfinanzierung

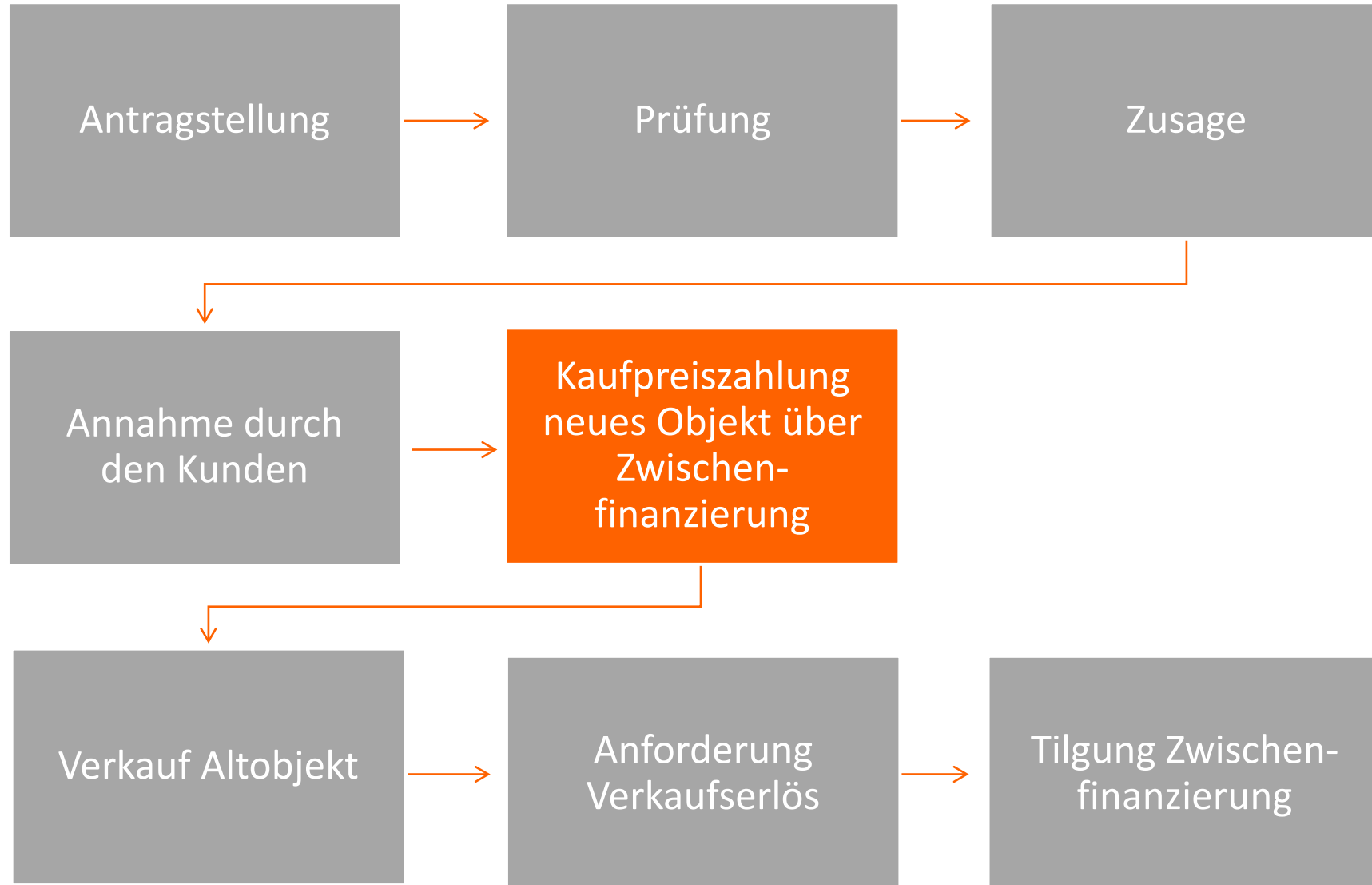
Objektwechsel mit zusätzlichem Finanzierungsbedarf

Objektwechsel mit zusätzlichem Finanzierungsbedarf und  
Zwischenfinanzierung

# Ablauf ohne Zwischenfinanzierung



# Ablauf mit Zwischenfinanzierung



# Grundsätzliches – die Basics

## Antrag

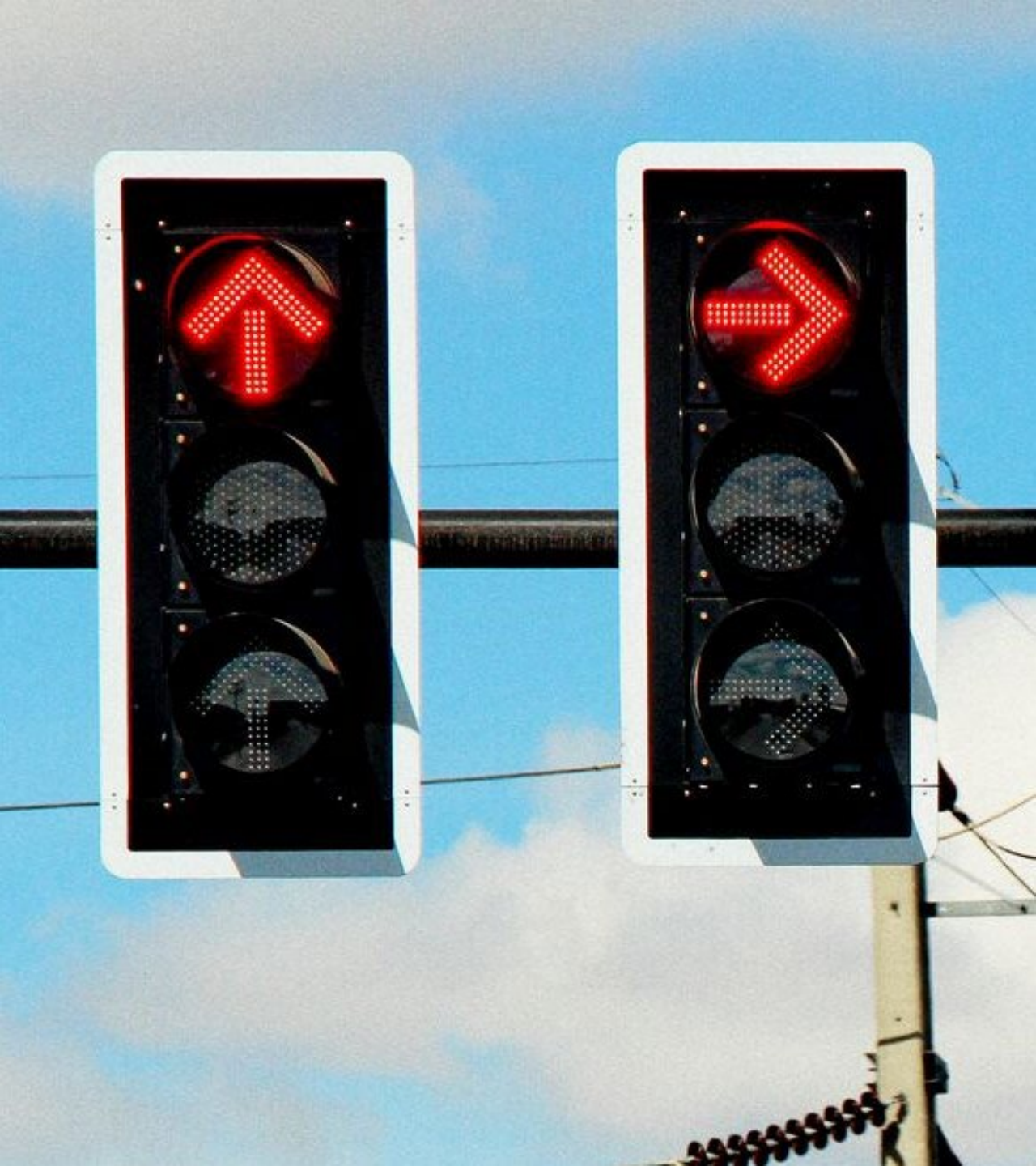
- Den Antrag für den Objektwechsel finden Sie im ING-Dokumentencenter oder über Ihre Schnittstelle

## Voraussetzungen

- Alle Darlehen zum Bestandsobjekt müssen vollständig ausgezahlt sein
- Die neue Immobilie ist mindestens so viel wert wie die bisherige
- Die neue Immobilie ist bereits fertiggestellt (kein Neubau , kein Abriss, kein Abriss und Neubau, keine Kernsanierung)
- Eigenkapital für Kaufnebenkosten muss bereits liquide vorhanden sein
- Der Verkaufsvertrag für die Bestandsimmobilie ist noch nicht notariell beurkundet
- Ausreichend Zeitpuffer zwischen Kaufpreisterminen bei Objektwechseln ohne Zwischenfinanzierung
- Grundschuldeintragung immer auf neuem Finanzierungsobjekt
- Keine Aufteilung von Bestandsdarlehen auf verschiedene Objekte möglich

## Wichtig für Ihre Beratung

- Das Servicelevel beträgt bis zu 10 Tage
- An Bearbeitungsgebühren fallen an: 750 €



# Nicht mögliche Konstellationen

1. Bei nicht oder nicht vollständig ausgezahlten Darlehen.
2. Aus rein steuerlichen Gründen ohne Verkauf des bisherigen Finanzierungsobjekts.
3. Im Fall von Teilrückführungen bei Bestandsdarlehen.
4. Bei Aufteilung der Darlehen auf verschiedene Objekte.
5. Für Grundstücke ohne fertige Bauplanung.
6. Ohne bereits vorhandenes neues Objekt.
7. Für bisherige Zusatzobjekte – hier kann nur Pfandfreigabe geprüft werden.
8. Wenn das neue Objekt noch nicht fertiggestellt ist (Neubau, Kernsanierung, Abriss & Neubau)

# Antrag einreichen

## Reichen Sie den Antrag ein

Per **Upload** über den **bestehenden Vorgang** – ohne zusätzlichen Darlehensbedarf

Per **Upload** über einen **neuen Vorgang** – bei **zusätzlichem Finanzierungsbedarf** (Objektwechsel + Finanzierungsbedarf zusammen beantragen)

## Mit allen Unterlagen

- Antrag Objektwechsel
- Mindestunterlagen zum Objekt

### Plus:

- Mindestunterlagen Bonität
- Neuer Arbeitsvertrag bei größerem Ortswechsel
- Erweiterte Mindestunterlagen, sofern das Gesamtbligo aller vorhanden und neuen Darlehen 500.000 Euro übersteigt.
- Datenblatt Zwischenfinanzierung – sofern Zwischenfinanzierung erforderlich
- Ansprechpartner für Gutachten mit Innenbesichtigung

# Nicht vergessen: Punkt 4.1 und 4.2 im Antrag

Wie hoch ist der Verkaufserlös  
für Ihre Immobilie?

€ \_\_\_\_\_

Wann bekommen Sie den Kaufpreis  
für Ihre bisherige Immobilie?

\_\_\_\_\_ (Monat/Jahr)

Wann zahlen Sie den Kaufpreis für  
Ihre neue Immobilie?

\_\_\_\_\_ (Monat/Jahr)

## Wichtiger Hinweis:

Zwischen den beiden Kaufpreiszahlungen sollte ein Zeitraum von mindestens 14 Tagen liegen. Wenn der Kaufpreis für das neue Objekt bezahlt werden muss, bevor Ihnen der Verkaufserlös zur Verfügung steht, dann brauchen Sie eine Zwischenfinanzierung.

## 4.2. Angaben zur Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

**Kosten insgesamt**

(Kaufpreis, Baukosten, Modernisierung, Kaufnebenkosten usw.)

€ \_\_\_\_\_ **0,00**

**Welchen Betrag setzen Sie aus Ihren Eigenmitteln dafür ein?**

(Mindestens in Höhe der Kaufnebenkosten)

€ \_\_\_\_\_

**Welchen Betrag setzen Sie aus dem Verkaufserlös dafür ein?**

**Hinweis:** Findet der Verkauf später statt, kann dies der Betrag für die Zwischenfinanzierung sein (Prüfung vorbehalten)

€ \_\_\_\_\_

**Stehen Ihnen weitere Finanzierungsmittel dafür zur Verfügung?**

(Fremdbank, Verwandtendarlehen, u.a.)

€ \_\_\_\_\_

**Ihr Finanzierungsbedarf**

(Entspricht der Differenz aus den Gesamtkosten nach Abzug der vorgenannten Mittel - ohne die bisherigen Darlehen)

€ \_\_\_\_\_

# Besonderheiten KfW

- Bei bestehenden KfW-Darlehen stimmt die KfW in der Regel einem Objektwechsel zu.
- Beim Programm KfW 124 muss die bisherige Immobilie nachweislich eigengenutzt worden sein.
- Von der KfW benötigte Nachweise zu den bereits in Anspruch genommenen Fördermitteln müssen in jedem Fall vorher erbracht werden (Bestätigung zur Fertigstellung des bisherigen Finanzierungsobjekts).
- Neue zusätzliche KfW-Darlehen können im Rahmen des Objektwechsels geprüft werden.
- Bei den neueren KfW-Programmen 261/262 ist teilweise kein Objektwechsel möglich.
- Diese Programme sind objektbezogen und müssen bei Verkauf getilgt werden (abhängig vom Zeitpunkt der Kreditaufnahme).

**Wichtig:** Wenn der Tilgungszuschuss bei Verkauf noch nicht geflossen ist, verfällt der Anspruch darauf.

# Was sonst noch wichtig ist:

- Bitte keine Vorabzusagen / Versprechungen machen.
- Schuldnerveränderungen und Objektwechsel sind immer Einzelfallbetrachtungen.
- Wir prüfen vorsichtig und restriktiv.
- Die letzte Entscheidung trifft immer die ING.



do your thing