

## Pressemitteilung

### **Wohneigentum in Sicht: geerbte Immobilien richtig finanzieren**

**Lübeck, 21. September 2023.** Eine Immobilie zu erben, ist nicht immer nur mit der Freude über das neugewonnene Eigentum verbunden. Neben den negativen, emotionalen Faktoren, die der Verlust eines Familienmitglieds mit sich bringt, kommen auch finanzielle Hürden auf den Begünstigten zu. Ob gestiegene Erbschaftssteuer oder Sanierungspflicht: Immobilienerben müssen sich seit diesem Jahr noch intensiver mit dem Thema Finanzierung auseinandersetzen. Inke Meybauer, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Lübeck, weiß, wie Erbnehmer auf kurze und lange Sicht für ihre neue Immobilie aufkommen können.

Nahezu jede zweite Erbschaft in der Bundesrepublik umfasst Immobilien. Ein Erbe von Wohneigentum – so modern es auch sein mag – ist allerdings nicht nur mit Freude verbunden. Zusätzlich zu einer nicht unerheblichen steuerlichen Last geht oft auch die Auszahlung des Anteils an Geschwister mit viel Geld einher, sofern man die Immobilie für sich allein beanspruchen möchte. Darüber hinaus ist vielen Erbnehmern nicht bewusst, dass sie mit der Übernahme einer Immobilie gesetzlich dazu verpflichtet sind, sie zu sanieren – und zwar innerhalb von zwei Jahren. So schreibt es das Gebäudeenergiegesetz vor. Ob Dachdämmung oder der Austausch von Öl- und Gasheizungen, die älter als 30 Jahre sind: Die Kosten für solch große Modernisierungsmaßnahmen sind nicht unerheblich. In Kombination mit der Erbschaftssteuer und der möglichen Auszahlung an weitere Personen einer Erbengemeinschaft können Immobilien für Hinterbliebene schnell zu einer finanziellen Belastung werden.

#### **Erbschaftssteuer, Anteilsauszahlung und Modernisierung: Wie finanzieren?**

Mit Freibeträgen von bis zu 500.000 Euro für Ehepartner, 400.000 Euro für Kinder und 200.000 Euro für Enkelkinder sind einige Erbnehmer für eine recht hohe Summe von der Erbschaftssteuer befreit. Wird der Preis einer Immobilie vom Finanzamt allerdings hoch bewertet, beispielsweise durch erst kürzlich erfolgte Modernisierungen oder einfach durch ihre zentrale Lage, kann eine Erbschaftssteuer auch bei nahen Verwandten ordentlich zu Buche schlagen. Außerdem gelten die sogenannten Freibeträge ebenso für andere vererbte Vermögenswerte wie Aktiendepots. Die Summe, auf die keine Steuer erhoben wird, kann durch derlei Umstände schnell aufgebraucht sein. Müssen Erbnehmer zudem einen oder mehrere Geschwisteranteile auszahlen, um die elterliche Immobilie übernehmen zu können, stehen schnell hohe Geldsummen im Raum. „Kaufen Erben ihren Geschwistern Anteile an der Immobilie ihrer Eltern ab, ist das Allerwichtigste: Klarheit und Einigkeit schaffen – am besten so schnell wie möglich, da mit einer Immobilie auch laufende Kosten verbunden sind. Wenn keine Einigung, beispielsweise in Bezug auf den Objektwert, erzielt wird, rate ich meinen Kunden, die Bewertung der Immobilie durch einen neutralen Gutachter vornehmen zu lassen. Ein Profi, der im Verwandtenkreis nicht bekannt ist, kann meist schneller eine Einigung über die auszahlende Summe herbeiführen“, weiß Inke Meybauer, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Lübeck.

Wer sich durch die geerbte Immobilie mit hohen Summen konfrontiert sieht, dem empfiehlt Meybauer Folgendes: „Wenn der benötigte Betrag 50.000 Euro übersteigt, ist eine klassische Baufinanzierung empfehlenswert. Ist die Restschuld der geerbten Immobilie gering oder ist die Erbimmobilie schon abbezahlt, kann sie beispielsweise für das Darlehen zum Ausbezahlen der Geschwister neu beliehen werden.“ Das ist laut Meybauer insbesondere für Erben interessant, die schon eine Immobilie besitzen, die parallel abgezahlt wird. Das geerbte Eigenheim dient dann als Sicherheit für die Bank. „Erbnehmer, die bereits über Wohneigentum verfügen, sollten sich in jedem Falle sehr gut überlegen, ob sie sich nicht nur heute, sondern auch in Zukunft zwei Immobilien leisten können. Allerdings prüfen auch die Banken im Voraus sehr ausgiebig, ob Darlehensnehmer über den entsprechenden Zeitraum hinweg zahlungsfähig sind – anhand einer Bonitätsprüfung stellen sie fest, ob ein zweiter Kredit noch im Rahmen des Machbaren liegt. Die Erstimmobilie spielt für die Banken nur insofern eine Rolle, als dass sie sehen, dass regelmäßig getilgt wird. Darüber hinaus sind viele Erbimmobilien ohnehin bereits lastenfrei“, erläutert Meybauer.

## **Möglichst früh sparen**

Wer schon früh weiß, dass die Immobilie der Eltern oder Großeltern eine Option für später ist, sollte entsprechende Regelungen treffen. Für diejenigen lohnt es sich beispielsweise über den Abschluss eines Bausparvertrags nachzudenken. „Als Immobilien-Vorsorge ist ein Bausparer immer eine gute Variante“, berichtet Meybauer. Wichtig sei hierbei allerdings eine Ansparphase über mehrere Jahre hinweg: „Zehn Jahre sind ein guter Anfang, um etwas Startkapital für die Erbimmobilie anzusparen. Mit dem in diesem Zeitraum Angesparten ist es möglich, schon kleinere Modernisierungen zu finanzieren“, so die Spezialistin von Dr. Klein weiter. Ein nicht unerheblicher Vorteil des Bausparvertrages ist darüber hinaus die einfache Übertragbarkeit innerhalb des Familienkreises: Wenn die Kinder sich beispielsweise mit Anfang 20 noch nicht schlüssig sind, wo und wie sie später einmal wohnen wollen, können die Eltern einen Bausparvertrag für sie abschließen. Dieser lässt sich in der Regel zum gegebenen Zeitpunkt überschreiben, sofern dies die Bedingungen der jeweiligen Bausparkasse zulassen. „Einen Bausparvertrag in Planung auf ein Erbe abzuschließen, ist außerdem sinnvoll, da die meisten Bausparkassen noch mit recht alten Tarifen arbeiten. Das ist insofern positiv, als dass die Baukassen heute noch sehr attraktive Darlehenszinsen anbieten“, führt Meybauer aus. Sollzinsen mit einer 0, einer 1 oder einer 2 vor dem Komma seien bei Bausparverträgen laut der Spezialistin für Baufinanzierung keine Seltenheit – auch nicht vor dem Hintergrund der aktuellen geldpolitischen Geschehnisse.

## **Über die Dr. Klein Privatkunden AG**

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 700 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 250 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum neunten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

# DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

## **Pressekontakt**

Dr. Klein Privatkunden AG  
Hansestraße 14  
23558 Lübeck

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](http://www.facebook.com/drkleinag)

Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](http://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Twitter: [https://twitter.com/dr\\_klein\\_de](https://twitter.com/dr_klein_de)

Lea Schmidt  
PR Managerin

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9668

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)