

# Mindestunterlagen zur Antragstellung

Für die vollständige und abschließende Bearbeitung Ihres Baufinanzierungsantrags benötigen wir die nachstehend aufgeführten Unterlagen. Sie sind Mindestunterlagen und Grundvoraussetzung für eine Kreditprüfung. Sind diese unvollständig, informieren wir Sie entsprechend. Beachten Sie dabei, dass der Antrag so lange unbearbeitet, d.h. auch ohne Konditionengarantie, bleibt, bis Sie uns die nachgeforderten Dokumente eingereicht haben. Die Bank behält sich ausdrücklich vor, ggf. weitere Unterlagen im Rahmen der Kreditprüfung anzufordern. Sollte durch ein neu beantragtes Darlehen die bisherige Kreditgesamtschuld auf 600.000 Euro oder mehr ansteigen, so gelten die Mindestunterlagen gemäß „Infoblatt Individualdarlehen“.

I. Darlehensantrag	Erhältlich bei
<b>Vollständig ausgefüllter und von allen Antragstellern unterzeichneter Darlehensantrag</b> <b>Wichtige Hinweise:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Je Antragsteller wird eine eigene individuelle E-Mail-Adresse benötigt.</li> <li>Bei c/o-Adressen (zum Beispiel: z.Hd., zzt., bei, BOX und Scanbox) wird zusätzlich eine Meldebescheinigung, lautend auf die c/o-Adresse, benötigt.</li> <li>Pro Antragsteller muss eine mobile Telefonnummer angegeben werden.</li> <li>Antragsteller, für die keine Arbeitnehmerfreizügigkeit gilt, müssen eine unbefristete Niederlassungserlaubnis oder eine Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU oder eine sonstige unbefristete Aufenthaltserlaubnis oder Aufenthaltsberechtigung vorlegen.</li> </ul>	Antragsteller  Antragsteller Antragsteller Antragsteller
II. Persönliche Bonitätsunterlagen	Erhältlich bei
<b>Lohn- und Gehaltsempfänger</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate aller Antragsteller vollständig (alle Seiten) mit Angabe des Gehaltskontos. Sofern Kontoverbindung nicht genannt, zusätzlich Nachweis anhand von Kontoauszügen</li> <li>Bei Nebentätigkeit: 3 aktuelle Kontoauszüge oder 3 aktuelle Einkommensnachweise mit Angabe der Kontoverbindung</li> <li>Finaler Elterngeldbescheid in Kopie; bei Restlaufzeit weniger 3 Monate: zzgl. Nachweis der Folgebeschäftigung</li> </ul>	Antragsteller Antragsteller Antragsteller
<b>Rentner</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktueller Rentenbescheid (bei allen Renteneinkunftsarten)</li> <li>alternativ Kontoauszüge der letzten 3 Monate (Zusatzrente)</li> </ul>	Antragsteller Antragsteller
<b>Angestellte im öffentlichen Dienst</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktueller Bescheid/aktuelle Abrechnung</li> </ul>	Antragsteller
<b>Beamte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelle Bezügemitteilung</li> </ul>	Antragsteller
<b>Mieteinnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kopie des Mietvertrags und Nachweis der Mieteinnahmen anhand eines Kontoauszugs (bei ETW, EFH, RHS, DHH, ZFH)<sup>1</sup></li> <li>Aufstellung der Mieteinnahmen (bei MFH ab 3 Wohneinheiten gem. Vordruck „Mietaufstellung“)<sup>1</sup></li> <li>Letzte Einkommensteuererklärung – komplett (bei MFH ab 3 Wohneinheiten sowie ab 3 vermieteten Immobilien)<sup>1</sup></li> <li>Aktuelle Vermögensaufstellung gem. Vordruck (bei MFH ab 3 Wohneinheiten sowie ab 3 vermieteten Immobilien)<sup>1</sup></li> </ul>	Antragsteller Antragsteller Antragsteller Vertriebspartner/Partnerportal
<b>Getrennt lebende Antragsteller</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kopie der notariell beurkundeten Scheidungsfolgevereinbarung (wenn vorhanden)</li> </ul>	Antragsteller
<b>Geschiedene Antragsteller</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kopie der notariell beurkundeten Scheidungsfolgevereinbarung oder Scheidungsbeschluss/Unterhaltsbeschluss</li> </ul>	Antragsteller
<b>Verheiratete Antragsteller mit Gütertrennung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kopie der notariell beglaubigten Gütertrennungsvereinbarung</li> </ul>	Antragsteller
<b>Unterhaltsverpflichtung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beschluss + Kontoauszüge der letzten 3 Monate</li> </ul>	Antragsteller
<b>Nachweis des bei der Finanzierung einzusetzenden Eigenkapitals</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Girokonto, Festgeld und Wertpapiere (Kontoauszug nicht älter als 1 Monat – mit ersichtlichem Namen des Kontoinhabers)</li> <li>Bausparguthaben, Sparkonto und Rückkaufswerte von Lebensversicherungen (nicht älter als 12 Monate)</li> <li>Formlose Absichtserklärung mit Guthabennachweis, sofern das Eigenkapital bzw. der Nachweis nicht auf den Namen des Antragstellers ausgestellt und die Schenkung eines Dritten ist. <b>Eigenkapital von Minderjährigen wird nicht akzeptiert</b></li> </ul>	Antragsteller Antragsteller Antragsteller
II.a Persönliche Bonitätsunterlagen (für spezielle Berufsgruppen)	Erhältlich bei
Für alle nachfolgend genannten Berufsgruppen gilt: Bitte reichen Sie uns ab dem 01.08. eines laufenden Jahres (2023) mindestens die vollständige Einkommenssteuererklärung des Vorjahres (2022) ein – zuzüglich des Steuerbescheids und der Einkommenssteuererklärung der beiden vorhergehenden Jahre (2021 und 2020) Unabhängig davon, über der Kunde eine Fristverlängerung beim Finanzamt erwirkt hat. Die in Klammern angefügten Jahreszahlen sind Beispielzahlen und dienen der Verdeutlichung.	
<b>Freiberufler/Selbstständige</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vollständiger Jahresabschluss (inkl. Bilanz, GuV mit Kontennachweis und Anlagespiegel) bzw. vollständige Einnahmen-Überschuss-Rechnung (inkl. Kontennachweis mit den sonstigen Konten) der letzten 2 Jahre</li> <li>Einkommensteuererklärung (inkl. aller Anlagen) der letzten beiden Kalenderjahre, z.B.               <ul style="list-style-type: none"> <li>bei Vermietung und Verpachtung die Anlage V</li> <li>bei Grundstücksgemeinschaften die separate Erklärung zzgl. Feststellung</li> </ul> </li> <li>Einkommensteuerbescheid (wie unter II.a. oben beschrieben)</li> <li>Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung mit Summen- und Saldenliste, vom Steuerberater bestätigt oder alternativ vom Kunden unterzeichnet</li> <li>Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck</li> <li>Bei Einreichungen nach dem 01.08. sind endgültige, testierte Zahlen des Vorjahres zwingend</li> <li>Ab dem 62. Lebensjahr (5 Jahre vor Regelrenteneintritt) zusätzlich Rentennachweise (z.B. gesetzliche Rente, private Renten, Lebensversicherungen)</li> </ul>	Steuerberater  Antragsteller/Finanzamt  Antragsteller/Finanzamt Steuerberater  Vertriebspartner/Partnerportal Steuerberater

<sup>1</sup> ETW = Eigentumswohnung, EFH = Einfamilienhaus, RHS = Reihenhaus, DHH = Doppelhaushälfte, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus.

II.a Persönliche Bonitätsunterlagen (für spezielle Berufsgruppen) (Fortsetzung)	Erhältlich bei
<b>Geschäftsführende Gesellschafter</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Unterlagen analog Freiberufler/Selbstständige, zusätzlich:</li> <li>Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate zzgl. Dezember-Abrechnung des Vorjahres, wenn noch keine Steuererklärung oder -Bescheid vorliegen</li> </ul>	Steuerberater Arbeitgeber
<b>Privatiers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Letzte Einkommensteuererklärung (komplett) mit den Anlagen V+V sowie bei ggfs. bestehenden Grundstücksgemeinschaften die dazugehörige Steuererklärung mit Anlagen und Feststellung und – sofern vorhanden – dazugehöriger Einkommensteuerbescheid</li> <li>Einkommensteuerbescheid vom Vorjahr/zuletzt ergangener Einkommensbescheid</li> <li>Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck</li> </ul>	Antragsteller/Finanzamt  Antragsteller/Finanzamt Vertriebspartner/Partnerportal
<b>Wichtiger Hinweis: Die Daten auf dem Einkommensnachweis brauchen wir nur, um den Kreditwunsch und die Plausibilität zu prüfen. Die Konfession brauchen wir nicht, das Feld kann geschwärzt werden – genauso wie der Name des Mieters in den Unterlagen zu den Mieteinnahmen.</b>	

III. Unterlagen zu Ihrer Immobilie	Erhältlich bei
<b>Für EFH, RHS, DHH, ZFH, MFH und nach WEG geteilte Objekte (nicht ETW):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (alternativ: nach DIN 277 + 283 sowie II. Berechnungsverordnung)</li> <li>Offizielle, bemaßte, lesbare und plausible Bauzeichnungen zum Objekt – unabhängig vom Baujahr: Grundriss pro Stockwerk, Ansicht und Querschnitt (einzureichen bei Antragstellung, spätestens vor erster Auszahlung – ggfs. Erstellung durch einen Architekten)</li> <li><b>Zusätzlich bei nach WEG geteilten Objekten:</b> Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen das zu finanzierende Objekt/die Wohneinheit eindeutig hervorgeht</li> </ul>	Verkäufer/Makler/Architekt  Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt  Verkäufer/Notar/Makler/ Architekt/Grundbuchamt/ Hausverwaltung Katasteramt Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnr. und Zugang zum Grundstück müssen ersichtlich sein)</li> <li>Mit Antrag, spätestens vor erster Auszahlung: 12 Monate gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §579 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG), der durch eine ausstellungsberechtigte Person i.S.v. §88 GEG bestätigt ist – insbesondere durch einen Bauträger, Energieberater, Sachverständigen oder Architekten</li> </ul>	Verkäufer/Makler/Architekt/  Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt Verkäufer/Notar/Makler/ Architekt/Grundbuchamt/ Hausverwaltung Katasteramt Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
<b>Für ETW:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vom Architekten (oder Ingenieur, Meister, Sachverständigen) bestätigte Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (alternativ: nach DIN 277 + 283 sowie II. Berechnungsverordnung)</li> <li>Offizielle, bemaßte, lesbare und plausible Grundrisszeichnung der zu finanzierenden ETW – unabhängig vom Baujahr (einzureichen bei Antragstellung, spätestens vor erster Auszahlung – ggfs. Erstellung durch einen Architekten)</li> <li>Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen die zu finanzierende Wohnung/Wohneinheit eindeutig hervorgeht</li> </ul>	Verkäufer/Makler/Architekt/  Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt Verkäufer/Notar/Makler/ Architekt/Grundbuchamt/ Hausverwaltung Katasteramt Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnr. und Zugang zum Grundstück müssen ersichtlich sein)</li> <li>Mit Antrag, spätestens vor erster Auszahlung: 12 Monate gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §579 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG), der durch eine ausstellungsberechtigte Person i.S.v. § 88 GEG bestätigt ist – insbesondere durch einen Bauträger, Energieberater, Sachverständigen oder Architekten</li> </ul>	Verkäufer/Makler/Architekt/  Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt Verkäufer/Notar/Makler/ Architekt/Grundbuchamt/ Hausverwaltung Katasteramt Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
<b>Bitte beachten Sie auch unser Infoblatt „Wann brauchen wir den Energieausweis“ im Dokumentencenter des Partnerportals.</b>	
<b>Für die Baufinanzierung Green (zusätzlich):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §579 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit einer Energieeffizienzklasse A+ oder A, welcher mindestens 12 Monate gültig ist</li> <li>Sofern das Objekt noch nicht fertiggestellt ist: Vorabbestätigung der Energieeffizienzklasse A+ oder A in Form eines Vorabzugs des Energieausweises oder eines ING-eigenen Formulars, mit denen die geplante Energieeffizienzklasse bestätigt wird</li> <li>Energieausweis, Vorabbestätigung oder ING-eigenes Formular müssen durch eine ausstellungsberechtigte Person i.S.v. § 88 GEG bestätigt sein – insbesondere durch einen Bauträger, Energieberater, Sachverständigen oder Architekten</li> </ul>	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger

IV. Weitere Unterlagen zum Finanzierungsvorhaben	Erhältlich bei
<b>Kauf – Umbau – Ausbau – Neubau – Modernisierung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauwerkvertrag oder bestätigte Aufstellung der Gesamtkosten (bei Neubau; bei ETW-Kauf vom Bauträger reicht ein Entwurf des Kaufvertrags)</li> <li>Kaufvertrag des (evtl.) bereits erworbenen Grundstücks</li> <li>Genaue Grundbuchangaben (Amtsgericht, Grundbuch von, Band, Blatt, Flurstück)</li> <li>Formular „Aufstellung der Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen“ (bei Modernisierung)</li> <li>Kostenaufstellung bei Finanzierung einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage</li> </ul>	Architekt oder Bauträger  Antragsteller Verkäufer/Grundbuchamt Vertriebspartner/Partnerportal Antragsteller/Fachbetrieb
<b>Umschuldung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kopie des Kreditvertrags der abzulösenden Bank (mit ersichtlichem Zinsbindungsende)</li> <li>Kopie des letzten Jahreskontoauszugs des abzulösenden Darlehens</li> <li>Kopie des vollständigen, unbeglaubigten Grundbuchauszugs (nicht älter als 3 Monate)</li> <li>Kopie des Kündigungsschreibens, bei vorzeitiger Auflösung des Darlehens innerhalb der Zinsbindung (Kündigungen gem. § 489 BGB)</li> </ul>	Antragsteller Antragsteller Grundbuchamt Antragsteller
<b>Erbbaurecht</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erbbaurechtsvertrag/Entwurf</li> </ul>	Verkäufer/Notar/Bauträger/ Makler

V. Zusätzliche Unterlagen bei Individualdarlehen ab 600.000 Euro	Erhältlich bei
<b>Bitte reichen Sie diese Mindestunterlagen auch dann ein, wenn die bisherige Kreditgesamtschuldung durch ein neu beantragtes Darlehen auf 600.000 Euro oder mehr ansteigt.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Angabe eines Ansprechpartners für Besichtigung (zwingend erforderlich, außer bei Neubau)</li> <li>Baubeschreibung (zwingend bei Neubau)</li> <li>Brandversicherungsnachweis ab 2,5 Mio. Euro Darlehen</li> <li>Letzte vollständige Einkommensteuererklärung von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren</li> <li>Einkommensteuerbescheid (zuletzt ergangener) von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren</li> </ul>	Antragsteller Antragsteller/Bauträger Antragsteller/Versicherung Antragsteller Antragsteller
<b>Bitte beachten Sie auch unser „Infoblatt Individualdarlehen“ im Dokumentencenter des Partnerportals.</b>	

VI. Unterlagen für KfW-Darlehen	Erhältlich bei
<ul style="list-style-type: none"> <li>Formular „KfW-Beiblatt zu Ihrer Baufinanzierung“ (gilt für alle KfW-Produkte)</li> <li>Bestätigung zum Antrag „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ – Produkt 261</li> <li>Nachweis eines Beratungsgesprächs – KfW-Vordruck 600 000 4806 (soweit erforderlich)</li> </ul>	Vertriebspartner/Partnerportal Energieeffizienz-Experte Vertriebspartner
<b>Wichtiger Hinweis: KfW-Formulare müssen bei Antragstellung zwingend unterzeichnet vorliegen. Die KfW akzeptiert nur Bestätigungen, die durch den Energieeffizienz-Experten mit der Online-Anwendung der KfW erstellt werden.</b>	

# Infoblatt Individualdarlehen

Ihren Antrag für ein Individualdarlehen möchten wir schnell bearbeiten. Deshalb eine Bitte: Beachten Sie neben unserer Liste „Mindestunterlagen zur Antragstellung“ auch immer die folgenden Hinweise:

## 1. Aktualität der Bonitätsunterlagen

Bitte reichen Sie uns die folgenden Unterlagen mit möglichst hoher Aktualität ein, d.h. Einkommensteuererklärung sowie finale Zahlen des Vorjahres nach dem Stichtag 01.08. des laufenden Jahres

- Einnahmenüberschussrechnung mit Kontennachweisen sowie den sonstigen Konten der letzten beiden Kalenderjahre
- Jahresabschluss (Bilanz, G+V, ggf. Anhang) der letzten beiden Kalenderjahre
- Betriebswirtschaftliche Auswertung mit Summen- und Saldenliste
  - für das aktuell laufende Geschäftsjahr – nicht älter als das letzte Quartal
  - für das Vorjahr, wenn die Einreichung bis zum 31.07. des laufenden Jahres erfolgt
- Vermögensaufstellung (erhalten Sie im Formularcenter)
- Einkommensteuererklärung (inkl. aller Anlagen) der letzten beiden Kalenderjahre, z.B.
  - bei Vermietung und Verpachtung die Anlage V
  - bei Grundstücksgemeinschaften die separate Erklärung zzgl. Feststellung
- Einkommensteuerbescheid (den zuletzt ergangenen und den des Vorjahres)

## 2. Vollständigkeit und Qualität der Bonitätsunterlagen

Bitte beachten Sie bei der Einreichung:

- Ist ein Antragsteller selbstständig außerhalb der ING-Positivliste oder ggf. ein oder beide Antragsteller zusätzlich nebenberuflich (Hobby/Kleingewerbe) selbstständig, sind auch von diesen vollständige Bonitätsunterlagen (siehe oben) erforderlich
- Geht ein oder gehen beide Antragsteller innerhalb der nächsten 5 Jahre in Rente, werden ausschließlich die vorhandenen/künftigen Renten angesetzt; entsprechende Nachweise sind einzureichen; wir unterstellen ein Renteneintrittsalter von 67 Jahren; Einkünfte aus der Selbstständigkeit werden nicht mehr angesetzt, aber dennoch geprüft
- Geben Sie keinen der Antragsteller als Hausmann/Hausfrau an, wenn Einkunftsarten (auch Nebenverdienst) vorhanden sind
- Die optimale Lesbarkeit der Dokumente

## 3. Vollständigkeit der Objektunterlagen

Basis aller Einreichungen sind die Mindestunterlagen zur Antragstellung der ING-Baufinanzierung.

**Zusätzlich zu den üblichen Objekt-Mindestunterlagen benötigen wir ab einem Gesamtbligo > 600.000 Euro (Individualdarlehen) Folgendes:**

- Mietaufstellung bei Mehrfamilienhäusern
- Angaben zu Modernisierungen
- Ansprechpartner für die Innenbesichtigung (ab 600.000 Euro)
- Baubeschreibung
- Objektfotos ggf. Exposé
- Brandversicherungsnachweis ab 2,5 Mio. Euro Darlehen

**Hinweis:** Ab einem Gesamtbligo von 1,50 Mio. finanzieren wir maximal 80% vom Verkehrswert (gem. Gutachten)

## 4. Das finanzieren wir nicht

- Negativkapital in der Bilanz (siehe Muster-PDF, Negativ-EK) oder Überentnahmen bei Nichtbilanzierenden (EÜR)
- Stark abweichender aktueller Immobilienbestand im Vergleich zu den Steuerunterlagen (Immobilienhändler)
- Umfangreiche Beteiligungen an mehreren Grundstücksgemeinschaften mit unterschiedlichen Beteiligungsquoten
- Beginn der Selbstständigkeit/freiberuflichen Tätigkeit < 24 Monate, wenn es die einzige Einnahmequelle der Antragsteller ist
- Grundstückseigentümer = juristische Person

**Hinweis:** Bitte reichen Sie diese Konstellationen nicht ein, da diese zur Ablehnung führen

# Baufinanzierung Vermögensaufstellung



Um Rückstellungen zu vermeiden,  
reichen Sie uns bitte mindestens die  
hier aufgeführten Informationen ein.

Vorgangsnummer (falls vorhanden) \_\_\_\_\_

Name (Antragsteller/Darlehensnehmer) \_\_\_\_\_

Straße/Nr. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

## Immobilien – bei Besitzanteilen: Gesamtsummen und jeweiliger Eigenanteil

Nr.	Objekt Anschrift	Art <sup>1</sup>	Wohnfläche (qm)	Gewerbe- fläche (qm)	Jahresnetto- miete in T€ <sup>2</sup>	Summe Belastung aus Zins & Tilgung p.a. in T€	Sollzins p.a. in %	Tilgung in % LV-/BSV-Beitrag	Zinsfest- schreibung bis	Gläubiger	Darlehensrest- betrag in T€	Verkehrswert in T€
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												

Summe

--	--

--	--

- <sup>1</sup> **ETW** = Eigentumswohnung
- EFH** = Einfamilienhaus
- MFH** = Mehrfamilienhaus (inkl. Anzahl der Wohneinheiten)

- WGH** = Wohn- und Geschäftshaus (Läden/Praxen/Büros)
- BG** = Bürogebäude
- GS** = Grundstück (Nachweise zum Baurecht als Anlage beifügen)

- GO** = Gewerbeobjekt
- SPO** = Spezialobjekt (Produktion/Lager/Ausstellung u.Ä.)

<sup>2</sup> Ohne Umlagen/MwSt. (Mietaufstellung mit detaillierter Aufschlüsselung liegt bei).

## Datum/Unterschrift

Ort/Datum

X

Unterschrift **Antragsteller/Darlehensnehmer**



Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung reichen Sie uns bitte die Anlage V entsprechend diesem Muster ein.

**Anlage V**

zur Einkommensteuererklärung  
 zur Feststellungserklärung

Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern gemeinsam auszufüllen.

Name / Gemeinschaft: **1 Mustermann**  
 Vorname: **2 Max**  
 Steuernummer: **3 xxx/xxxx/xxxx** lfd. Nr. der Anlage: **1**

**Einkünfte aus dem bebauten Grundstück** 25

Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung  
 Straße, Hausnummer: **4 Musterstraße 1** Angeschafft am: **01.01.2021**  
 Postleitzahl: **5 11111** Ort: **Musterhausen** Fertig gestellt am:  
 Einheitswert-Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen): **6 00** 53 Veräußert / Übertragen am:

Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise  
 als Ferienwohnung genutzt **7 61 2** (1 = Ja, 2 = Nein) kurzfristig vermietet **63 2** (1 = Ja, 2 = Nein) an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet **62 2** (1 = Ja, 2 = Nein)

Gesamtwohnfläche **8 54 450** m<sup>2</sup> davon eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum **55** m<sup>2</sup> davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum **56** m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)	Erdgeschoss				1. Obergeschoss		2. Obergeschoss		weitere Geschosse		EUR
	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche			
<b>9</b>	8.072	€	9.073	€	5.495	€	2.360	€	01	25.000	,-
<b>10</b>	2	160 m <sup>2</sup>	2	149 m <sup>2</sup>	2	86 m <sup>2</sup>	1	48 m <sup>2</sup>			
<b>11</b>		€		€		€		€	02		,-
<b>12</b>									03		,-

**Umlagen, verrechnet mit Erstattungen** (z. B. Wassergeld, Flur- u. Kellerbeleuchtung, Müllabfuhr, Zentralheizung usw.)  
 auf die Zeilen 9 und 11 entfallen **13 04 14.501** , -  
 auf die Zeile 12 entfallen **14 05** , -

Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen **15 06** , -

Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. **16 07 2.435** , -  
 Vereinnahmte Umsatzsteuer **17 09** , -

Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer **18 10** , -  
 Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen lt. Zeile 8  
 Gesamtbetrag **19** € **20** € = **08** , -

**21 Summe der Einnahmen** **41.936** , -

**22 Summe der Werbungskosten** (Übertrag aus Zeile 51) **55.071** , -

**23 Überschuss** (zu übertragen nach Zeile 24) **-13.135** , -

**24 Zurechnung des Betrags aus Zeile 23** **20 -13.135** , - **21** , -

Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 32 sind nur in der ersten Anlage V vorzunehmen.

**Anteile an Einkünften** aus (Gemeinschaft, Finanzamt und Steuernummer)

	1. Grundstücksgemeinschaft	2. Grundstücksgemeinschaft	allen weiteren Grundstücksgemeinschaften	geschlossenem Immobilienfonds	Gesellschaften / Gemeinschaften / ähnlichen Modellen i. S. d. § 15b EStG
<b>25</b>	Max und Maria Mustermann Grundstücksgemeinschaft	856	10.000	857	
<b>26</b>		858		859	
<b>27</b>		854		855	
<b>28</b>		874		875	
<b>29</b>					

**Andere Einkünfte**

stpfl. Person / Ehemann /  
Person A / Gesellschaft  
EUR

Ehefrau / Person B  
EUR

31	Einkünfte aus <b>Untervermietung</b> von gemieteten Räumen	866		867	
32	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung <b>unbebauter Grundstücke</b> , von anderem <b>unbeweglichen Vermögen</b> , von <b>Sachbegriffen</b> sowie aus <b>Überlassung von Rechten</b>	852		853	

**Werbungskosten**

aus dem bebauten Grundstück in den Zeilen 4 und 5

Nur ausfüllen, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur teilweise Werbungskosten sind (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 52)

Abzugsfähige Werbungskosten

Gesamtbetrag

Ausgaben, die **nicht** mit Vermietungseinkünften zusammenhängen, wurden

durch direkte Zuordnung ermittelt

verhältnismäßig ermittelt

EUR

1

2

3

EUR

4

Absetzung für Abnutzung für Gebäude (ohne Beträge in den Zeilen 34 und 35)

		%				
		1	2	3	4	
33	<input checked="" type="checkbox"/> linear <input type="checkbox"/> degressiv <input type="text" value="1,25"/> % <input checked="" type="checkbox"/> wie 2020 <input type="checkbox"/> lt.ges. Ertg.				30	5.723
34	Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG				70	
35	Erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h, 7i EStG, Schutzbaugesetz				31	
36	Absetzung für Abnutzung für bewegliche Wirtschaftsgüter				60	
37	Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)				33	5.032
38	Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)				34	
39	Renten, dauernde Lasten				35	
40	2021 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können		<input checked="" type="checkbox"/>		36	
41	verhältnismäßig zugeordnet werden				37	
42	Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (§§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV)					
	Gesamtaufwand 2021 EUR	57			38	
	davon 2021 abzuziehen					
43	zu berücksichtigender Anteil				39	
44	aus 2017				40	
45	aus 2018				41	
46	aus 2019				42	
47	aus 2020					
47	Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenreinigung, Fahrstuhl				52	15.400
48	Verwaltungskosten				48	8.184
49	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer		<input checked="" type="checkbox"/>		58	
50	Sonstiges				49	20.732
51	<b>Summe der Werbungskosten</b> (zu übertragen nach Zeile 22)					55.071
52	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in Zeile 51 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge				59	

**Zusätzliche Angaben**

stpfl. Person /  
Ehemann / Person A

Ehefrau / Person B

53	2021 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (it. gesonderter Aufstellung)	€	€
----	--	---	---

# Beispiel – Negatives Kapital in Bilanz

## Eigenkapital auf der Passivseite (Normalfall)

Zum 31.12.2021 betragen die Vermögenswerte 500.000 Euro und die Schulden 600.000 Euro:

Aktiva		Bilanz 31.12.2021		Passiva	
Vermögenswerte	500.000 Euro	Negatives Eigenkapital	-100.000 Euro	Schulden (Fremdkapital)	600.000 Euro
500.000 Euro		500.000 Euro			

Bei einer Überschuldung, d.h. die Schulden würden die Vermögenswerte übersteigen, steht das Eigenkapital auf der Aktivseite. Man spricht dann auch vom negativen Eigenkapital bzw. Minuskapital.

## Eigenkapital auf der Aktivseite (Überschuldung durch nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag)

Zum 31.12.2020 betragen die Vermögenswerte 500.000 Euro und die Schulden 600.000 Euro:

Aktiva		Bilanz 31.12.2020		Passiva	
Vermögenswerte	500.000 Euro			Schulden (Fremdkapital)	600.000 Euro
Eigenkapital	100.000 Euro				
600.000 Euro		600.000 Euro			

Achten Sie bei Bilanzen besonders auf das Eigenkapital. Bei negativem Eigenkapital – wie hier aufgeführt – lehnen wir den Kreditantrag ab.