

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 Kreditgesamtsumme auf 500.000 Euro oder mehr ansteigen, so gelten die Mindestunterlagen gemäß „Infoblatt Individualdarlehen“.

I. Darlehensantrag	Erhältlich bei
Vollständig ausgefüllter und von allen Antragstellern unterzeichneter Darlehensantrag	Antragsteller
Wichtige Hinweise:	
• Je Antragsteller wird eine eigene individuelle E-Mail-Adresse benötigt.	Antragsteller
• Bei c/o-Adressen (zum Beispiel: z.Hd., zzt., bei, BOX und Scanbox) wird zusätzlich eine Meldebescheinigung, lautend auf die c/o-Adresse, benötigt.	Antragsteller
• Pro Antragsteller muss eine mobile Telefonnummer angegeben werden.	Antragsteller
• Antragsteller, für die keine Arbeitnehmerfreizügigkeit gilt, müssen eine unbefristete Niederlassungserlaubnis oder eine Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU oder eine sonstige unbefristete Aufenthaltserlaubnis oder Aufenthaltsberechtigung vorlegen.	Antragsteller
II. Persönliche Bonitätsunterlagen	Erhältlich bei
Lohn- und Gehaltsempfänger	
• Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate aller Antragsteller vollständig (alle Seiten) mit Angabe des Gehaltskontos. Sofern Kontoverbindung nicht genannt, zusätzlich Nachweis anhand von Kontoauszügen	Antragsteller
• Bei Nebentätigkeit: 3 aktuelle Kontoauszüge oder 3 aktuelle Einkommensnachweise mit Angabe der Kontoverbindung	Antragsteller
• Finaler Elterngeldbescheid in Kopie; bei Restlaufzeit weniger 3 Monate: zzgl. Nachweis der Folgebeschäftigung	Antragsteller
Rentner	
• Aktueller Rentenbescheid (bei allen Renteneinkunftsarten)	Antragsteller
• alternativ Kontoauszüge der letzten 3 Monate (Zusatzrente)	Antragsteller
Angestellte im öffentlichen Dienst	
• Aktueller Bescheid/aktuelle Abrechnung	Antragsteller
Beamte	
• Aktuelle Bezügemitteilung	Antragsteller
Mieteinnahmen	
• Kopie des Mietvertrags und Nachweis der Mieteinnahmen anhand eines Kontoauszugs (bei ETW, EFH, RHS, DHH, ZFH) ¹	Antragsteller
• Aufstellung der Mieteinnahmen (bei MFH ab 3 Wohneinheiten gem. Vordruck „Mietaufstellung“) ¹	Antragsteller
• Letzte Einkommensteuererklärung – komplett (bei MFH ab 3 Wohneinheiten sowie ab 3 vermieteten Immobilien) ¹	Antragsteller
• Aktuelle Vermögensaufstellung gem. Vordruck (bei MFH ab 3 Wohneinheiten sowie ab 3 vermieteten Immobilien) ¹	Vertriebspartner/Partnerportal
Getrennt lebende Antragsteller	
• Kopie der notariell beurkundeten Scheidungsfolgevereinbarung (wenn vorhanden)	Antragsteller
Geschiedene Antragsteller	
• Kopie der notariell beurkundeten Scheidungsfolgevereinbarung oder Scheidungsbeschluss/Unterhaltsbeschluss	Antragsteller
Verheiratete Antragsteller mit Gütertrennung	
• Kopie der notariell beglaubigten Gütertrennungsvereinbarung	Antragsteller
Unterhaltsverpflichtung	
• Beschluss + Kontoauszüge der letzten 3 Monate	Antragsteller
Nachweis des bei der Finanzierung einzusetzenden Eigenkapitals	
• Girokonto, Festgeld und Wertpapiere (Kontoauszug nicht älter als 1 Monat – mit ersichtlichem Namen des Kontoinhabers)	Antragsteller
• Bausparguthaben, Sparkonto und Rückkaufswerte von Lebensversicherungen (nicht älter als 12 Monate)	Antragsteller
• Formlose Absichtserklärung mit Guthabennachweis, sofern das Eigenkapital bzw. der Nachweis nicht auf den Namen des Antragstellers ausgestellt und die Schenkung eines Dritten ist. Eigenkapital von Minderjährigen wird nicht akzeptiert	Antragsteller
II.a Persönliche Bonitätsunterlagen (für spezielle Berufsgruppen)	Erhältlich bei
Bitte reichen Sie uns die Unterlagen mit möglichst hoher Aktualität ein, d.h. Einkommensteuererklärung sowie finale Zahlen des Vorjahres nach dem Stichtag 01.07. des laufenden Jahres	
Freiberufler/Selbstständige	
• Vollständiger Jahresabschluss (inkl. Bilanz, GuV mit Kontennachweis und Anlagespiegel) bzw. vollständige Einnahmen-Überschuss-Rechnung (inkl. Kontennachweis mit den sonstigen Konten) der letzten 2 Jahre	Steuerberater
• Letzte Einkommensteuererklärung (komplett)	Antragsteller/Finanzamt
• Einkommensteuerbescheid vom Vorjahr, falls nicht vorhanden, zuletzt ergangener Einkommensteuerbescheid	Antragsteller/Finanzamt
• Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung mit Summen- und Saldenliste, vom Steuerberater bestätigt oder alternativ vom Kunden unterzeichnet	Steuerberater
• Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck	Vertriebspartner/Partnerportal
• Bei Einreichungen nach dem 01.07. sind endgültige, testierte Zahlen des Vorjahres zwingend	Steuerberater
• Ab dem 62. Lebensjahr (5 Jahre vor Regelrenteneintritt) zusätzlich Rentennachweise (z.B. gesetzliche Rente, private Renten, Lebensversicherungen)	

II.a Persönliche Bonitätsunterlagen (für spezielle Berufsgruppen) (Fortsetzung)	Erhältlich bei
Geschäftsführende Gesellschafter <ul style="list-style-type: none"> • Unterlagen analog Freiberufler/Selbstständige, zusätzlich: • Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate zzgl. Dezember-Abrechnung des Vorjahres, wenn noch keine Steuererklärung oder -Bescheid vorliegen 	Steuerberater Arbeitgeber
Privatiers <ul style="list-style-type: none"> • Letzte Einkommensteuererklärung (komplett) mit den Anlagen V+V sowie bei ggfls. bestehenden Grundstücksgemeinschaften die dazugehörige Steuererklärung mit Anlagen und Feststellung und – sofern vorhanden – dazugehöriger Einkommensteuerbescheid • Einkommensteuerbescheid vom Vorjahr/zuletzt ergangener Einkommensbescheid • Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck 	Antragsteller/Finanzamt Antragsteller/Finanzamt Vertriebspartner/Partnerportal
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.	

III. Unterlagen zu Ihrer Immobilie	Erhältlich bei
Für alle Objekte: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnr. und Zugang zum Grundstück müssen ersichtlich sein) • 12 Monate gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG), der durch eine ausstellungsberechtigte Person i.S.v. § 88 GEG bestätigt ist – insbesondere durch einen Bauträger, Energieberater, Sachverständigen oder Architekten 	Katasteramt Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Verkäufer/ Makler/Bauträger
Für die Baufinanzierung Green: <ul style="list-style-type: none"> • Gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit einer Energieeffizienzklasse A+ oder A, welcher mindestens 12 Monate gültig ist. • 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 • 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 	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
Für EFH, RHS, DHH, ZFH, MFH und nach WEG geteilte Objekte: <ul style="list-style-type: none"> • Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (alternativ: nach DIN 277 + 283 sowie II. Berechnungsverordnung) • Offizielle, bemaßte Bauzeichnungen/Grundrisse mit Ansicht und Querschnitt des Objekts, sowie Grundriss pro Stockwerk (einzureichen bei Antragstellung, spätestens vor erster Auszahlung) 	Verkäufer/Makler/Architekt Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt Verkäufer/Makler/Architekt/ Grundbuchamt/Hausverwaltung
Bei nach WEG geteilten Objekten müssen zusätzlich vorliegen: <ul style="list-style-type: none"> • Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen das zu finanzierende Objekt eindeutig hervorgeht 	
Für ETW: <ul style="list-style-type: none"> • Vom Architekten (oder Ingenieur, Meister, Sachverständigen) bestätigte Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (alternativ: nach DIN 277 + 283 sowie II. Berechnungsverordnung) • Offizielle, bemaßte Bauzeichnungen der Wohnung/Wohneinheit (einzureichen bei Antragstellung, spätestens vor erster Auszahlung) • Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen die zu finanzierende Wohnung/Wohneinheit eindeutig hervorgeht 	Verkäufer/Makler/Architekt/ Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt Verkäufer/Notar/Makler/ Architekt/Grundbuchamt/ Hausverwaltung

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

V. Zusätzliche Unterlagen bei Individualdarlehen ab 500.000 Euro	Erhältlich bei
Bitte reichen Sie diese Mindestunterlagen auch dann ein, wenn die bisherige Kreditgesamtsumme durch ein neu beantragtes Darlehen auf 500.000 Euro oder mehr ansteigt. <ul style="list-style-type: none"> • Angabe eines Ansprechpartners für Besichtigung (zwingend erforderlich, außer bei Neubau) • Baubeschreibung (zwingend bei Neubau) • Brandversicherungsnachweis ab 2,5 Mio. Euro Darlehen • Letzte vollständige Einkommensteuererklärung von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren • Einkommensteuerbescheid (zuletzt ergangener) von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren Bitte beachten Sie auch unser „Infoblatt Individualdarlehen“ im Dokumentencenter des Partnerportals.	Antragsteller Antragsteller/Bauträger Antragsteller/Versicherung Antragsteller Antragsteller

VI. Unterlagen für KfW-Darlehen	Erhältlich bei
<ul style="list-style-type: none"> • Formular „KfW-Beiblatt zu Ihrer Baufinanzierung“ (gilt für alle KfW-Produkte) • Bestätigung zum Antrag „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ – Produkt 261 • Bestätigung zum Antrag „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ – Produkt 262 • Nachweis eines Beratungsgesprächs - KfW-Vordruck 600 000 4806 (soweit erforderlich) 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.	Vertriebspartner/Partnerportal Energieeffizienz-Experte Energieeffizienz-Experte Vertriebspartner

¹ ETW = Eigentumswohnung, EFH = Einfamilienhaus, RHS = Reihenhäuser, DHH = Doppelhaushälfte, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus.

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 01.07. 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 30.06. 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 > 500.000 Euro (Individualdarlehen) Folgendes:

- Mietaufstellung bei Mehrfamilienhäusern
- Angaben zu Modernisierungen
- Ansprechpartner für die Innenbesichtigung
- 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 ¹	Wohnfläche (qm)	Gewerbe- fläche (qm)	Jahresnetto- miete in T€ ²	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

--	--

--	--

- | | | |
|--|---|---|
| ¹ 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.) |
|--|---|---|

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

Datum/Unterschrift

Ort/Datum

X

Unterschrift **Antragsteller/Darlehensnehmer**

Sonstige Verbindlichkeiten – inkl. Eventualverbindlichkeiten wie z.B. Bürgschaften, Mietgarantien, Leasingverbindlichkeiten

(Bitte Nachweise wie z.B. Verträge beilegen.)

Gläubiger	Verwendungszweck	Zins & Tilgung p. a. in T€	Restbetrag in T€
Summe in T€			

Sonstige Vermögenswerte

(Bitte Nachweise wie z.B. Kontoauszüge, LV-Policen, Einkommensteuerbescheid, Einkommensteuererklärung beilegen.)

Vermögenswerte	Betrag in T€
Bargeld/Bankguthaben (Bank)	
Rückkaufswert Lebensversicherung (Versicherer)	
Wertpapiere (Aktien)	
▪ Festverzinsliche Wertpapiere	
▪ Sonstige	
Anteile an Immobilienfonds (Bezeichnung)	
Sonstige Vermögensgegenstände (Art)	
Summe in T€	
	

Datum/Unterschrift

Ich versichere/Wir versichern, dass meine/unsere Vermögens- und Schulverhältnisse in dieser Aufstellung vollständig und richtig wiedergegeben sind.

Ort/Datum

X

Unterschrift **Antragsteller/Darlehensnehmer**

Per Post senden an
ING-DiBa AG, 60628 Frankfurt am Main

Oder einfach im Internetbanking unter
Service > Kommunikation > Auftrag an die ING, Betreff Baufinanzierung

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** m² davon eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum **55** m² davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum **56** m²

Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)	Erdgeschoss	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss	weitere Geschosse	EUR
9	8.072 €	9.073 €	5.495 €	2.360 €	01 25.000
10	Anzahl: 2, Wohnfläche: 160 m ²	Anzahl: 2, Wohnfläche: 149 m ²	Anzahl: 2, Wohnfläche: 86 m ²	Anzahl: 1, Wohnfläche: 48 m ²	
11	für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)				02
12	Einnahmen für an Angehörige zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)				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** , -

Summe der Einnahmen **21 41.936** , -

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

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

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	stpfl. Person / Ehemann / Person A / Gesellschaft EUR	Ehefrau / Person B EUR
25	Max und Maria Mustermann Grundstücksgemeinschaft	856 10.000	857
26	2. Grundstücksgemeinschaft	858	859
27	allen weiteren Grundstücksgemeinschaften	854	855
28	geschlossenen Immobilienfonds	874	875
29	Gesellschaften / Gemeinschaften / ähnlichen Modellen i. S. d. § 15b EStG		



Andere Einkünfte

stpfl. Person / Ehemann /
Person A / Gesellschaft
EUR

Ehefrau / Person B
EUR

31	Einkünfte aus Untervermietung von gemieteten Räumen	866		867	
32	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unbebauter Grundstücke , von anderem unbeweglichen Vermögen , von Sachbegriffen sowie aus Überlassung von Rechten	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	
Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (§§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV)						
42	Gesamtaufwand 2021 EUR <input type="text" value="57"/>		davon 2021 abzuziehen		38	
43	zu berücksichtigender Anteil		aus 2017		39	
44			aus 2018		40	
45			aus 2019		41	
46			aus 2020		42	
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	Summe der Werbungskosten (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)	€	€
----	--	---	---



202100310202

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.