

# Infoblatt Individualdarlehen

Ihren Antrag für ein Individualdarlehen möchten wir schnell bearbeiten. Deshalb eine Bitte: Beachten Sie neben unseren Mindestunterlagen auch immer die folgenden Hinweise.

## 1. Aktualität der Bonitätsunterlagen

Bitte reichen Sie uns die folgenden Unterlagen nach dem Stichtag 01.08. des laufenden Jahres ein:

- 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 haushaltsführende Person 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\*in/Darlehensnehmer\*in) \_\_\_\_\_

Straße/Nr. \_\_\_\_\_

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

## Immobilien – bei Besitzanteilen: Gesamtsummen und jeweiliger Eigenanteil

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

<sup>1</sup> Ohne Umlagen/MwSt. (Mietaufstellung mit detaillierter Aufschlüsselung liegt bei).

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <b>ETW</b> = Eigentumswohnung                                  | <b>WGH</b> = Wohn- und Geschäftshaus (Läden/Praxen/Büros)           | <b>GO</b> = Gewerbeobjekt                                      |
| <b>EFH</b> = Einfamilienhaus                                   | <b>BG</b> = Bürogebäude   | <b>SPO</b> = Spezialobjekt (Produktion/Lager/Ausstellung u.Ä.) |
| <b>MFH</b> = Mehrfamilienhaus (inkl. Anzahl der Wohneinheiten) | <b>GS</b> = Grundstück (Nachweise zum Baurecht als Anlage beifügen) |  |

## Datum/Unterschrift

Ort/Datum \_\_\_\_\_

X

Unterschrift Antragsteller\*in/Darlehensnehmer\*in \_\_\_\_\_

**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€ <input type="text"/> |

**Sonstige Vermögenswerte**

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

| Vermögenswerte                                | Details zu Vermögenswerten | Betrag in T€                     |
|---|----------------------------|----------------------------------|
| Bargeld/Bankguthaben (Bank)                   | _____                      | _____                            |
| Rückkaufwert Lebensversicherung (Versicherer) | _____                      | _____                            |
| Wertpapiere (Aktien)                          | _____                      | _____                            |
| Festverzinsliche Wertpapiere                  | _____                      | _____                            |
| Sonstige                                      | _____                      | _____                            |
| Anteile an Immobilienfonds (Bezeichnung)      | _____                      | _____                            |
| Sonstige Vermögensgegenstände (Art)           | _____                      | _____                            |
|   |                            | Summe in T€ <input type="text"/> |

**Datum/Unterschrift**

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

Ort/Datum

Unterschrift **Antragsteller\*in/Darlehensnehmer\*in**Per Post senden an  
ING-DiBa AG, 60628 Frankfurt am MainOder einfach im Internetbanking unter  
Einstellungen > 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

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

Name **1** Mustermann

Vorname **2** Max

Steuernummer **3** xxx/xxxx/xxxx lfd. Nr. der Anlage **1**

## Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke

### Allgemeine Angaben 25

**Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung**

Straße, Hausnummer **4** Musterstraße 1

Postleitzahl **5** 11111 Ort **5** Musterhausen

Aktenzeichen laut Grundsteuermessbescheid (ohne Sonderzeichen) – bisher Einheitswert-Aktenzeichen – **6** 00

Notar- / Kaufvertrag vom **7** 15.07.2012 Eigentumsübergang am **7**  Bauantrag / Bauanzeige / Baubeginn **7**  Fertig gestellt am **7** 01.10.1990

Veräußert / Übertragen am **8** 53  Eigentumsübergang bei Veräußerung / Übertragung am **8**

Wirtschafts-Identifikationsnummer **9** D E -

**Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise**

als Ferienwohnung genutzt **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

– Bei Nutzung als Ferienwohnung oder bei kurzfristiger Vermietung ist zusätzlich die **Anlage V-FeWo** zu übermitteln. –

**11** Gesamtwohnfläche (in m²) **54** 450

**12** in Zeile 11 enthaltener eigengenutzter / unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m²) **55**  in Zeile 11 enthaltener als Ferienwohnung genutzter Wohnraum (in m²) **56**

### Einnahmen

(Bei ausländischen Einkünften: **Anlage AUS** beachten)

**Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)**

| Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung) | Wohnfläche (in m²) | EUR    |
|---|--------------------|--------|
| <b>13</b> Erdgeschoss   | 130                | 8.072  |
| <b>14</b> 1. OG und weitere Geschosse                             | 320                | 16.928 |
| <b>15</b> Summe <b>01</b>   | =                  | 25.000 |

**Einnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)**

| Bezeichnung der Einheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit) | Nutzfläche (in m²)   | EUR                  |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>16</b> <input type="text"/>                                | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <b>17</b> <input type="text"/>                                | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| <b>18</b> Summe <b>02</b>                                     | =                    | <input type="text"/> |

**Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)**

| Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung) | Wohnfläche (in m²)   | EUR                  |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>19</b> <input type="text"/>                                    | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

**Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (z. B. Wasser, Allgmeinstrom, Müllabfuhr, Zentralheizung)**

|   | EUR                  |
|---|----------------------|
| <b>20</b> auf die Zeilen 15 und 18 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten <b>04</b>   | 14.501               |
| <b>21</b> auf die Zeilen 15 und 18 entfallende und im Jahr 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen) <b>11</b> | <input type="text"/> |
| <b>22</b> auf Zeile 19 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten <b>05</b>   | <input type="text"/> |
| <b>23</b> auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen) <b>12</b>             | <input type="text"/> |
| <b>24</b> Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart. <b>13</b> <input type="checkbox"/> 1 = Ja  |                      |



2025AnIV102NET

### Sonstige Einnahmen

|    |  | EUR  |        |
|----|--|------|--------|
| 25 | Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen                         | 06   |        |
| 26 | Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw.  | 07   | 2.435  |
| 27 | Vereinnahmte Umsatzsteuer  | 09   |        |
| 28 | Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer   | 10   |        |
|    |  | EUR  |        |
| 29 | Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen |      |        |
| 30 | davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen laut Zeile 12   | -    |        |
| 31 | Ergebnis der Zeilen 29 und 30  | 08 = | 0      |
|    |  | EUR  |        |
| 32 | Summe der Einnahmen aus den Zeilen 15, 18 bis 28 und 31  |      | 41.936 |

### Werbungskosten

Bitte füllen Sie die Zeilen zu den **verhältnismäßig zugeordneten Werbungskosten** nur aus, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur **teilweise** Werbungskosten sind (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 84).  
Im Falle einer **verbilligten Vermietung zu Wohnzwecken** tragen Sie bitte die **Aufwendungen** in die Zeilen 33 bis 84 **in voller Höhe** ein. Hinsichtlich der vorzunehmenden **Kürzung der Werbungskosten** nutzen Sie bitte **ausschließlich die Zeilen 87 und 88** (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 84 sowie 87 und 88).

#### Absetzung für Abnutzung für Gebäude (ohne Beträge in den Zeilen 36 bis 41)

durch direkte Zuordnung ermittelt

|    |   | EUR  |       |
|----|---|------|-------|
| 33 | 1 <small>1 = linear<br/>2 = degressiv</small> 1,25 % 1 <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small>  |      | 5.723 |
|    |   | EUR  |       |
| 34 | <small>1 = linear<br/>2 = degressiv</small> % <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small> Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) + |      |       |
| 35 | Abzugsfähige Werbungskosten   | 30 = | 5.723 |

#### Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

durch direkte Zuordnung ermittelt

|    |   | EUR  |  |
|----|---|------|--|
| 36 | <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small>   |      |  |
|    |   | EUR  |  |
| 37 | <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small> Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) + |      |  |
| 38 | Abzugsfähige Werbungskosten   | 70 = |  |

#### Erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h, 7i EStG und / oder nach dem Schutzbaugesetz

durch direkte Zuordnung ermittelt

|    |   | EUR  |  |
|----|---|------|--|
| 39 | <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small>   |      |  |
|    |   | EUR  |  |
| 40 | <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small> Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) + |      |  |
| 41 | Abzugsfähige Werbungskosten   | 31 = |  |

#### Absetzung für Abnutzung für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind (z. B. bewegliche Wirtschaftsgüter)

durch direkte Zuordnung ermittelt

|    |   | EUR  |  |
|----|---|------|--|
| 42 | <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small> Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer) |      |  |
|    |   | EUR  |  |
| 43 | <small>1 = wie Vorjahr<br/>2 = laut Erläuterung</small> Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer) |      |  |
| 44 | Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) +   |      |  |
| 45 | Abzugsfähige Werbungskosten   | 60 = |  |

**Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)**

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

EUR

46 **XXXX** 5.032 ,-

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

+

47 ,-

48 **Abzugsfähige Werbungskosten 33 = 5.032 ,-**

**Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)**

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

49 ,-

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

+

50 ,-

51 **Abzugsfähige Werbungskosten 34 = ,-**

**Renten, dauernde Lasten**

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

52 ,-

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

+

53 ,-

54 **Abzugsfähige Werbungskosten 35 = ,-**

**2025 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)**

EUR

55 durch direkte Zuordnung ermittelt **36** ,-

56 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) **37** ,-

**Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)**

– §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV –

57 Gesamtaufwand **2025** **57** , – € davon **2025** abzuziehen , – €

EUR

58 durch direkte Zuordnung ermittelt ,-

59 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) + ,-

60 **Abzugsfähige Werbungskosten 38 = ,-**

**2025 zu berücksichtigender Anteil der Erhaltungsaufwendungen nach den §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV**

EUR

61 **aus 2021** durch direkte Zuordnung ermittelt ,-

62 **aus 2021** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) + ,-

63 **Abzugsfähige Werbungskosten 39 = ,-**

64 **aus 2022** durch direkte Zuordnung ermittelt ,-

65 **aus 2022** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) + ,-

66 **Abzugsfähige Werbungskosten 40 = ,-**

67 **aus 2023** durch direkte Zuordnung ermittelt ,-

68 **aus 2023** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %) + ,-

69 **Abzugsfähige Werbungskosten 41 = ,-**



2025AnIV103NET

|  |  | EUR  |                             |
|--|--|--|-----------------------------|
| 70   | aus 2024 durch direkte Zuordnung ermittelt   |  |                             |
| 71   | aus 2024 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt  | Gesamtbetrag in EUR, Ct                      | abzugsfähiger Anteil (in %) |
| 72   |  |  | +                           |
|  | Abzugsfähige Werbungskosten  | 42   | =                           |
| <b>Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)</b> |  |  |                             |
| durch direkte Zuordnung ermittelt  |  |  |                             |
| 73   | Einzelangaben  |  | EUR                         |
|  | XXXX   |  | 15.400                      |
| durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt   |  |  |                             |
| 74   | Einzelangaben  | Gesamtbetrag in EUR, Ct                      | abzugsfähiger Anteil (in %) |
| 75   |  |  | +                           |
|  | Abzugsfähige Werbungskosten  | 52   | = 15.400                    |
| <b>Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)</b>   |  |  |                             |
| durch direkte Zuordnung ermittelt  |  |  |                             |
| 76   | Einzelangaben  |  | EUR                         |
|  | XXXX   |  | 8.184                       |
| durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt   |  |  |                             |
| 77   | Einzelangaben  | Gesamtbetrag in EUR, Ct                      | abzugsfähiger Anteil (in %) |
| 78   |  |  | +                           |
|  | Abzugsfähige Werbungskosten  | 48   | = 8.184                     |
| <b>Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung:<br/>an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer</b>   |  |  |                             |
| 79   | durch direkte Zuordnung ermittelt  | 58   | EUR                         |
| <b>Sonstige Kosten</b>   |  |  |                             |
| durch direkte Zuordnung ermittelt  |  |  |                             |
| 80   | Einzelangaben  |  | EUR                         |
|  | XXX  |  | 20.732                      |
| durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt   |  |  |                             |
| 81   | Einzelangaben  | Gesamtbetrag in EUR, Ct                      | abzugsfähiger Anteil (in %) |
| 82   |  |  | +                           |
|  | Abzugsfähige Werbungskosten  | 49   | = 20.732                    |
| <b>Summe der Werbungskosten</b>  |  |  |                             |
| 83   | (Summe der Zeilen 35, 38, 41, 45, 48, 51, 54, 55, 56, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 79 und 82)   |  | EUR 55.071                  |
| 84   | Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in den Werbungskosten laut Zeile 83 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge                         | 59   |                             |
| <b>Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte</b>  |  |  |                             |
| – Bitte füllen Sie die Zeilen 85 und 86 immer aus. –   |  |  |                             |
| EUR  |  |  |                             |
| 85   | Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 83)<br>– negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen – |  | -13.135                     |
|  |  | Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A | Ehefrau / Person B          |
|  |  | EUR  | EUR                         |
| 86   | Zurechnung des Betrags aus Zeile 85  | 20 -13.135                                   | 21                          |
| <b>Verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG)</b>   |  |  |                             |
| – Bitte nehmen Sie die Eintragung zur Kürzung der Werbungskosten entweder in Zeile 87 oder in Zeile 88 vor. Aufgrund dieser Eintragung kürzt Ihr Finanzamt die Werbungskosten entsprechend. –  |  |  |                             |
| 87   | Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung (in %)  | 50   |                             |
| EUR  |  |  |                             |
| 88   | Betragsmäßige Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung eines Teils des Objekts   | 51   |                             |
| <b>2025 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)</b>   |  |  |                             |
|  |  | EUR  | EUR                         |
| 89   | Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A   |  | Ehefrau / Person B          |



2025/0031/02/04

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung einer Grundstücksgemeinschaft reichen Sie uns bitte die Anlage V-Sonstige vollständig ein. Wichtig ist die Angabe der separaten Steuernummer.

# Anlage V-Sonstige

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

## Weitere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### Anteile an Einkünften laut gesonderter und einheitlicher Feststellung aus

25

#### Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A

##### 1. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

4 Max und Maria Mustermann Grundstücksgemeinschaft

Finanzamt

5 Musterhausen

Steuernummer -> eigene

6 yyy/yyyy/yyyy

EUR

856

10.000

##### 2. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

EUR

858

##### 10 weiteren Grundstücksgemeinschaften (laut gesonderter Aufstellung)

##### geschlossenen Immobilienfonds

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

EUR

874

##### Bauherren- / Erwerbsgemeinschaften

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

EUR

876

#### Ehefrau / Person B

##### 1. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

EUR

857

##### 2. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

EUR

859

##### 23 weiteren Grundstücksgemeinschaften (laut gesonderter Aufstellung)

855



202500690201



# 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 <b>Eigenkapital</b> - 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 |
| <b>Eigenkapital</b> | 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.