

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 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**

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 für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)	Anzahl: 2, Wohnfläche: 160 m ²	Anzahl: 2, Wohnfläche: 149 m ²	Anzahl: 2, Wohnfläche: 86 m ²	Anzahl: 1, Wohnfläche: 48 m ²	02
11	€	€	€	€	02
12 Einnahmen für an Angehörige zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)	Anzahl: , Wohnfläche: m ²	03			

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

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

16 Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. **07 2.435** ,

17 Vereinnahmte Umsatzsteuer **09** ,

18 Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer **10** ,

19 Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumbförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen lt. Zeile 8
 Gesamtbetrag € **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	stpf. 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)

%

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"/> It.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		davon 2021 abzuziehen	38	
	57				
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.