ING

20.07.2026

Mindestunterlagen zur Antragstellung über die Schnittstelle

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 700.000 Euro oder mehr ansteigen, so beachten Sie die zusätzlichen Hinweise auf dem „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** individuelle 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	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
Soldaten	
Besoldungsnachweis mit Angabe der Verpflichtungszeit oder separate Bestätigung	Antragsteller
Mieteinnahmen bis 5 vermietete Wohneinheiten (unabhängig von der Objektart)	
• Kopie des Mietvertrags	Antragsteller
• Nachweis der Mieteinnahmen anhand eines Kontoauszugs	Antragsteller
• Aufstellung der Mieteinnahmen (bei MFH ab 3 Wohneinheiten, gem. Vordruck „Mietaufstellung“)[1]	Downloadcenter/Antragsteller
Bitte beachten Sie: Bei Individualdarlehen (und auch Privatiers) entfallen Mietverträge und Kontoauszüge, da aktuelle Steuerunterlagen einzureichen sind.	
Mieteinnahmen ab 6 vermietete Wohneinheiten (unabhängig von der Objektart)	
• Letzte vollständige Einkommensteuererklärung von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren (Aktualität gem. Erläuterung unter II.a)	Antragsteller
• Einkommensteuerbescheid (zuletzt ergangener) von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren (Aktualität gem. Erläuterung unter II.a)	Antragsteller
• Aktuelle Vermögensaufstellung gemäß ING-Vordruck	Downloadcenter/Antragsteller
Verheiratete Antragsteller mit Gütertrennung	
Kopie der notariell beglaubigten Gütertrennungsvereinbarung	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)

Für alle nachfolgend genannten Berufsgruppen gilt: Bitte reichen Sie uns ab dem 01.08. eines laufenden Jahres (2026) mindestens die vollständige Einkommensteuererklärung des Vorjahres (2025) ein – zuzüglich der Steuerbescheide und der Einkommensteuererklärungen der beiden vorhergehenden Jahre (2024 und 2023), unabhängig davon, ob der Kunde eine Fristverlängerung beim Finanzamt erwirkt hat. Die in Klammern angefügten Jahreszahlen sind Beispielzahlen und dienen der Verdeutlichung.

[1] ETW = Eigentumswohnung, EFH = Einfamilienhaus, RHS = Reihenhaus, DHH = Doppelhaushälfte, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus.

87.634/06.26/1934/46

II.a Persönliche Bonitätsunterlagen (für spezielle Berufsgruppen) Fortsetzung	Erhältlich bei
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
• Einkommensteuererklärungen der letzten beiden Kalenderjahre, wie in der Einleitung unter II.a beschrieben, inkl. aller Anlagen, z.B. • bei Vermietung und Verpachtung die Anlage V • bei Grundstücksgemeinschaften die separate Erklärung zzgl. Feststellung	Antragsteller/Finanzamt
• Dazugehörige Einkommensteuerbescheide, wie in der Einleitung unter II.a beschrieben	Antragsteller/Finanzamt
• Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung mit Summen- und Saldenliste, vom Steuerberater bestätigt oder alternativ vom Kunden unterzeichnet	Steuerberater
• Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck	Downloadcenter/Antragsteller
• Bei Einreichungen nach dem 01.08. 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)	
Geschäftsführende Gesellschafter	
• Unterlagen analog Freiberufler/Selbstständige, zusätzlich:	Steuerberater
• Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate zzgl. Dezember-Abrechnung des Vorjahres, wenn noch keine Steuererklärung oder -Bescheid vorliegen	Arbeitgeber
Privatiers	
• 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	Antragsteller/Finanzamt
• Einkommensteuerbescheid vom Vorjahr/zuletzt ergangener Einkommensbescheid	Antragsteller/Finanzamt
• Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck	Downloadcenter/Antragsteller
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 kann der Name des Mieters in den Unterlagen zu Mieteinnahmen geschwärzt sein.	

II.b Persönliche Bonitätsunterlagen ab 700.000 Euro Darlehen (unabhängig von der Berufsgruppe)	Erhältlich bei
Bitte reichen Sie diese Mindestunterlagen auch dann ein, wenn die bisherige Kreditgesamtsumme durch ein neu beantragtes Darlehen auf 700.000 Euro oder mehr ansteigt.	
• Letzte vollständige Einkommensteuererklärung von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren (Aktualität gem. Erläuterung unter II.a)	Antragsteller
• Einkommensteuerbescheid (zuletzt ergangener) von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren (Aktualität gem. Erläuterung unter II.a)	Antragsteller
• Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck	Downloadcenter/Antragsteller
Bitte beachten Sie auch unser „Infoblatt Individualdarlehen“.	

III. Unterlagen zu Ihrer Immobilie	Erhältlich bei
Für EFH, RHS, DHH, ZFH, MFH und nach WEG geteilte Objekte (nicht ETW):	
• Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (alternativ: nach DIN 277 + 283 sowie II. Berechnungsverordnung)	Verkäufer/Makler/Architekt
• 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)	Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt
• **Zusätzlich bei nach WEG geteilten Objekten:** Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen das zu finanzierende Objekt/die Wohneinheit eindeutig hervorgeht	Verkäufer/Notar/Makler/ Architekt/Grundbuchamt/ Hausverwaltung
• Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnr. und Zugang zum Grundstück müssen ersichtlich sein)	Katasteramt
• 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	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
• Alternativ kann zum Energieausweis in vielen Fällen auch eine Vorabbestätigung mit dem Antrag eingereicht werden. Das Dokument „Vorabbestätigung“ und das Infoblatt „Wann brauchen wir den Energieausweis?“ finden Sie im Downloadcenter im Partnerportal.	
Für ETW:	
• Vom Architekten (oder Ingenieur, Meister, Sachverständigen) bestätigte Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (alternativ: nach DIN 277 + 283 sowie II. Berechnungsverordnung)	Verkäufer/Makler/Architekt/
• 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)	Verkäufer/Makler/Architekt/ Bauamt
• Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen die zu finanzierende Wohnung/Wohneinheit eindeutig hervorgeht	Verkäufer/Notar/Makler/ Architekt/Grundbuchamt/ Hausverwaltung
• Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnr. und Zugang zum Grundstück müssen ersichtlich sein)	Katasteramt
• 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	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
• Alternativ kann zum Energieausweis in vielen Fällen auch eine Vorabbestätigung mit dem Antrag eingereicht werden. Das Dokument „Vorabbestätigung“ und das Infoblatt „Wann brauchen wir den Energieausweis?“ finden Sie im Downloadcenter im Partnerportal.	
Bitte beachten Sie auch unser Infoblatt „Wann brauchen wir den Energieausweis“ im Downloadcenter des Partnerportals.	

III. Unterlagen zu Ihrer Immobilie Fortsetzung	Erhältlich bei
Für Darlehen ab 600.000 Euro: **Bitte reichen Sie diese Mindestunterlagen auch dann ein, wenn die bisherige Kreditgesamtsumme durch ein neu beantragtes Darlehen auf 600.000 Euro oder mehr ansteigt.**	
• Angabe eines Ansprechpartners für Besichtigung (zwingend erforderlich, außer bei Neubau)	Antragsteller
• Mietaufstellung bei Mehrfamilienhäusern **gem. ING-Vordruck „Mietaufstellung“**	Downloadcenter/Antragsteller
• Baubeschreibung	Antragsteller/Bauträger
• Angaben zu Modernisierungen	Antragsteller
• Objektfotos ggf. Exposé	Antragsteller/Bauträger/Makler
• Brandversicherungsnachweis ab 2,5 Mio. Euro Darlehen	Antragsteller/Versicherung
Für die Baufinanzierung Green (zusätzlich):	
• Gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit einer Energieeffizienzklasse A+ oder A	
• Sofern das Objekt noch nicht fertiggestellt ist: Vorabbestätigung der Energieeffizienzklasse A+ oder A in Form eines Vorabzugs des Energieausweises oder eines ING-eigenen Formulars (Vorabbestätigung), mit denen die geplante Energieeffizienzklasse bestätigt wird	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
Für die Baufi Energy (zusätzlich):	
• Gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Bauträger
• Vorabbestätigung der verbesserten Energieeffizienzklasse um mindestens eine Energieklasse und mindestens Energieklasse F in Form eines Vorabzugs des Energieausweises oder eines ING-eigenen Formulars (Vorabbestätigung Baufi Energy), mit denen die geplante Energieeffizienzklasse bestätigt wird	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Bauträger/Vertriebspartner/ Downloadcenter
• Ausdruck ING-Modernisierungsrechner, KfW-Sanierungsrechner oder Interhyp-Sanierungsrechner (sofern die Vorabbestätigung durch einen Vertriebspartner bestätigt wird)	Vertriebspartner

IV. Weitere Unterlagen zum Finanzierungsvorhaben	Erhältlich bei
Kauf – Umbau – Ausbau – Neubau – Modernisierung	
• Bauwerkvertrag oder bestätigte Aufstellung der Gesamtkosten (bei Neubau; bei ETW-Kauf vom Bauträger reicht ein Entwurf des Kaufvertrags)	Architekt oder Bauträger
• Kaufvertrag des (evtl.) bereits erworbenen Grundstücks	Antragsteller
• Genaue Grundbuchangaben (Amtsgericht, Grundbuch von, Band, Blatt, Flurstück)	Verkäufer/Grundbuchamt
• Formular „Aufstellung der Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen“ (bei Modernisierung)	Vertriebspartner/Download-center
• Kostenaufstellung bei Finanzierung einer Photovoltaik- bzw. Solaranlage	Antragsteller/Fachbetrieb
Umschuldung	
• Kopie des Kreditvertrags der abzulösenden Bank (mit ersichtlichem Zinsbindungsende)	Antragsteller
• Kopie des letzten Jahreskontoauszugs des abzulösenden Darlehens	Antragsteller
• Kopie des vollständigen, unbeglaubigten Grundbuchauszugs (nicht älter als 3 Monate)	Grundbuchamt
• Kopie des Kündigungsschreibens, bei vorzeitiger Auflösung des Darlehens innerhalb der Zinsbindung (Kündigungen gem. § 489 BGB)	Antragsteller
Zwischenfinanzierung ohne Verkaufsvertrag	
• Berechnung der Wohnfläche in m² gem. Wohnflächenverordnung	Eigene Unterlagen
• Kopie des vollständigen, unbeglaubigten Grundbuchauszugs (nicht älter als 3 Monate)	Grundbuchamt
• Aktuelle Valutenbescheinigung (bei Veräußerung der Immobilie)	Finanzierendes Institut
• Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnummer und Zugang zum Grundstück muss ersichtlich sein)	Katasteramt
• Teilungserklärung und Aufteilungsplan	Verkäufer/Hausverwalter
• 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	Energieeffizienz-Experte/ Energieberater/Architekt/ Makler/Bauträger
• Datenblatt zur Zwischenfinanzierung (ING-Formular)	Vertriebspartner/Download-center
Zwischenfinanzierung mit Verkaufsvertrag	
• Notariell protokollierter Verkaufsvertrag zur Veräußerung der Immobilie	Notar
• Datenblatt zur Zwischenfinanzierung (ING-Formular)	Vertriebspartner/Download-center
Erbbaurecht	
Erbbaurechtsvertrag/Entwurf	Verkäufer/Notar/Bauträger/ Makler

V. Unterlagen für KfW-Darlehen	Erhältlich bei
• Formular „KfW-Beiblatt zu Ihrer Baufinanzierung“ (gilt für alle KfW-Produkte)	Vertriebspartner/Download-center
• Bestätigung zum Antrag „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ – Produkt 261	Energieeffizienz-Experte
• Nachweis eines Beratungsgesprächs – KfW-Vordruck 600 000 4806 (soweit erforderlich)	Vertriebspartner
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.**	

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. Besonderheit ab einem Gesamtobligo von 1,50 Mio. Euro

Ab einem Gesamtobligo von 1,50 Mio. Euro 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

87.634/06.26/1934/46

Baufinanzierung
Vermögensaufstellung

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

ING

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)	Gewerbe-fläche (qm)	Jahresnetto-miete in T€[1]	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												
					Summe	Summe					Summe	Summe

[1] Ohne Umlagen/MwSt. (Mietaufstellung mit detaillierter Aufschlüsselung liegt bei).

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.)

Datum/Unterschrift

_____ ✗ _____

Ort/Datum

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€	

Sonstige Vermögenswerte

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

Vermögenswerte	**Details zu Vermögenswerten**	**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 Schuldverhältnisse in dieser Aufstellung vollständig und richtig wiedergegeben sind.

Ort/Datum

X

Unterschrift **Antragsteller*in/Darlehensnehmer*in**

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

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

2025

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.

1 Name: Mustermann

2 Vorname: Max

3 Steuernummer: xxx/xxxx/xxxx — lfd. Nr. der Anlage: 1

Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke

Allgemeine Angaben

25

Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung

4 Straße, Hausnummer: Musterstraße 1

5 Postleitzahl: 11111 — Ort: Musterhausen

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

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

8 53 Veräußert / Übertragen am: — Eigentumsübergang bei Veräußerung / Übertragung am:

9 Wirtschafts-Identifikationsnummer: D E -

Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise

10 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
13	Erdgeschoss	130		8.072 ,—
14	1. OG und weitere Geschosse	320	+	16.928 ,—
15		Summe 01	=	25.000 ,—

Einnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)

	Bezeichnung der Einheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)	Nutzfläche (in m²)		
16				,—
17	Bezeichnung weiterer Einheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)	Nutzfläche (in m²)	+	,—
18		Summe 02	=	,—

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

	Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)	Wohnfläche (in m²)		
19			03	,—

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

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

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

		1 = linear, 2 = degressiv		%	1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	EUR
33		1	1,25	%	1	5.723

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

		1 = linear, 2 = degressiv		%	1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
34				%				+	

35	Abzugsfähige Werbungskosten	30	=	5.723

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

durch direkte Zuordnung ermittelt

		1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	EUR
36			

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

		1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
37					+	

38	Abzugsfähige Werbungskosten	70	=	

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

durch direkte Zuordnung ermittelt

		1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	EUR
39			

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

		1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
40					+	

41	Abzugsfähige Werbungskosten	31	=	

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

durch direkte Zuordnung ermittelt

		1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer)	EUR
42				

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

		1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer)	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
43							
44						+	

45	Abzugsfähige Werbungskosten	60	=	

202500310202

20250310203

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	,—

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

	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
62	**aus 2021** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt		+	,—
63	Abzugsfähige Werbungskosten	39	=	,—

		EUR
64	**aus 2022** durch direkte Zuordnung ermittelt	,—

	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
65	**aus 2022** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt		+	,—
66	Abzugsfähige Werbungskosten	40	=	,—

		EUR
67	**aus 2023** durch direkte Zuordnung ermittelt	,—

	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
68	**aus 2023** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt		+	,—
69	Abzugsfähige Werbungskosten	41	=	,—

					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 =		,—

Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)

durch direkte Zuordnung ermittelt

	Einzelangaben	EUR
73	XXXX	15.400 ,—

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
74				+	,—
75	Abzugsfähige Werbungskosten		52 =	15.400	,—

Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)

durch direkte Zuordnung ermittelt

	Einzelangaben	EUR
76	XXXX	8.184 ,—

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
77				+	,—
78	Abzugsfähige Werbungskosten		48 =	8.184	,—

Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung:
an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer

			EUR
79	durch direkte Zuordnung ermittelt	58	,—

Sonstige Kosten

durch direkte Zuordnung ermittelt

	Einzelangaben	EUR
80	XXX	20.732 ,—

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
81				+	,—
82	Abzugsfähige Werbungskosten		49 =	20.732	,—

			EUR
83	**Summe der Werbungskosten** (Summe der Zeilen 35, 38, 41, 45, 48, 51, 54, 55, 56, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 79 und 82)		55.071 ,—
84	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in den Werbungskosten laut Zeile 83 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge	59	,—

Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte

– Bitte füllen Sie die Zeilen 85 und 86 immer aus. –

			EUR
85	Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 83) – 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	,—

Verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG)

– 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	
88	Betragsmäßige Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung eines Teils des Objekts	51	EUR ,—

2025 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)

			EUR		EUR
89	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A		,—	Ehefrau / Person B	,—

202500310204

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.

20250350201

1 Name: Mustermann

2 Vorname: Max

3 **Steuernummer**: xxx/xxxx/xxxx

Weitere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Anteile an Einkünften laut gesonderter und einheitlicher Feststellung aus — 25

Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A

1. Grundstücksgemeinschaft

4 Bezeichnung: Max und Maria Mustermann Grundstücksgemeinschaft

5 Finanzamt: Musterhausen

6 Steuernummer -> eigene: yyy/yyyy/yyyy — EUR 856: 10.000,—

2. Grundstücksgemeinschaft

7 Bezeichnung:

8 Finanzamt:

9 Steuernummer — EUR 858: ,—

10 weiteren Grundstücksgemeinschaften (laut gesonderter Aufstellung) — 854: ,—

geschlossenen Immobilienfonds

11 Bezeichnung:

12 Finanzamt:

13 Steuernummer — EUR 874: ,—

Bauherren- / Erwerbsgemeinschaften

14 Bezeichnung:

15 Finanzamt:

16 Steuernummer — EUR 876: ,—

Ehefrau / Person B

1. Grundstücksgemeinschaft

17 Bezeichnung:

18 Finanzamt:

19 Steuernummer — EUR 857: ,—

2. Grundstücksgemeinschaft

20 Bezeichnung:

21 Finanzamt:

22 Steuernummer — EUR 859: ,—

23 weiteren Grundstücksgemeinschaften (laut gesonderter Aufstellung) — 855: ,—

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.

87.634/06.26/1934/46