

# 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 600.000 Euro oder mehr ansteigen, so gelten die Mindestunterlagen gemäß „Infoblatt Individualdarlehen“.

I. Darlehensantrag	Erhältlich bei
<b>Vollständig ausgefüllter und von allen Antragstellern unterzeichneter Darlehensantrag</b>	Antragsteller
<b>Wichtige Hinweise:</b>	
• 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 <b>eine</b> 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
<b>Lohn- und Gehaltsempfänger</b>	
• 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
<b>Rentner</b>	
• Aktueller Rentenbescheid (bei allen Renteneinkunftsarten)	Antragsteller
• alternativ Kontoauszüge der letzten 3 Monate (Zusatzrente)	Antragsteller
<b>Angestellte im öffentlichen Dienst</b>	
Aktueller Bescheid/aktuelle Abrechnung	Antragsteller
<b>Beamte</b>	
Aktuelle Bezügemitteilung	Antragsteller
<b>Soldaten</b>	
Besoldungsnachweis mit Angabe der Verpflichtungszeit oder separate Bestätigung	Antragsteller
<b>Mieteinnahmen</b>	
• Kopie des Mietvertrags und Nachweis der Mieteinnahmen anhand eines Kontoauszugs (bei ETW, EFH, RHS, DHH, ZFH) <sup>1</sup>	Antragsteller
• Aufstellung der Mieteinnahmen (bei MFH ab 3 Wohneinheiten gem. Vordruck „Mietaufstellung“) <sup>1</sup>	Antragsteller
• Einkommensteuererklärung 2024, ab 01.08.2026 die von 2025 – komplett (bei MFH ab 3 Wohneinheiten sowie ab 3 vermieteten Immobilien) <sup>1</sup>	Antragsteller
• Aktuelle Vermögensaufstellung gem. Vordruck (bei MFH ab 3 Wohneinheiten sowie ab 3 vermieteten Immobilien) <sup>1</sup>	Vertriebspartner/Partnerportal
<b>Verheiratete Antragsteller mit Gütertrennung</b>	
Kopie der notariell beglaubigten Gütertrennungsvereinbarung	Antragsteller
<b>Nachweis des bei der Finanzierung einzusetzenden Eigenkapitals</b>	
• 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. <b>Eigenkapital von Minderjährigen wird nicht akzeptiert</b>	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 (2025) mindestens die vollständige Einkommensteuererklärung des Vorjahres (2024) ein – zuzüglich der Steuerbescheide und der Einkommensteuererklärungen der beiden vorhergehenden Jahre (2023 und 2022), unabhängig davon, ob der Kunde eine Fristverlängerung beim Finanzamt erwirkt hat. Die in Klammern angefügten Jahreszahlen sind Beispielszahlen und dienen der Verdeutlichung.

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

## 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
- 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
- Dazugehörige Einkommensteuerbescheide, wie in der Einleitung unter II.a beschrieben
- Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung mit Summen- und Saldenliste, vom Steuerberater bestätigt oder alternativ vom Kunden unterzeichnet
- Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck
- Bei Einreichungen nach dem 01.08. sind endgültige, testierte Zahlen des Vorjahres zwingend
- Ab dem 62. Lebensjahr (5 Jahre vor Regelrenteneintritt) zusätzlich Rentennachweise (z.B. gesetzliche Rente, private Renten, Lebensversicherungen)

Steuerberater

Antragsteller/Finanzamt

Antragsteller/Finanzamt  
Steuerberater

Vertriebspartner/Partnerportal  
Steuerberater

### Geschäftsführende Gesellschafter

- 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

- 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. Bei der Scheidungsfolgereinbarung müssen Informationen zu vermögensrechtlichen Regelungen und Zahlungsverpflichtungen ersichtlich sein. Andere Angaben können geschwärzt werden. Genauso kann der Name des Mieters in den Unterlagen zu Mieteinnahmen geschwärzt sein.

## 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)
- 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)
- **Zusätzlich bei nach WEG geteilten Objekten:** Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen das zu finanzierende Objekt/die Wohneinheit eindeutig hervorgeht
- Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnr. und Zugang zum Grundstück müssen ersichtlich sein)
- 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
- 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 Dokumentencenter im Partnerportal.

Verkäufer/Makler/Architekt

Verkäufer/Makler/Architekt/  
Bauamt

Verkäufer/Notar/Makler/  
Architekt/Grundbuchamt/  
Hausverwaltung  
Katasteramt  
Energieeffizienz-Experte/  
Energieberater/Architekt/  
Makler/Bauträger

### Für ETW:

- Vom Architekten (oder Ingenieur, Meister, Sachverständigen) bestätigte Berechnung der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (alternativ: nach DIN 277 + 283 sowie II. Berechnungsverordnung)
- 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)
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan, aus denen die zu finanzierende Wohnung/Wohneinheit eindeutig hervorgeht
- Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnr. und Zugang zum Grundstück müssen ersichtlich sein)
- 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
- 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 Dokumentencenter im Partnerportal.

Verkäufer/Makler/Architekt/

Verkäufer/Makler/Architekt/  
Bauamt

Verkäufer/Notar/Makler/  
Architekt/Grundbuchamt/  
Hausverwaltung  
Katasteramt  
Energieeffizienz-Experte/  
Energieberater/Architekt/  
Makler/Bauträger

**Bitte beachten Sie auch unser Infoblatt „Wann brauchen wir den Energieausweis“ im Dokumentencenter des Partnerportals.**

### 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

III. Unterlagen zu Ihrer Immobilie (Fortsetzung)	Erhältlich bei
--	----------------

**Für die Baufi Energy (zusätzlich):**

- Gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- 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
- Ausdruck ING-Modernisierungsrechner, KfW-Sanierungsrechner oder Interhyp-Sanierungsrechner (sofern die Vorabbestätigung durch einen Vertriebspartner bestätigt wird)

Energieeffizienz-Experte/  
Energieberater/Architekt/  
Bauträger

---

Energieeffizienz-Experte/  
Energieberater/Architekt/  
Bauträger/Vertriebspartner/  
Partnerportal

---

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)
- 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**

- 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

**Zwischenfinanzierung ohne Verkaufsvertrag**

- Berechnung der Wohnfläche in m<sup>2</sup> gem. Wohnflächenverordnung
- Kopie des vollständigen, unbeglaubigten Grundbuchauszugs (nicht älter als 3 Monate)
- Aktuelle Valutenbescheinigung (bei Veräußerung der Immobilie)
- Flurkarte/amtlicher Lageplan (Flurstücksnummer und Zugang zum Grundstück muss ersichtlich sein)
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- 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
- Datenblatt zur Zwischenfinanzierung (ING-Formular)

Eigene Unterlagen

---

Grundbuchamt

---

Finanzierendes Institut

---

Katasteramt

---

Verkäufer/Hausverwalter

---

Energieeffizienz-Experte/  
Energieberater/Architekt/  
Makler/Bauträger

---

Vertriebspartner/Partnerportal

**Zwischenfinanzierung mit Verkaufsvertrag**

- Notariell protokollierter Verkaufsvertrag zur Veräußerung der Immobilie
- Datenblatt zur Zwischenfinanzierung (ING-Formular)

Notar

---

Vertriebspartner/Partnerportal

**Erbaurecht**

Erbaurechtsvertrag/Entwurf

Verkäufer/Notar/Bauträger/  
Makler

V. Zusätzliche Unterlagen bei Individualdarlehen ab 600.000 Euro	Erhältlich bei
--	----------------

**Bitte reichen Sie diese Mindestunterlagen auch dann ein, wenn die bisherige Kreditgesamtschuldung durch ein neu beantragtes Darlehen auf 600.000 Euro oder mehr ansteigt.**

- 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
---------------------------------	----------------

- Formular „KfW-Beiblatt zu Ihrer Baufinanzierung“ (gilt für alle KfW-Produkte)
- Bestätigung zum Antrag „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ – Produkt 261
- 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

---

Vertriebspartner

# Infoblatt Individualdarlehen

Ihren Antrag für ein Individualdarlehen möchten wir schnell bearbeiten. Deshalb eine Bitte: Beachten Sie neben unserer Liste „Mindestunterlagen zur Antragstellung über die Schnittstelle“ 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)	Gewer- fläche (qm)	Jahresnetto- miete 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	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 \_\_\_\_\_



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

7 Notar- / Kaufvertrag vom **15.07.2012** Eigentumsübergang am \_\_\_\_\_

Bauantrag / Bauanzeige / Baubeginn \_\_\_\_\_ Fertig gestellt am **01.10.1990**

8 Veräußert / Übertragen am **53** \_\_\_\_\_ 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)	EUR
16		
17		
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)	EUR
19		

#### Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (z. B. Wasser, Allgmeinstrom, 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 <input type="checkbox"/> 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

		EUR	
33	1 <small>1 = linear 2 = degressiv</small> 1,25 % 1 <small>1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung</small>		5.723
		durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
34	<small>1 = linear 2 = degressiv</small> % <small>1 = wie Vorjahr 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 2 = laut Erläuterung</small>		
		durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
37	<small>1 = wie Vorjahr 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 2 = laut Erläuterung</small>		
		durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
40	<small>1 = wie Vorjahr 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 2 = laut Erläuterung</small> Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer)		
		durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
43	<small>1 = wie Vorjahr 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			
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
<b>Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)</b>			
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
<b>Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer</b>			
		EUR	
79	durch direkte Zuordnung ermittelt	58	
<b>Sonstige Kosten</b>			
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
<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)		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) – 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	
89	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A		Ehefrau / Person B
		EUR	EUR



20250031.02.04

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.

Name

1 **Mustermann**

Vorname

2 **Max**

3 **Steuernummer**

## Weitere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

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

25

#### Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A

##### 1. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

Finanzamt

5 **Musterhausen**

Steuernummer -> eigene

6 **yyy/yyyy/yyyy**

856  EUR

##### 2. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

858  EUR

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

##### geschlossenen Immobilienfonds

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

854

874  EUR

##### Bauherren- / Erwerbsgemeinschaften

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

876  EUR

#### Ehefrau / Person B

##### 1. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

857  EUR

##### 2. Grundstücksgemeinschaft

Bezeichnung

Finanzamt

Steuernummer

859  EUR

##### 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 <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.