

Unterlagen-Checkliste • Immobilienkauf

Für Selbständige, Freiberufler und Gesellschafter-Geschäftsführer

VORAB: WARUM ES BEI IHNEN MEHR IST

Banken rechnen Ihr Einkommen aus der Vergangenheit hoch – meist aus zwei bis drei abgeschlossenen Jahren. Deshalb brauchen wir mehr Papier als bei Angestellten. Das ist kein Misstrauen, sondern Rechenweg. Wer vollständig einreicht, bekommt schneller eine Entscheidung; wer nachliefern muss, verliert oft eine Woche pro Nachfrage.

Bitte schicken Sie nichts per einfacher E-Mail. Ihre Unterlagen laden Sie über den Europace-Assistenten hoch – eine geschützte Plattform, auf der Sie sich ein eigenes Konto mit Passwort anlegen. Die Einladung dazu bekommen Sie von mir.

1 • ZU IHRER PERSON

- ☐ Personalausweis oder Reisepass, Vorder- und Rückseite (von allen Darlehensnehmern)
- ☐ Ausgefüllte Selbstauskunft
- ☐ Bei Nicht-EU-Staatsangehörigkeit: Aufenthaltstitel

2 • EINKOMMEN UND BETRIEB

- ☐ Einkommensteuerbescheide der letzten zwei bis drei Jahre
- ☐ Einkommensteuererklärungen derselben Jahre
- ☐ Bei Bilanzierung: Jahresabschlüsse der letzten zwei bis drei Jahre mit Gewinn- und Verlustrechnung
- ☐ Bei Einnahmenüberschussrechnung: EÜR derselben Jahre
- ☐ Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA), nicht älter als drei Monate
- ☐ Summen- und Saldenliste zur BWA
- ☐ Private Kontoauszüge der letzten drei Monate
- ☐ Geschäftliche Kontoauszüge, falls die Bank sie anfordert
- ☐ Nachweise weiterer Einkünfte: Miete, Beteiligungen, Kapitalerträge

Zusätzlich bei GmbH-Geschäftsführung

- ☐ Geschäftsführer-Anstellungsvertrag und Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate
- ☐ Handelsregisterauszug

- ☐ Gesellschaftsvertrag
- ☐ Nachweis über Gewinnausschüttungen der letzten Jahre

Zusätzlich bei Freiberuflichkeit

- ☐ Nachweis der Kammerzugehörigkeit oder Berufszulassung
- ☐ Bei kurzer Selbständigkeit: Übersicht über laufende Aufträge oder Mandate

Wenn Sie kürzer als drei Jahre selbständig sind: Möglich ist es trotzdem, der Kreis der Banken wird aber kleiner. Bringen Sie dann zusätzlich mit, was die Stabilität zeigt: Vorbeschäftigung in derselben Branche, laufende Verträge, Auftragsbestand.

3 · EIGENKAPITAL UND VERPFLICHTUNGEN

- ☐ Nachweis über Ihr Eigenkapital: Kontostände, Depotauszug, Bausparvertrag
- ☐ Bei Schenkung: formlose Erklärung der schenkenden Person – eine Vorlage dafür bekommen Sie von mir
- ☐ Übersicht privater Kredite: Restschuld, Rate, Laufzeitende
- ☐ Übersicht betrieblicher Darlehen, Kontokorrentlinien und Leasingverträge
- ☐ Falls vorhanden: Unterlagen zu weiteren Immobilien

Wichtig: Betriebliche Verbindlichkeiten rechnen viele Banken Ihrer privaten Haushaltsrechnung zu. Legen Sie sie offen – wenn sie später auffallen, kostet das mehr Zeit als jede Erklärung vorher.

4 · ZUM OBJEKT

- ☐ Exposé
- ☐ Entwurf des Kaufvertrags
- ☐ Grundriss mit Maßen
- ☐ Wohn- und Nutzflächenberechnung
- ☐ Lageplan oder Flurkarte
- ☐ Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)
- ☐ Energieausweis
- ☐ Fotos innen und außen
- ☐ Bei Eigentumswohnung: Teilungserklärung, letzte drei Protokolle der Eigentümerversammlung, Wohngeldabrechnung, Instandhaltungsrücklage
- ☐ Bei vermietetem Objekt: Mietverträge und Aufstellung der Mieteinnahmen

5 · WAS NOCH FEHLT

UNTERLAGE	WER BESORGT SIE	BIS WANN
---	---	---

Vieles davon liegt bei Ihrer Steuerberatung. Ein Satz von Ihnen genügt meist – gern gebe ich Ihnen einen fertigen Text zum Weiterleiten. Rufen Sie an: 0156 79526628, Montag bis Samstag von 8 bis 20 Uhr.

ImmoView24 · Inhaber Maurice Bormann · Immobiliendarlehensvermittler gem. § 34i Abs. 1 GewO · Erlaubnis der IHK Bonn/Rhein-Sieg · Register-Nr. D-W-110-4Y19-57 (vermittlerregister.info) · kontakt@immoview24.de · 0156 79526628