

Anschlussfinanzierung für Kapitalanleger: Was bei vermieteten Immobilien zählt

Erstellt 13.10.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Als privater Vermieter bist Du beim Darlehen in aller Regel Verbraucher und hast damit dieselben Schutzrechte wie bei der selbst genutzten Immobilie. Bei Mehrfamilienhäusern bewertet eine neue Bank vor allem die nachhaltige Miete, den Ertragswert. Die Zinsen bleiben Werbungskosten, soweit das neue Darlehen die bisherige Restschuld ablöst oder in die vermietete Immobilie fließt. Für Geld, das Du privat verwendest, gilt das nicht. Steuerfragen im Einzelfall klärst Du mit Deiner Steuerberatung.

Für Kapitalanleger ist die Anschlussfinanzierung mehr als eine Zinsfrage. Die Miete trägt die Rate und das Finanzamt beteiligt sich über die Zinsen. Bei mehreren Wohnungen hängen oft mehrere Darlehen an einer Grundschild. Dieser Ratgeber zeigt, worauf es bei vermieteten Immobilien ankommt.

Verbraucher oder Unternehmer?

Verbraucher ist, wer ein Geschäft überwiegend nicht für seine gewerbliche oder selbständige berufliche Tätigkeit abschließt (§ 13 BGB). Die Verwaltung eigenen Vermögens gehört nach dem Bundesgerichtshof grundsätzlich nicht zur gewerblichen Tätigkeit, unabhängig von der Höhe der Werte. Anders wird es erst, wenn die Vermietung einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordert, etwa mit eigenem Büro und eigener Organisation (BGH, Urteil vom 23.10.2001, XI ZR 63/01). Die Zahl der Wohnungen und die Fremdfinanzierung allein entscheiden das nicht (BGH, Urteil vom 28.05.2020, III ZR 58/19).

Für Dich heißt das: Auch bei vermieteten Wohnungen gelten in aller Regel die Regeln für Verbraucherdarlehen. Deine Bank muss Dir spätestens drei Monate vor Ende der Zinsbindung mitteilen, ob sie verlängert (§ 493 Abs. 1 BGB). Beim Anschluss gelten die Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung (§ 505a BGB). Die Kündigungsrechte hat ohnehin jeder Darlehensnehmer: zum Ende der Zinsbindung mit einem Monat Frist und zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung oder der letzten Zinsvereinbarung mit sechs Monaten Frist (§ 489 Abs. 1 BGB). Nimmt eine GmbH das Darlehen auf, gilt kein Verbraucherschutz, denn Verbraucher sind nach § 13 BGB nur natürliche Personen.

Wie die neue Bank eine vermietete Immobilie bewertet

Bei Mehrfamilienhäusern und anderen Renditeobjekten zählt für den Beleihungswert vor allem der Ertragswert, also die Miete, die das Objekt dauerhaft einbringt. Er darf nicht überschritten werden, der Sachwert dient als Gegenprobe (§ 4 Abs. 1 BelWertV). Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern darf sich der Beleihungswert auch am Sach- oder Vergleichswert orientieren (§ 4 Abs. 2 BelWertV). Die Beleihungswertermittlungsverordnung gilt verbindlich für Pfandbriefbanken. Viele andere Banken orientieren sich an ihr. Wie hoch der Ertragswert Deiner Immobilie ungefähr liegt, schätzt der Ertragswert-Rechner.

Daraus folgt: Eine Mieterhöhung seit dem Kauf, ein neuer Mietvertrag oder eine Modernisierung, die die Miete trägt, kann Deinen Beleihungsauslauf verbessern. Leerstand oder eine Miete deutlich unter dem Markt drückt ihn. Wie Tilgung und Bewertung zusammenwirken, zeigt der Ratgeber Neubewertung bei der Anschlussfinanzierung.

Wie die Bank Deine Mieteinnahmen rechnet

In der Haushaltsrechnung setzen Banken die Mieteinnahmen meist nicht in voller Höhe an, weil sie Leerstand und laufende Kosten einkalkulieren. Wie hoch dieser Abschlag ist, legt jede Bank selbst fest. Mögliche, aber ungewisse Mieterhöhungen darf sie nicht einrechnen (§ 4 Abs. 1 Nr. 3 ImmoKWPLV). Belege für die Miete sind die Mietverträge und ein Nachweis der Zahlungseingänge. Bleibst Du bei Deiner bisherigen Bank und erhöhst das Darlehen nicht deutlich, muss sie Deine Kreditwürdigkeit nicht neu prüfen (§ 505a Abs. 3 BGB). Eine neue Bank rechnet dagegen vollständig nach.

Steuer: Zinsen ja, Tilgung nein

Schuldzinsen für eine vermietete Immobilie sind Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG). Die Tilgung ist Rückzahlung und mindert die Steuer nicht. Das gilt auch für die Anschlussfinanzierung, solange das neue Darlehen im Rahmen einer marktüblichen Finanzierung nur die bisherige Restschuld ablöst und die Immobilie vermietet bleibt (BFH, Urteil vom 08.04.2014, IX R 45/13). Fließt zusätzliches Geld in die vermietete Immobilie, etwa für eine Modernisierung, sind auch diese Zinsen Werbungskosten. Nimmst Du mehr auf und verwendest das Geld privat, sind die Zinsen für diesen Teil in der Regel nicht abziehbar.

- **Kosten des Wechsels:** Notar- und Grundbuchkosten für die Grundschild und Entgelte für das Darlehen sind nach unserer Kenntnis als Geldbeschaffungskosten Werbungskosten. Den Einzelfall klärst Du mit Deiner Steuerberatung.
- **Disagio:** Ein marktübliches Disagio ist im Jahr der Zahlung abziehbar (§ 11 Abs. 2 Satz 4 EStG). Die Finanzverwaltung geht davon bei höchstens 5 % und mindestens fünf Jahren Zinsbindung aus (BMF-Schreiben vom 20.10.2003).
- **Vorfälligkeitsentschädigung bei weiter vermieteter Immobilie:** Zum Ende der Zinsbindung fällt keine Vorfälligkeitsentschädigung an. Löst Du das Darlehen einer Immobilie vorzeitig ab, die vermietet bleibt, hat das Finanzgericht Niedersachsen die Entschädigung als Werbungskosten anerkannt, auch als der Verkauf eines anderen Objekts der Auslöser war (Urteil vom 30.10.2024, 3 K 145/23). Höchststrichterlich entschieden ist das nicht.
- **Vorfälligkeitsentschädigung bei Verkauf:** Löst Du das Darlehen wegen eines Verkaufs ab, ist sie keine Werbungskosten bei der Vermietung (BFH, Urteil vom 11.02.2014, IX R 42/13).

Für die Wahl der Tilgung zählt neben der Steuer vor allem, ob die Miete die Rate trägt und wie hoch die Restschuld am Ende der Zinsbindung sein darf. Dieser Ratgeber ersetzt keine Steuerberatung.

Mehrere Wohnungen, eine Grundschild

Viele Vermieter finanzieren mehrere Objekte über eine gemeinsame Grundschild. Bei einer solchen Gesamtgrundschild haftet jedes belastete Grundstück für den ganzen Grundschildbetrag (§ 1132 BGB in Verbindung mit § 1192 BGB). Für die Anschlussfinanzierung heißt das: Schuldest Du alle Darlehen gemeinsam um, wird die Grundschild als Ganzes an die neue Bank abgetreten. Willst Du nur ein Darlehen wechseln oder ein Objekt verkaufen, braucht es eine Freigabe oder Aufteilung, bei der die bisherige Bank mitwirken muss. Plane dafür mehr Vorlauf ein.

Laufen die Zinsbindungen Deiner Darlehen zu unterschiedlichen Terminen aus, lohnt ein Blick auf alle zusammen. Mit einem Forward-Darlehen oder einer passend gewählten neuen Zinsbindung lassen sich die Termine angleichen.

Unterlagen für Vermieter

- Darlehensverträge mit allen Nachträgen und die letzten Jahresmitteilungen
- Mietverträge und ein Nachweis der Mieteinnahmen
- Aufstellung aller Immobilien mit Darlehen und Mieten, dazu der Banken- und Verbindlichkeitspiegel
- bei Eigentumswohnungen die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- Einkommensnachweise und Steuerbescheide

Die Vorlagen Immobilienaufstellung und Banken- und Verbindlichkeitspiegel kannst Du herunterladen. Die vollständige Liste nach Weg steht im Ratgeber Unterlagen für die Anschlussfinanzierung.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Bei Kapitalanlegern schauen wir nicht nur auf ein Darlehen, sondern auf das ganze Portfolio: Zinsbindungen, Grundschulden und Mieten. So erkennen wir, wann sich ein Wechsel für alle Objekte lohnt und wo die Prolongation reicht. Anschluss prüfen lassen.

Häufige Fragen

Bin ich als Vermieter bei der Anschlussfinanzierung Verbraucher?

In aller Regel ja. Die Verwaltung eigenen Vermögens ist nach dem BGH grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit, auch bei mehreren Wohnungen (Urteil vom 23.10.2001, XI ZR 63/01). Damit gelten die Regeln für Verbraucherdarlehen, etwa die Mitteilungspflicht nach § 493 BGB. Das Kündigungsrecht nach § 489 BGB hat jeder Darlehensnehmer.

Wie bewertet die neue Bank eine vermietete Immobilie?

Bei Mehrfamilienhäusern vor allem über den Ertragswert, also die Miete, die das Objekt dauerhaft einbringt. Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern darf sich der Beleihungswert auch am Sach- oder Vergleichswert orientieren (§ 4 BelWertV). Viele Banken orientieren sich an dieser Verordnung für Pfandbriefbanken.

Kann ich die Zinsen der Anschlussfinanzierung von der Steuer absetzen?

Bei einer vermieteten Immobilie sind die Schuldzinsen Werbungskosten (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG), soweit das neue Darlehen die bisherige Restschuld ablöst oder in die vermietete Immobilie fließt. Für Geld, das Du privat verwendest, gilt das nicht. Die Tilgung mindert die Steuer nicht. Im Einzelfall entscheidet Deine Steuerberatung.

Was passiert mit einer gemeinsamen Grundschuld für mehrere Wohnungen?



Bei einer Gesamtgrundschuld haftet jedes Objekt für den ganzen Grundschuldbetrag (§ 1132 in Verbindung mit § 1192 BGB). Schuldest Du alles gemeinsam um, wird sie als Ganzes abgetreten. Für den Wechsel einzelner Darlehen braucht es in der Praxis eine Freigabe oder Aufteilung durch die bisherige Bank.

QUELLEN UND STAND —

- [§ 13 BGB](#); BGH, Urteil vom 23.10.2001, XI ZR 63/01; BGH, Urteil vom 28.05.2020, III ZR 58/19: Verwaltung eigenen Vermögens
- [§ 489 Abs. 1 BGB](#), [§ 493 Abs. 1 BGB](#), [§ 505a BGB](#)
- [Beleihungswertermittlungsverordnung](#) § 4 Abs. 1 und 2, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.10.2022
- [ImmoKWPLV](#) § 4 Abs. 1 Nr. 3: keine ungewissen Mieterhöhungen
- [§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG](#), [§ 11 Abs. 2 EStG](#); BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl I 2003, 546
- BFH, Urteil vom 08.04.2014, IX R 45/13; BFH, Urteil vom 11.02.2014, IX R 42/13; FG Niedersachsen, Urteil vom 30.10.2024, 3 K 145/23
- [§ 1132 BGB](#), [§ 1192 BGB](#): Gesamtgrundpfandrecht
- Stand 13.10.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 13.10.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO