

Wie du eine Immobilie ohne Eigenkapital finanzieren kannst

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Eine Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital ist möglich, wenn dein Einkommen deutlich über dem Durchschnitt liegt und dein Arbeitsplatz sicher ist. Die Bank finanziert dann Kaufpreis plus Nebenkosten (110-Prozent-Finanzierung), gegen Zinsaufschlag und mit höherer Tilgung. Alternativen zur Kapitalbeschaffung: Nachrangdarlehen, Arbeitgeberdarlehen, Privatdarlehen aus der Familie oder Schenkung.

Wenn du eine Immobilie kaufen oder bauen möchtest, ist das Eigenkapital einer der wichtigsten Einflussfaktoren für einen günstigen Zins. Banken verlangen in der Regel, dass du mindestens die Kaufnebenkosten selbst bezahlst. Optimal ist ein Eigenkapitaleinsatz von 20 bis 30 % des Kaufpreises beziehungsweise der Baukosten.

Im folgenden Artikel erfährst du, unter welchen Bedingungen eine Vollfinanzierung ohne Eigenkapital möglich ist und wie du dir Kapital aus Familie oder vom Arbeitgeber beschaffen kannst.

Wie funktioniert eine Vollfinanzierung ohne Eigenkapital?

Von einer Vollfinanzierung spricht man, wenn die Bank nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Kaufnebenkosten finanziert. Du bekommst das Darlehen also auch für Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten.

Ob die Bank sich darauf einlässt, hängt vor allem von deiner Einkommenssituation ab. Liegt dein Verdienst deutlich über dem Durchschnitt und ist dein Arbeitsplatz sicher,

stehen die Chancen gut. Auch langfristig angelegtes Vermögen, auf das du für den Kauf nicht zugreifen kannst oder willst, bewerten Banken positiv.

Oft legen Kreditinstitute die 40-Prozent-Regel zugrunde: Die Kreditrate sollte nicht mehr als 40 % deines Nettoeinkommens ausmachen. Zahlst du weitere Darlehen zurück, werden alle Raten zusammengerechnet.

Welche Vor- und Nachteile birgt eine Finanzierung ohne Eigenkapital?

Die Vollfinanzierung ist eine Chance, geht aber mit Risiken einher.

Vorteile:

- Du setzt den Traum vom Eigenheim schneller um, das jahrelange Ansparen entfällt.
- Manche Gelegenheit kommt nicht wieder: Kannst du eine Immobilie deutlich unter Marktwert erwerben, wäre Warten teurer als der Zinsaufschlag.

Nachteile:

- Banken berechnen wegen des höheren Risikos einen Zinsaufschlag, sie geben dir mehr Geld, als die Immobilie als Sicherheit wert ist.
- Die Bank erwartet in der Regel eine schnellere Rückzahlung. Hohe Tilgung plus hohe Darlehenssumme ergibt zwangsläufig hohe Monatsraten.
- Das Risiko bei der Anschlussfinanzierung steigt deutlich: Hohe Restschuld und mögliche Zinssteigerung sind eine gefährliche Kombination.

Wie funktioniert die Finanzierung mit einem Nachrangdarlehen?

Du hast eine Immobilie gefunden, kaum Eigenkapital, und die Bank finanziert maximal 90 % des Kaufpreises? Dann kommt das Nachrangdarlehen ins Spiel, es kann in bestimmten Fällen das Eigenkapital ersetzen.

Du nimmst bei der Bank deiner Wahl einen Kredit bis zum maximalen Beleihungsauslauf von 90 % auf. Dafür erhält die Bank eine erstrangige Grundschuld im Grundbuch. Parallel nimmst du ein weiteres Darlehen auf, das die Lücke zwischen Gesamtkosten und erstrangigem Darlehen schließt. Diese Nachrangdarlehen werden häufig ohne dingliche Sicherheit vergeben, entsprechend höher sind die Zinsen.

Ein Beispiel macht es greifbar (NRW, Kauf ohne Makler):

- Kaufpreis der Wunschimmobilie: 300.000 Euro
- Kaufnebenkosten: 25.500 Euro (6,5 % Grunderwerbsteuer, 2 % Notar und Grundbuch)
- Gesamtfinanzierungsbedarf: 325.500 Euro
- Maximale Finanzierung der Bank: 270.000 Euro (90 % des Kaufpreises)
- Bedarf Nachrangdarlehen: $325.500 - 270.000 = 55.500$ Euro

Tipp: Zahle den teureren Nachrangkredit zuerst zurück, so sparst du bei der Zinsbelastung.

Welche weiteren Möglichkeiten gibt es, Kapital zu beschaffen?

Nicht immer kommt das komplette Kapital von der Bank. Diese Alternativen decken deinen Bedarf oder dienen der Bank als Eigenkapitalnachweis:

Arbeitgeberdarlehen: Dein Arbeitgeber gewährt dir einen Kredit, eine freiwillige Leistung ohne gesetzliche Höhenvorgabe. Halte die Konditionen unbedingt schriftlich fest; üblicherweise behält der Arbeitgeber die Rate direkt vom Gehalt ein. Die Zinsen sind frei vereinbar und oft günstig. Beachte: Ein vergünstigter Zins ist als geldwerter Vorteil zu versteuern, sobald das Restdarlehen 2.600 Euro übersteigt. Bei hohen Beträgen lässt sich der Arbeitgeber unter Umständen eine Grundschuld eintragen.

Privatdarlehen: Ein Familienmitglied oder Freund leiht dir das Geld. Die Konditionen sind frei vereinbar, gesetzliche Formvorgaben gibt es nicht, eine schriftliche

Vereinbarung ist trotzdem Pflichtprogramm, damit es später keinen Streit gibt. Der Kreditgeber muss die Zinseinnahmen versteuern.

Wichtig zu wissen: Bei einem zinslosen oder sehr niedrig verzinsten Darlehen wertet das Finanzamt den Zinsvorteil als Schenkung. Innerhalb der Freibeträge bleibt das folgenlos, darüber hinaus kann Schenkungsteuer anfallen. Lass die Konstruktion bei größeren Beträgen steuerlich prüfen.

Schenkung: Oft helfen Eltern oder Verwandte mit einer Finanzspritze. Behalte die Freibeträge im Blick: Bei Schenkungen an Kinder liegt der Freibetrag bei 400.000 Euro je Elternteil, bei Enkeln bei 200.000 Euro. Alle Zuwendungen innerhalb von zehn Jahren werden zusammengerechnet.

Zusatzsicherheiten: Gibt es in der Familie eine lastenfreie Immobilie, kann eine Grundschuld darauf den zusätzlichen Kreditbedarf absichern. Denkbar ist auch die Kapitalbeschaffung über ein Darlehen auf die lastenfreie Immobilie.

Fazit: Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital durchaus möglich

Auch wenn Banken mit einem spürbaren Eigenkapitalanteil rechnen: Die Finanzierung ohne eigenes Kapital ist machbar, bei sehr guter Einkommenssituation direkt über die Bank, sonst über Bausteine wie Nachrangdarlehen, Familien-Darlehen oder Schenkung. Rechne dabei besonders konservativ: Der Zinsaufschlag und die hohe Restschuld verzeihen keine knappe Kalkulation.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Ob eine Vollfinanzierung trägt, entscheidet nicht die Zusage der Bank, sondern deine Rechnung fünfzehn Jahre weiter, mit realistischem Anschlusszins auf die dann noch hohe Restschuld. Genau diese Rechnung machen wir vor jeder 100- oder 110-Prozent-Finanzierung. Und oft finden wir dabei doch noch Eigenkapital-

Bausteine, die den Zins spürbar drücken. [Budget und EK-Quote durchrechnen.](#)

QUELLEN UND STAND

- § Freibeträge Schenkung: § 16 ErbStG (400.000 € Kinder, 200.000 € Enkel, 10-Jahres-Zeitraum)
- § Arbeitgeberdarlehen: Freigrenze 2.600 € Restsaldo für geldwerten Vorteil (R 19.9 LStR)
- § Nebenkosten-Beispiel NRW ohne Makler: 6,5 % GrESt + 2 % Notar/Grundbuch