

Finanzierung für Ärztinnen und Ärzte — Arbeitsfassung 2026

Unterlagen je Berufsphase, Praxis und Eigenheim, Zeitschiene. Zum Ausfüllen und Abhaken. Stand 09.10.2026 · Financiering voor artsen — stukken per loopbaanfase, praktijk en eigen woning, tijdlijn. Invullen en afvinken.

Diese Fassung ordnet die Unterlagen nach der Berufsphase, in der Sie stehen, hat eine Spalte für Ihre eigenen Zahlen und sagt, in welcher Reihenfolge Praxis und Eigenheim geplant gehören. Der Vorzugsstatus, den Heilberufe bei Banken genießen, ist kein Automatismus — er entsteht daraus, dass Vertrag, Einkommensstruktur und Perspektive belegt sind. Deze werkversie ordent de documenten naar uw loopbaanfase, biedt een kolom voor uw eigen cijfers en zegt in welke volgorde praktijk en eigen woning te plannen zijn. De voorkeurspositie van medische beroepen bij Duitse banken is geen automatisme — zij ontstaat doordat contract, inkomensstructuur en loopbaanperspectief zijn aangetoond. Elk punt staat in het Duits en het Nederlands, omdat het document dat u moet aanleveren een Duitse naam draagt.

1 · Was Banken bei Ärzten anders bewerten

Wat banken bij artsen anders beoordelen

Nicht das Konto von heute entscheidet, sondern die Aussicht. Geringe Arbeitslosigkeit, ein tariflich vorgezeichneter Einkommenspfad und ein niedriges Ausfallrisiko führen bei Heilberufen regelmäßig zu höheren Beleihungen und besseren Konditionen als bei gleichem Einkommen in anderen Berufen; mehrere Häuser halten eigene Heilberufe-Programme vor. Vier Punkte werden dabei anders gelesen als sonst: Niet het banksaldo van vandaag beslist, maar het perspectief. Lage werkloosheid, een bij cao uitgestippeld inkomenstraject en een laag wanbetalingsrisico leiden bij medische beroepen regelmatig tot een hogere belening en betere voorwaarden dan hetzelfde inkomen in andere beroepen oplevert; diverse banken hebben eigen programma's voor medische beroepen. Vier punten worden hier anders gelezen dan elders:

– **Befristung.** Der befristete Weiterbildungsvertrag ist meist kein Ausschlussgrund — vorausgesetzt, Weiterbildungsstand und Perspektive sind schriftlich belegt.

Tijdelijk contract. Een tijdelijk opleidingscontract (Weiterbildungsvertrag) is meestal geen uitsluitingsgrond — mits de fase van de specialistenopleiding en het loopbaanperspectief schriftelijk zijn aangetoond.

– **Variable Anteile.** Bereitschafts- und Rufdienste zählen mit, wenn sie regelmäßig und über längere Zeit dokumentiert sind. Behauptet reicht nicht.

Variabele delen. Bereikbaarheids- en oproepdiensten tellen mee, mits regelmatig en langere tijd gedocumenteerd. Alleen noemen volstaat niet.

– **Versorgungswerk.** Niedergelassene zahlen berufsständisch statt gesetzlich ein; die Bankauswahl entscheidet über die Anrechnung.

Versorgungswerk. Artsen met eigen praktijk betalen in het beroepspensioenfonds (Versorgungswerk) in plaats van het wettelijke; de bankkeuze bepaalt hoe dat meetelt.

– **Zwei Engagements.** Praxis und Eigenheim greifen auf dasselbe Einkommen zu — die Bank sieht ein Gesamtbild, auch wenn Sie beides getrennt beantragen.

Twee projecten. Praktijk en eigen woning putten uit hetzelfde inkomen — de bank ziet één totaalbeeld, ook als u beide apart aanvraagt.

Zur Einordnung, tarifliche Orientierungswerte für 2026: Assistenzarzt im ersten Jahr rund 5.722 € brutto im Monat, Facharzt zum Einstieg rund 7.552 €, Oberarzt zum Einstieg rund 9.460 €. Die Treppe ist tariflich festgeschrieben und damit für Banken kalkulierbar — bei Niedergelassenen greift dagegen die Selbstständigen-Logik mit anderer Bankauswahl und anderen Unterlagen. Ter oriëntatie, indicatieve cao-bedragen voor 2026: een arts-assistent in het eerste jaar circa 5.722 € bruto per maand, een specialist bij aanvang circa 7.552 €, een senior arts bij aanvang circa 9.460 €. De ladder ligt bij cao vast en is dus voor een bank berekenbaar — voor artsen met eigen praktijk geldt daarentegen de logica voor zelfstandigen, met een andere bankkeuze en andere documenten.

2 · Grundunterlagen — das verlangt jede Bank, unabhängig von der Phase

Basisdocumenten — elke bank vraagt ze, ongeacht uw fase

	Approbationsurkunde, gegebenenfalls Facharzturkunde Artsbevoegdheid (Approbationsurkunde) en, indien aanwezig, het specialistendiploma (Facharzturkunde) der Nachweis, der den Heilberufe-Status überhaupt erst auslöst het document dat de status van medisch beroep pas doet ingaan
	Personalausweis oder Reisepass, Kopien beider Seiten Id-kaart of paspoort, kopieën van beide zijden bei Nicht-EU-Staatsangehörigen zusätzlich der Aufenthaltstitel mit Befristung voor niet-EU-burgers ook de verblijfsvergunning met einddatum
	Aktuelle Meldebescheinigung Actueel inschrijvingsbewijs (Meldebescheinigung) bei Wohnsitz im Ausland der dortige Ansässigkeitsnachweis bij wonen in het buitenland het woonplaatsbewijs van dat land
	Eigenkapitalnachweis: Konto- und Depotauszüge Bewijs eigen vermogen: rekening- en effectenafschriften nicht älter als vier Wochen; bei größeren Beträgen wird die Mittelherkunft abgefragt, bei Familienmitteln zusätzlich die Schenkungserklärung niet ouder dan vier weken; bij grotere bedragen wordt de herkomst van de middelen gevraagd, bij familiegeld ook de schenkingsverklaring
	Übersicht der laufenden Verpflichtungen Overzicht lopende verplichtingen Kredit- und Leasingverträge mit aktuellem Saldo, Unterhaltstitel, Krankenversicherung lening- en leasecontracten met actueel saldo, alimentatietitels, zorgverzekering
	Letzter Einkommensteuerbescheid samt Steuererklärung Laatste aanslag inkomstenbelasting (Steuerbescheid) met de aangifte wird gegen die Gehaltsabrechnungen abgeglichen — Abweichungen vorab erklären wordt vergeleken met de loonstroken — licht afwijkingen vooraf toe
	Sämtliche Steuerunterlagen — Steuererklärungen und Steuerbescheide — aus allen Ländern, in denen Sie steuerpflichtig sind Alle belastingstukken — aangiften en aanslagen — uit elk land waar u belastingplichtig bent vollständig einreichen, nicht nur die deutschen Unterlagen volledig indienen, niet alleen de Duitse stukken
	Selbstauskunft und Vermögensaufstellung Selbstauskunft en vermogensoverzicht beide Formulare liegen ausfüllbar im Download-Bereich beide formulieren staan invulbaar in het downloadgedeelte

3 · Unterlagen je Berufsphase — nur der Block, der auf Sie zutrifft

Documenten per loopbaanfase — alleen het blok dat voor u geldt

Die häufigste Verzögerung entsteht nicht durch fehlende Bonität, sondern dadurch, dass die Unterlagen zur falschen Phase eingereicht werden. De meeste vertraging komt niet door zwakke kredietwaardigheid, maar doordat stukken voor de verkeerde fase zijn ingediend.

Assistenzarzt mit befristetem Vertrag

Arts-assistent met tijdelijk contract

	Arbeitsvertrag mit Befristung und Tarifuordnung Arbeidscontract met de looptijd en de cao-schaal bei Befristung Pflichtunterlage verplicht bij elk tijdelijk contract
	Nachweis über den Weiterbildungsstand Bewijs van de fase van uw specialistenopleiding Zeugnis oder Bescheinigung der Klinik getuigenschrift of verklaring van het ziekenhuis
	Perspektivschreiben der Klinik Perspectiefbrief van het ziekenhuis die Aussage zur beabsichtigten Weiterbeschäftigung — das Papier, das die Befristung entschärft die verklaring over het beoogde verdere dienstverband — het stuk dat de tijdelijkheid ontkracht
	Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezember-Abrechnung des Vorjahres Laatste drie loonstroken plus decemberstrook van vorig jaar die Dezember-Abrechnung weist die Jahressumme inklusive Diensten aus de decemberstrook toont het jaartotaal inclusief dienstvergoedingen

Angestellte Fachärztin, angestellter Facharzt, Oberarzt

Specialist in loondienst, senior arts

	Unbefristeter Arbeitsvertrag Vast arbeidscontract inklusive Nachträgen zu Stufe und Zulagen inclusief aanvullingen over trede en toeslagen
	Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezember-Abrechnung Laatste drie loonstroken plus decemberstrook bei Teilzeit die Stundenvereinbarung bij deeltijd de urenafpraak
	Facharzturkunde Specialistendiploma (Facharzturkunde) sie begründet die nächste Stufe und damit die Perspektive het onderbouwt de volgende trede en daarmee het perspectief
	Nachweise über Nebentätigkeiten Bewijs van nevenwerkzaamheden Gutachten, Lehre, Belegarzttätigkeit: zwölf Monate expertises, onderwijs, werk als behandelend arts: twaalf maanden

Honorararzt und ärztliche Vertretung

Waarnemend arts en vervangingswerk

	Honorarverträge der laufenden Aufträge Honorariumcontracten voor de lopende opdrachten mit Laufzeit, Satz und Auftraggeber duur, tarief, opdrachtgever
	Einnahmenübersicht der letzten 24 Monate Inkomsten over de laatste 24 maanden monatsweise, nicht als Jahressumme — Schwankungen erklären sich damit von selbst per maand, niet als jaartotaal — zo verklaren de schommelingen zichzelf
	Einnahmen-Überschuss-Rechnung oder BWA Winstberekening op kasbasis (Einnahmen-Überschuss-Rechnung) of BWA (tussentijdse cijfers) aktuell, mit Summen- und Saldenliste actueel, met de saldibalans (Summen- und Saldenliste)
	Steuerbescheide der letzten drei Jahre und Auftraggeberliste Aanslagen van de laatste drie jaar en een lijst van opdrachtgevers ein dominanter Auftraggeber gilt als Klumpenrisiko één dominante opdrachtgever is een clusterrisico

Niedergelassen und selbstständig

Met eigen praktijk en zelfstandig

☐	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste Actuele BWA (tussentijdse cijfers) met saldibalans ab dem zweiten Halbjahr zusätzlich der Jahresabschluss vanaf het tweede halfjaar ook de jaarrekening
☐	Jahresabschlüsse oder EÜR der letzten drei Jahre Jaarrekeningen of winstberekeningen op kasbasis van de laatste drie jaar kürzere Historie ist kein Ausschluss, aber ein Thema für die Bankauswahl een kortere historie sluit niet uit, maar weegt mee bij de bankkeuze
☐	Steuerbescheide der letzten drei Jahre Aanslagen van de laatste drie jaar vollständig, nicht nur die erste Seite volledig, niet alleen pagina één
☐	Praxisauswertung und KV-Honorarbescheide Praktijkanalyse en KV-honorariumafrekeningen (Kassenärztliche Vereinigung, vereniging van ziekenfondsartsen) sie zeigen Scheinzahl und Einnahmenstruktur ze tonen het aantal gevallen en de inkomstenstructuur
☐	Zulassungsbescheid und Entnahmen der letzten zwölf Monate Toelatingsbesluit (Zulassungsbescheid) en privéopnamen van de laatste twaalf maanden gerechnet wird mit dem privat Verfügbaren, nicht mit dem Gewinn gerekend wordt met wat privé beschikbaar is, niet met de winst

Arzt im Ausland — Wohnsitz oder Einkommen außerhalb Deutschlands

Arts buiten Duitsland — woonplaats of inkomen

☐	Arbeitsvertrag und Einkommensnachweise des Auslandsarbeitgebers Arbeidscontract en inkomensbewijs van de buitenlandse werkgever übersetzt, wenn nötig zo nodig vertaald
☐	Nachweis der Einkommenswährung Bewijs van de valuta van uw inkomen Gehalt in Franken, Dollar oder Pfund wird umgerechnet und bewertet — nicht jedes Haus gleich salaris in franken, dollars of ponden wordt omgerekend en dan beoordeeld — niet door elke bank gelijk
☐	Steuerlicher Ansässigkeitsnachweis des Wohnsitzlandes Bewijs van fiscale woonplaats van uw woonland beschränkte Steuerpflicht in Deutschland ist kein Ausschlusskriterium beperkte belastingplicht in Duitsland sluit niet uit
☐	Rückkehrabsicht, falls vorhanden, schriftlich skizzieren Wilt u terug naar Duitsland, leg dat dan schriftelijk vast sie kann die Antragsstrategie deutlich erleichtern het kan de aanvraagstrategie aanzienlijk vereenvoudigen

Rechnen Sie bei Auslandsunterlagen mit Wochen, nicht mit Tagen — wer diesen Block zuerst anstößt, verliert später keine Zeit. Bei Wohnsitz im Ausland liegt die Beleihung bei 60–100 % des Beleihungswerts — wie weit nach oben, entscheidet die Einkommensstärke; die Kaufnebenkosten kommen aus Eigenmitteln. Einkommen in fremder Währung wird nur mit einem Abschlag von 10–25 % angerechnet; die ausführlichen Anforderungen stehen in unserer Steuerausländer-Checkliste. Reken voor documenten uit het buitenland op weken, niet dagen — wie dit blok het eerst start, verliest later geen tijd. Bij woonplaats in het buitenland bedraagt de belening 60–100 % van de leenwaarde — hoe hoog, hangt af van de inkomenssterkte, en de bijkomende kosten komen uit eigen middelen. Inkomen in vreemde valuta telt pas mee na een aftrek van 10–25 %; de volledige eisen staan in onze checklist voor niet-ingezetenen.

4 · Praxisfinanzierung: was zusätzlich auf den Tisch gehört

Praktijkfinanciering: wat er ook op tafel moet liggen

Bei einer Übernahme prüft die Bank, ob die vorhandenen Zahlen den Inhaberwechsel überstehen; bei einer Neugründung, ob Ihre Annahmen begründet sind. Beides entscheidet sich an denselben Rechenwerken. Bij een overname toetst de bank of de bestaande cijfers de eigenaarswissel doorstaan; bij een nieuwe praktijk, of uw aannames goed onderbouwd zijn. Beide worden beslist op basis van dezelfde cijferstukken.

	Praxiskaufvertrag, Entwurf genügt für die Vorprüfung Koopcontract praktijk — een concept volstaat voor de voortoets mit Regelung für den Fall, dass die Nachbesetzung nicht zustande kommt inclusief de regeling voor het geval dat de opvolgingsbenoeming niet doorgaat
	Praxisbewertung und Herleitung des Goodwill Praktijkwaardering en de afleiding van de goodwill die Bank finanziert den ideellen Wert gegen Ertragskraft und Bonität, nicht als Sicherheit de bank financiert immateriële waarde tegen verdienvermogen en kredietwaardigheid, niet als zekerheid
	Zulassungsbescheid oder Stand des Nachbesetzungsverfahrens Toelatingsbesluit (Zulassungsbescheid) of de stand van de opvolgingsprocedure in gesperrten Planungsbereichen ist der Kassensitz der eigentliche Vermögenswert in gesloten planningsgebieden is de artsenzetel het eigenlijke actief
	Patientenstamm und Praxisräume Patiëntenbestand en praktijkruimte Scheinzahlen und Fallzahlenentwicklung; dazu Miet- oder Kaufvertrag der Räume, bei Anmietung mit Restlaufzeit und Verlängerungsoption aantallen gevallen en hun ontwikkeling; plus het huur- of koopcontract van de ruimte, bij huur met resterende looptijd en verlengingsoptie
	Jahresabschlüsse und BWA des Abgebers, zwei bis drei Jahre Jaarrekeningen en BWA van de verkoper, twee tot drie jaar ohne sie ist die Ertragskraft für die Kreditabteilung nicht prüfbar zonder die kan de kredietafdeling het verdienvermogen niet toetsen
	Übergabevertrag mit Übergangsregelung Overdrachtscontract met de overgangsregeling gemeinsame Phase, Wettbewerbsverbot, Mitarbeiterübernahme — alles zahlungswirksam gezamenlijke fase, concurrentiebeding, personeelsovername — alles raakt de kas
	Investitionsplan, Position für Position mit Angeboten belegt Investeringsplan, per post onderbouwd met offertes Sammelposten führen fast immer zu einem Sicherheitsabschlag zu Ihren Lasten verzamelposten geven bijna altijd een veiligheidsafslag in uw nadeel
	Rentabilitätsvorschau und Liquiditätsplanung Rendementsprognose en liquiditeitsplan der Honorarzyklus läuft nach, die Kosten laufen ab Tag eins — daran scheitern Übernahmen, nicht am Preis de honorariumcyclus betaalt achteraf, de kosten lopen vanaf dag één — daarop stranden overnames, niet op de prijs
	Fördercheck vor jeder Unterschrift Subsidiecheck vóór elke handtekening KfW-Programme laufen über die Hausbank und müssen vor Vorhabensbeginn beantragt sein KfW-programma's lopen via de huisbank (de eigen bank van de klant) en moeten vóór de projectstart zijn aangevraagd

Die teuerste Regel dieses Dokuments: Der ERP-Gründerkredit StartGeld (KfW 067) reicht bis 200.000 € Gesamtfremdfinanzierungsbedarf, davon bis 80.000 € Betriebsmittel, mit 80-prozentiger Haftungsfreistellung; der ERP-Förderkredit Gründung und Nachfolge (KfW 077) geht bis 500.000 € mit Bürgschaftsbank-Garantie (Programmstand 07/2026). Als Vorhabensbeginn gilt bereits der Abschluss eines zuzurechnenden Liefer- oder Leistungsvertrags — danach ist die Förderfähigkeit weg. De duurste regel van dit document: de ERP-starterslening StartGeld (KfW 067) dekt een totale externe financieringsbehoefte tot 200.000 €, waarvan tot 80.000 € werkkapitaal, met 80 procent vrijstelling van aansprakelijkheid; de ERP-lening voor oprichting en opvolging (KfW 077) loopt tot 500.000 € met een borgstelling van de garantiebanc (programmastand 07/2026). Als start van het project geldt al het sluiten van een toerekenbaar leverings- of dienstencontract — daarna is de subsidiabiliteit weg.

5 · Beleihung und Eigenkapital — was realistisch ist

Belening en eigen vermogen — wat reëel is

Größe Punt	Wert Waarde	Woher der Wert stammt Herkomst van de waarde
Beleihung für die beste Kondition Belening voor beste voorwaarden	60 % des Beleihungswerts — nicht des Kaufpreises 60 % van de leenwaarde	Der Beleihungswert liegt regelmäßig unter dem Kaufpreis. Die Differenz trägt der Käufer. De leenwaarde ligt regelmatig onder de koopprijs. Het verschil draagt de koper.

Größe Punt	Wert Waarde	Woher der Wert stammt Herkomst van de waarde
Beleihung, die Heilberufen offensteht Belening die openstaat voor medische beroepen	bis 100 % des Kaufpreises tot 100 % van de koopprijs	bei tragfähiger Bonität darstellbar, dann meist mit höherer Tilgung haalbaar bij gezonde kredietwaardigheid, dan meestal met hogere aflossing
Kaufnebenkosten Bijkomende kosten	8–15 % je nach Bundesland und Courtage 8–15 % afhankelijk van deelstaat en makelaarscourtage	Grunderwerbsteuer 3,5 % bis 6,5 % je Bundesland, dazu Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 % und gegebenenfalls die Courtage ab 3,57 % Käuferanteil overdrachtsbelasting 3,5 % tot 6,5 % afhankelijk van de deelstaat, plus notaris 1,5 %, kadaster 0,5 % en eventueel makelaarscourtage vanaf 3,57 % kopersdeel
Kapitaldienst-Faustregel Vuistregel schuldendienst	rund 40 % des Nettoeinkommens ca. 40 % van netto-inkomen	bei absehbarer Einkommenssteigerung teils flexibler ausgelegt deels soepeler toegepast als een inkomensstijging te voorzien is
Beleihung bei Wohnsitz im Ausland Belening bij woonplaats buitenland	60–100 %	gerechnet wird auf den Beleihungswert, nicht auf den Kaufpreis; Fremdwährungseinkommen wird nur mit einem Sicherheitsabschlag von 10–25 % angerechnet berekend op de leenwaarde, niet de koopprijs; inkomen in vreemde valuta telt pas mee na een veiligheidsafslag van 10–25 %
Sondertilgung und Zinsbindung Extra aflossing en rentevaste periode	5 % p. a. · 5 / 10 / 15 / 20 Jahre 5 % p. a. · 5/10/15/20 jaar	bei hoher Beleihung 15 Jahre und mehr binden bij hoge belening de rente 15 jaar of langer vastzetten

Eigenkapital ist bei Heilberufen selten die Eintrittskarte, sondern der Preishebel: Die Frage ist nicht, wie viel Sie einsetzen können, sondern wie viel nach beiden Vorhaben als Reserve bleibt. Voor medische beroepen is eigen vermogen zelden het toegangsbewijs — het is de prijshefboom: de vraag is niet hoeveel u kunt inbrengen, maar hoeveel als reserve overblijft zodra beide projecten zijn gefinancierd.

Ihr Kapitalbedarf — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Uw kapitaalbehoefte — cijfers invullen, bewijs afvinken

Nr. Nr.	Position Punt	Ihr Betrag Uw bedrag	Beleg Bewijs
1	Praxiskaufpreis: Substanzwert Koopprijs praktijk: materiële activa Geräte, Einrichtung, Warenlager apparaten, inboedel, voorraad		☐
2	Praxiskaufpreis: ideeller Wert (Goodwill) Koopprijs praktijk: immateriële waarde (goodwill) aus der Bewertung, nicht aus der Preisvorstellung uit de waardering, niet uit de vraagprijs		☐
3	Umbau und Herrichtung der Räume Verbouwing en inrichting van de ruimte Angebote beilegen, keine Schätzung voeg offertes bij, schat niet		☐
4	Medizintechnik, IT und Einrichtung Medische techniek, IT en inboedel getrennt: Kauf, Leasing oder Mietkauf apart: koop, lease of huurkoop		☐
5	Betriebsmittel und Anlaufreserve Werkkapitaal en aanloopreserve der Posten, der am häufigsten fehlt de post die het vaakst ontbreekt		☐
6	Kaufpreis der privaten Immobilie Koopprijs van de privéwoning Praxisräume gehören in Zeile 3 praktijkruimte hoort in regel 3		☐

Nr. Nr.	Position Punt	Ihr Betrag Uw bedrag	Beleg Bewijs
7	Kaufnebenkosten der Immobilie Bijkomende kosten van de woning 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage 8–15 % van de koopprijs, afhankelijk van deelstaat en makelaarscourtage		☐
8	Vorhandenes Eigenkapital abzüglich bestehender Darlehen Beschikbaar eigen vermogen min leningen Konten, Depots, Bausparguthaben, Schenkung — abzüglich Salden und Raten rekeningen, effectenrekeningen, bouwspaatgoeden, schenkingen — min de openstaande saldi en termijnen		☐

6 · Reihenfolge Praxis und Eigenheim — sie bestimmt den Spielraum

Volgorde van praktijk en eigen woning — zij bepaalt uw ruimte

Niederlassung und Hauskauf fallen regelmäßig in dieselben wenigen Jahre. Für die Bank sind das nicht zwei Vorgänge, sondern einer: Trägt das künftige Einkommen dauerhaft beide Kapitaldienste? Werden sie getrennt beantragt, sieht jedes Haus nur seinen Teil — und die zweite Zusage kann die erste rechnerisch kippen. Gerechnet wird nicht mit dem Praxisgewinn, sondern mit dem, was nach Kapitaldienst, privater Rate, Lebenshaltung, Versorgungswerk, Steuervorauszahlungen und Rücklagen übrig bleibt. Een praktijk starten en een woning kopen vallen regelmatig in dezelfde paar jaren. Voor de bank zijn dit geen twee zaken maar één: draagt het toekomstige inkomen beide schuldendiensten blijvend? Worden ze apart aangevraagd, dan ziet elke bank alleen zijn eigen deel — en de tweede toezegging kan de eerste rekenkundig doen kantelen. Gerekend wordt niet met de praktijkwinst, maar met wat overblijft na schuldendienst, de privétermijn, levensonderhoud, het beroepspensioenfonds (Versorgungswerk), vooruitbetalingen van belasting en reserves.

Fünf Schritte, die den Spielraum erhalten: den vollständigen Kapitalbedarf der Praxis ermitteln, nicht nur den Kaufpreis; den daraus folgenden monatlichen Kapitaldienst über die gesamte Laufzeit berechnen; das Eigenkapital bewusst aufteilen, statt alles in die Praxis zu geben; beide Finanzierungen gemeinsam strukturieren, einschließlich der Förderbausteine, die nur vor Vorhabensbeginn beantragt werden können; und eine Haushaltsrechnung über beide Vorhaben aufstellen. Eine pauschal richtige Reihenfolge gibt es nicht — es gibt aber eine falsche, nämlich beides unabhängig voneinander zu beantragen. **Vijf stappen die de ruimte behouden:** bepaal de volledige kapitaalbehoefte van de praktijk, niet alleen de koopprijs; bereken de maandelijkse schuldendienst die daaruit volgt over de hele looptijd; verdeel het eigen vermogen bewust in plaats van alles in de praktijk te steken; structureer beide financieringen samen, inclusief de subsidiecomponenten die alleen vóór de start van het project kunnen worden aangevraagd; en stel één huishoudbegroting op voor beide projecten. Er is geen volgorde die altijd juist is — maar wel een verkeerde, namelijk beide onafhankelijk van elkaar aanvragen.

7 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

De vijf fouten die het meest kosten

☐	Erst unterschreiben, dann fördern Eerst tekenen en daarna subsidie aanvragen Der günstigste Baustein der gesamten Finanzierung fällt ersatzlos weg. Fast alle Förderfehler sind Reihenfolgefehler, keine Programmfehler. Het goedkoopste onderdeel van de hele financiering vervalt definitief. Bijna elke subsidiefout is een fout in de volgorde, niet in het programma.
☐	Nur den Kaufpreis finanzieren Alleen de koopprijs financieren Umbau, Geräte, IT und Betriebsmittel verdoppeln ihn bei einer Übernahme regelmäßig. Verbouwing, apparaten, IT en werkkapitaal verdubbelen die bij overname geregeld.
☐	Die Praxis maximal ausfinanzieren, ohne das Eigenheim mitzudenken De praktijk maximaal financieren zonder aan de eigen woning te denken Der Spielraum ist dann verbraucht, obwohl das Einkommen ihn hergegeben hätte. Umgekehrt belastet eine hohe private Rate die Beurteilung des Praxisvorhabens. De ruimte is dan verbruikt, hoewel het inkomen die had toegelaten. Omgekeerd drukt een hoge privétermijn op de beoordeling van het praktijkproject.
☐	Den Goodwill ungeprüft übernehmen De goodwill ongetoetst overnemen Entscheidend ist, ob die Übergewinne an der Praxis hängen oder an der Person, die morgen nicht mehr da ist. Het gaat erom of de overwinst aan de praktijk hangt of aan de persoon die er morgen niet meer is.

Zuerst das Objekt reservieren, dann die Finanzierung suchen**Eerst het object reserveren en daarna de financiering zoeken**

Erst prüfen lassen, in welcher Höhe finanziert werden kann — dann bieten. Laat eerst toetsen welk bedrag financierbaar is — bied dan.

8 · Ablauf und Zeitschiene bis zur Bankzusage

Verloop en tijdlijn tot de toezegging van de bank

Schritt Stap	Was passiert Wat gebeurt er	Zeitbedarf Tijdsduur
Erstgespräch Intake	Machbarkeit, Bankauswahl, Förderfähigkeit — und die ehrliche Antwort, wenn der Fall so nicht trägt haalbaarheid, bankkeuze, subsidiabiliteit — en het eerlijke antwoord als de zaak zo niet houdbaar is	ein Termin, kostenlos één afspraak, kosteloos
Unterlagen Stukken	Sie liefern, wir sortieren und prüfen vor der Einreichung. Dieser Schritt bestimmt die Gesamtdauer u levert, wij sorteren en controleren vóór indiening. Deze stap bepaalt de totale duur	Ihr Tempo, nicht das der Bank uw tempo, niet van de bank
Bankauswahl, Fördercheck und Antrag Bankkeuze, subsidiecheck en aanvraag	paralleler Vergleich aus über 650 Häusern; KfW- und Landesprogramme laufen über die Hausbank und vor jeder Unterschrift parallele vergelijking van meer dan 650 banken; KfW- en deelstaatprogramma's lopen via de huisbank en vóór elke handtekening	wenige Tage paar dagen
Zusage Toezegging	verbindliches Angebot, dann Beurkundung, Grundschild, Auszahlung bindend aanbod, dan notaris, hypotheekrecht, uitbetaling	3 bis 10 Werktage 3 tot 10 werkdagen

Die Spanne von 3 bis 10 Werktage gilt ab vollständigem Unterlageneingang. Die Zeit geht fast nie bei der Bank verloren, sondern beim Warten auf Unterlagen. De termijn van 3 tot 10 werkdagen geldt zodra uw documenten compleet zijn. De tijd gaat bijna nooit bij de bank verloren, maar bij het wachten op documenten.

9 · Eine Modellrechnung — was die Reihenfolge in Euro bedeutet

Rekenvoorbeeld — wat de volgorde in euro betekent

Modellrechnung mit selbst gesetzten Annahmen, keine Zusage und kein Angebot. Fachärztin, 38 Jahre, übernimmt eine Einzelpraxis und kauft zwei Jahre später ein Eigenheim in Nordrhein-Westfalen. Der Praxisbetrag ist keine Schätzung: Er entspricht der durchschnittlichen Gesamtinvestition einer zahnärztlichen Einzelpraxis-Übernahme (450.000 €, Berichtsjahr 2024; Quelle: InvestMonitor Zahnarztpraxis von IDZ und apoBank, veröffentlicht 10/2025). Alle Beträge gerundet. **Een rekenvoorbeeld met zelf gekozen aannames; geen toezegging en geen aanbod.** Een specialist, 38 jaar, neemt een solopraktijk over en koopt twee jaar later een eigen woning in Noordrijn-Westfalen. Het bedrag voor de praktijk is geen schatting: het komt overeen met de gemiddelde totale investering bij de overname van een tandheelkundige solopraktijk (450.000 €, verslagjaar 2024; bron: InvestMonitor Zahnarztpraxis van IDZ en apoBank, gepubliceerd 10/2025). Alle bedragen afgerond.

Kapitalbedarf Praxis Kapitaalbehoefte praktijk	Betrag Bedrag	Finanzierungsstruktur Opbouw financiering	Betrag Bedrag
Übernahme: Substanz und Goodwill Overname: materiële activa en goodwill	200.000 €	KfW 077 (Gründung und Nachfolge) KfW 077 (oprichting en opvolging)	300.000 €
Umbau der Räume Verbouwing van de ruimte	35.000 €	Bankdarlehen Banklening	100.000 €
Behandlungstechnik Behandeltechniek	75.000 €	Eigenmittel Eigen geld	50.000 €
IT, Software, Einrichtung IT, software, inboedel	55.000 €		

Kapitalbedarf Praxis Kapitaalbehoefte praktijk	Betrag Bedrag	Finanzierungsstruktur Opbouw financiering	Betrag Bedrag
Betriebsmittel und Reserve Werkkapitaal en reserve	85.000 €		
Kapitalbedarf gesamt Totale kapitaalbehoefte	450.000 €	Summe Som	450.000 €

Der Gesamtfremdfinanzierungsbedarf der Praxis liegt bei 400.000 € und damit über der Grenze des StartGeld — dieses Programm scheidet aus. De totale externe financieringsbehoefte van de praktijk is 400.000 € en ligt daarmee boven het plafond van het StartGeld-programma — dat programma valt af.

Zwei Jahre später: das Eigenheim

Twee jaar later: de eigen woning

Position Punt	Betrag Bedrag	Wie er entsteht Hoe het ontstaat
Kaufpreis Koopprijs	620.000 €	Annahme aanname
Kaufnebenkosten Nordrhein-Westfalen Bijkomende kosten, Noordrijn-Westfalen	52.700 €	Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,5 %, Grundbuch 0,5 % — zusammen 8,5 %, ohne Courtage overdrachtsbelasting 6,5 %, notaris 1,5 %, kadaster 0,5 % — samen 8,5 %, zonder makelaarscourtage
Eigenkapital privat Eigen geld privé	120.000 €	davon gehen 52.700 € in die Nebenkosten — die finanziert die Bank nicht mit waarvan 52.700 € naar de bijkomende kosten gaat — die financiert de bank niet
Eigenkapital, das auf den Kaufpreis wirkt Eigen vermogen voor de koopprijs	67.300 €	120.000 € abzüglich 52.700 € 120.000 € min 52.700 €
Darlehen Eigenheim Lening eigen woning	552.700 €	Kaufpreis abzüglich des wirksamen Eigenkapitals koopprijs min het werkzame eigen vermogen
Beleihung Belening	89,1 %	bezogen auf den Kaufpreis — über dem Optimum; die Nebenkosten sind nicht im Darlehen gemeten aan de koopprijs — boven het optimum; de bijkomende kosten zitten niet in de lening
Darlehen aus beiden Vorhaben Leningen beide projecten	952.700 €	400.000 € Praxis zuzüglich 552.700 € privat 400.000 € voor de praktijk plus 552.700 € privé

Der Kapitaldienst: Das Praxisdarlehen über 400.000 € kostet bei 4,5 % Zins und zehn Jahren Annuität rund 4.146 € im Monat. Das private Darlehen über 552.700 € kostet bei 4,10 % Sollzins und 2,0 % Anfangstilgung rund 2.810 € — zusammen rund 6.956 € Kapitaldienst im Monat. Der Zinssatz der privaten Rate ist der Sollzins des repräsentativen Beispiels unten; der gewerbliche Praxiszins ist eine gesetzte Annahme, weil unsere Konditionsquelle nur die private Baufinanzierung abdeckt. Für die hohe Beleihung von rund 89 % ist der Zins von 4,10 % eine gesetzte Annahme oberhalb unseres Zinsbands; das Beispiel unten zeigt den Zins bei 60 % Beleihung. De schuldendienst: de praktijklening van 400.000 € kost circa 4.146 € per maand bij 4,5 % rente en een annuïteit van tien jaar. De privélening van 552.700 € kost circa 2.810 € bij 4,10 % debetrente en 2,0 % aanvangsaflossing — samen circa 6.956 € schuldendienst per maand. Het tarief voor de privétermijn is de debetrente van het representatieve voorbeeld hieronder; de zakelijke rente voor de praktijk is een zelf gekozen aanname, omdat onze bron voor voorwaarden alleen particuliere hypotheekleningen dekt. Voor de hoge beleningsgraad van circa 89 % is de rente van 4,10 % een aangenomen waarde boven onze rentebandbreedte; het voorbeeld hieronder toont de rente bij 60 % beleningsgraad.

Wären die 50.000 € Eigenmittel zusätzlich in die Praxis geflossen, hätte das Eigenheim zwei Jahre später eine Vollfinanzierung mit Aufschlag gebraucht. Das ist der Preis der falschen Reihenfolge — sichtbar erst beim zweiten Vorhaben. Was die 50.000 € eigen middelen ook in de praktijk gegaan, dan had de eigen woning twee jaar later een volledige financiering met opslag nodig gehad. Dat is de prijs van de verkeerde volgorde — pas zichtbaar bij het tweede project.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Representatief voorbeeld, § 17 PAngV (Duitse prijsaanduidingsregels)

Diese Fassung nennt einen Sollzins und eine monatliche Rate. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobilien-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben. Hier ist es — es ist kein Angebot und keine Zusage. Dit document noemt een debetrente en een maandtermijn. Wie adverteert met cijfers over de kosten van een consumentenkrediet voor onroerend goed, moet een representatief voorbeeld geven. Hier is het — geen aanbod en geen toezegging.

Größe Punt	Wert Waarde	Größe Punt	Wert Waarde
Nettodarlehensbetrag Nettoleenbedrag	350.000 €	Monatliche Rate Maandtermijn	1.750,00 € monatlich
Gebundener Sollzins Vaste debetrente	4,00 % p.a., fest (bis 60 % Beleihung)	Effektiver Jahreszins Effectieve jaarrente	4,07 % p.a.
Sollzinsbindung Rentevaste periode	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Aanvangsaflossing	2,0 % anfänglich
Beleihung Belening	60 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Restschuld na de rentevaste periode	264.104,28 €
Gesamtbetrag Totaal te betalen	474.104,28 €	Datenstand Stand per	05.10.2026

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Zinsband effektiv: bis 60 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 60 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,12 % (Sollzins 4,05 %). Kein Angebot und keine Zusage. Der Zins im Einzelfall hängt von Objekt, Beleihungsauslauf und Bonität ab; über 70 % Beleihungsauslauf und bei anderen Zinsbindungen rechnen wir den Zins im Einzelfall. Quelle: Eigene Bankumfrage Perini, Stand 05.10.2026. De aannames en rentebandbreedte hierboven gelden. Dit is een representatief voorbeeld dat het Duitse prijsaanduidingsrecht vereist — geen aanbod en geen toezegging; de rente die u krijgt hangt af van het object, de belening en uw kredietwaardigheid.

10 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Wat wij doen — en hoe u ons bereikt

Wir vergleichen über 650 Banken parallel und wählen die Häuser, die eine ärztliche Konstellation wie Ihre annehmen — Heilberufe-Spezialbanken, Universalbanken mit Heilberufe-Center und die wenigen Adressen für Auslandswohnsitz und Fremdwährungseinkommen. Wir prüfen die Selbstauskunft vorab, klären die Förderfähigkeit vor der ersten Unterschrift und planen Praxis und Eigenheim als eine Rechnung statt als zwei. Beratung und Bankvergleich sind kostenlos; vergütet werden wir in der Regel vom finanzierenden Haus, und nur, wenn die Finanzierung zustande kommt. Keine Steuer- und keine Rechtsberatung. Wij vergelijken meer dan 650 banken parallel en kiezen de banken die een medische constellatie als de uwe accepteren — banken gespecialiseerd in medische beroepen, universele banken met een medisch loket en de weinige adressen voor wonen in het buitenland en inkomen in vreemde valuta. Wij controleren de Selbstauskunft vooraf, toetsen de subsidiabiliteit vóór de eerste handtekening en plannen praktijk en eigen woning als één berekening in plaats van twee. Advies en bankvergelijking zijn kosteloos; wij worden in de regel betaald door de financierende bank, en alleen als de financiering tot stand komt. Geen belastingadvies en geen juridisch advies.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. 02151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch und Russisch. Olga Nikushkina, hypotheekadviseur, vergunning §34i GewO, bemiddelaarsregister D-W-132-ZUCB-95. Telefoon +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Een eerste gesprek per telefoon of video is gratis en vrijblijvend. Advies in het Duits, Engels, Frans, Spaans en Russisch.