

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnkredit bei selbstständiger Tätigkeit: Vom Geschäftseingang zum tragfähigen privaten Wohnbudget

Verbinde bei selbstständiger Tätigkeit betriebliche Mittel und privates Wohnbudget nachvollziehbar. Geschäftseingänge, verfügbare Entnahmen und Kreditprüfung werden für Österreich getrennt betrachtet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Auf dem Geschäftskonto ist ein größerer Betrag eingegangen. Für einen privaten Wohnung Kauf fühlt sich das zunächst nach viel verfügbarem Spielraum an. Bei selbstständiger Tätigkeit ist jedoch entscheidend, welcher Teil nach den tatsächlich anstehenden betrieblichen und persönlichen Verpflichtungen für das Wohnen tragfähig zur Verfügung steht. Dieser Beitrag betrifft die Vorbereitung einer privaten Wohnfinanzierung in Österreich. Er enthält keine Steuerberechnung und verspricht weder eine bestimmte bankinterne Einkommensanrechnung noch eine Kreditusage.

Geschäftsumsatz und privates Wohnbudget nicht gleichsetzen

Beginne mit der Frage, was der eingegangene Betrag überhaupt darstellt. Gehört er vollständig zu einer bereits erbrachten Leistung oder stehen noch Ausgaben für deren Erfüllung aus? Welche betrieblichen Verpflichtungen werden aus demselben Geld getragen? Eine Überweisung auf das Privatkonto erklärt allein noch nicht, ob der Betrag dauerhaft für private Wohnkosten verfügbar ist.

Finanznavi beschreibt für Österreich Unterschiede zwischen Beschäftigungsformen und weist darauf hin, dass Selbstständige Sozialversicherungsbeiträge und Einkommensteuer selbst berücksichtigen müssen. [\[EINK\]](#) Welche Beträge und Termine in deinem konkreten Fall gelten, wird anhand deiner tatsächlichen Unterlagen beziehungsweise passenden steuerlichen Beratung ermittelt. Der Artikel empfiehlt keine pauschale Rücklagequote.

Die private Entnahme mit der betrieblichen Planung verbinden

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine getrennte Übersicht: Auf der einen Seite stehen die für den Betrieb benötigten Mittel, auf der anderen die tatsächlich für den privaten Haushalt vorgesehenen Beträge. Verknüpfe beide über nachvollziehbare, zeitlich eingeordnete Entnahmen. So lässt sich eine gute Auftragslage darstellen, ohne jeden Geschäftseingang sofort als privates Monatseinkommen auszugeben.

Auch bereits zurückgelegte Gelder bleiben nach ihrem Zweck getrennt. Ein Betrag für eine absehbare betriebliche Zahlung sollte nicht gleichzeitig als Eigenmittel des Wohnungskaufs und als Absicherung dieser Zahlung auftauchen. Welche Mittel rechtlich und wirtschaftlich verwendbar sind, hängt außerdem von der konkreten Unternehmens- und Vermögenssituation ab und wird passend geklärt.

Schwankungen sichtbar machen, statt sie wegzumitteln

Eine Jahresübersicht kann einen hilfreichen Ausgangspunkt bieten. Für regelmäßige Wohnzahlungen solltest du aber zusätzlich ansehen, wann das Geld tatsächlich verfügbar ist. Wenige starke Monate tragen nicht automatisch jeden dazwischenliegenden Zahlungstermin, wenn dieselben Mittel bereits anderweitig benötigt werden.

Stelle deshalb einen normalen Verlauf und einen nachvollziehbaren ungünstigeren Verlauf gegenüber. Du bestimmst die Annahmen anhand deiner realen Tätigkeit: etwa einen späteren Zahlungseingang oder einen niedrigeren privaten Entnahmebetrag. Es geht nicht darum, ein beliebiges Katastrophenszenario zu erfinden. Die Darstellung soll zeigen, wann ein konkreter Engpass entstehen und wodurch er überbrückt werden könnte, ohne dafür denselben Geldbetrag mehrfach einzuplanen.

Beispiel: Ein hoher Eingang trägt nicht den ganzen Haushalt

Eine selbstständig tätige Person erhält im fiktiven Fall 12.000 Euro. In ihrer vereinfachten, bereits individuell geklärten Planung sind davon 5.000 Euro für betriebliche Zahlungen und 3.000 Euro für weitere fest eingeplante Verpflichtungen vorgesehen. Rechnerisch verbleiben 4.000 Euro. Diese Zahl ist keine Gewinnermittlung und kein steuerliches Nettoeinkommen; sie beschreibt nur die vorgegebenen Beispielpositionen.

Für den Wohnungskauf kann die Person deshalb nicht gleichzeitig mit den gesamten 12.000 Euro als frei verfügbarem Geld rechnen. Sie prüft zusätzlich, welchen Zeitraum die verbleibende Summe tragen soll und wann weitere bestätigte Mittel erwartet werden. Der entscheidende Schritt ist die eindeutige Zuordnung, nicht ein besonders optimistischer Monatsdurchschnitt.

Für das Finanzierungsgespräch eine nachvollziehbare Einkommensgeschichte mitbringen

§ 9 HIKrG verlangt im anwendbaren Rahmen eine Kreditwürdigkeitsprüfung anhand angemessener Informationen unter anderem zu Einkommen, Ausgaben und wirtschaftlichen Umständen. Die Informationen sind passend zu überprüfen.

[\[HIK9\]](#) Welche Unterlagen die finanzierende Stelle für deine Tätigkeit konkret benötigt, erfragst du dort. Eine allgemeine Behauptung, jede Bank verlange immer dieselbe Zahl an abgeschlossenen Geschäftsjahren, wäre dafür zu ungenau.

Bereite zusammengehörige Nachweise und eine verständliche Erklärung besonderer Veränderungen vor. Ein gutes oder schwaches Jahr erhält seinen tatsächlichen Zusammenhang; eine erwartete Entwicklung bleibt als Prognose erkennbar. Private Wohnkosten, bestehende Verpflichtungen und einmalige Kaufaufwendungen gehören ebenfalls in das Gespräch.

Erst aus dem tragfähigen privaten Rahmen wird ein Kaufbudget

Die Entscheidung sollte nicht mit dem höchsten sichtbaren Kontostand beginnen. Ausgangspunkt ist ein nachvollziehbarer privater Zahlungsrahmen, der mit dem Betrieb zusammenpasst und Schwankungen berücksichtigt. Darauf lassen sich konkrete Finanzierung, Eigenmittel und ein persönlich tragbarer Kauf prüfen. Geschäftserfolg und privates Wohneigentum können zusammenpassen; ihre Zahlungsströme müssen dafür ehrlich verbunden und sauber auseinandergehalten werden.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Größere Geschäftseingänge

Trag Datum und Betrag der Eingänge ein und für welche Leistung sie stehen.

02 / Betriebliche Verpflichtungen

Trag ein, welche betrieblichen Zahlungen aus diesen Eingängen noch zu leisten sind, mit Fälligkeit.

03 / Steuer und Sozialversicherung

Trag die erwarteten Beträge und Termine ein, die dir deine Steuerberatung genannt hat.

04 / Geplante Privatentnahmen

Trag ein, welche Beträge du wann aus dem Betrieb für den Haushalt entnimmst.

05 / Privates Wohnbudget

Trag den Betrag ein, der nach allen Verpflichtungen monatlich für Wohnen tragfähig übrig bleibt.

06 / Ungünstiger Verlauf

Trag ein, was bei späterem Zahlungseingang oder geringerer Entnahme passiert, und wie du die Lücke überbrückst.

07 / Unterlagen für die Bank

Notiere, welche Nachweise die finanzierende Stelle für deine Tätigkeit verlangt und welche du schon hast.

08 / Nächster Schritt

Wann sprichst du mit Steuerberatung und Bank, und was bringst du jeweils mit?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[EINK] Arbeit und Einkommen

Finanznavi, Initiative des Bundesministeriums für Finanzen und der Oesterreichischen Nationalbank. Abruf am 17.10.2026.

[HIK9] HIKrG § 9 – Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers

RIS / Republik Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-AT-008-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.