

Checklist hypotheek Portugal

Kerngegevens, voorwaarden en documenten voor niet-ingezetenen — elk cijfer met herkomst. Stand per 10.10.2026

Deze checklist is bedoeld om af te vinken. Eerst wat de markt biedt, dan wat het kost, dan wat de bank van u wil zien. Achter elke waarde staat waar die vandaan komt — zodat u kunt controleren in plaats van te moeten geloven. Geen toezegging, geen aanbod: wat uw bank u toestaat, beslist zij per geval.

1 · Kerngegevens

Post	Waarde	Herkomst van het cijfer
Financiering (niet-ingezetenen)	tot 80 % van de getaxeerde waarde, of van de koopprijs als die lager is	representatief voorbeeld Portugal, eigen bankenenquête
Eigen inbreng	minimaal 20 % plus bijkomende kosten	tegenwaarde van de financiering — berekend, niet geschat
Bijkomende aankoopkosten	10 tot 11 % van de koopprijs	IMT, Imposto do Selo, notaris, Registo, NIF
Aflossing	annuïtaire lening, gelijkblijvende termijn	representatief voorbeeld, zie hieronder
Looptijd	rekenkundig tot de leeftijd van 75 jaar; bij twee kredietnemers telt de leeftijd van de jongste	praktische ondergrens circa 10 jaar
Belastingnummer	NIF, vóór het sluiten van de overeenkomst	online of ter plaatse; voor EU-burgers sinds 2022 mogelijk zonder fiscaal vertegenwoordiger
Voorovereenkomst	CPCV, aanbetaling (sinal) gebruikelijk 10 %, in sommige gevallen tot 30%	strenger dan de Spaanse arras: afdwingbaar, en bepaalt de termijn tot de Escritura (30 tot 120 dagen)
Belastingbetaling	IMT en Imposto do Selo vóór de Escritura	Art. 49 CIMT — zonder betalingsbewijs passeert de notaris de akte niet
Behandeling tot de toezegging	3 dagen tot 4 weken	bij volledige documenten — dezelfde ervaringswaarde als in Spanje; eerste indicatie na 3 tot 10 dagen, toezegging na circa 3 weken

2 · Voorwaarden — stand per 06.10.2026

Rentevorm	Bandbreedte	Herkomst van het cijfer
Vast, met bonificatie	3,65 tot 3,90 % p.j. (TAN)	eigen bankenenquête, gecontroleerd 06.10.2026
Vast, zonder bonificatie	4,40 tot 4,65 % p.j.	dezelfde enquête
Opslag t.o.v. Spanje	0,9 procentpunt	gedocumenteerd verschil tussen beide markten
Variabel	Euribor 12M 2,95 % plus marge; afgeleid 1,15 tot 1,8 %	AFGELEID, niet gemeten: Spaanse marge 0,25 tot 0,9 % plus de gedocumenteerde opslag van 0,9 procentpunt. Onze enquête registreert voor Portugal alleen vaste rentes — de feitelijke marge noemt de bank per geval.
Imposto do Selo op de lening	0,6 %	wordt anders dan in Spanje door de kredietnemer gedragen en is in de TAEG opgenomen

De gekoppelde producten veroorzaken lopende kosten die het rentevoordeel geheel of gedeeltelijk kunnen opeten. Of de bonificatie loont, hangt af van wat de producten per geval kosten — dat rekenen wij door vóór de handtekening.

3 · Overdrachtsbelasting (IMT) en Imposto do Selo

Post	Tarief	Herkomst van het cijfer
IMT voor niet-ingezetenen	7,5 %	vast tarief vanaf de eerste euro, zonder schijven en zonder HPP-vrijstelling; geldt sinds 25.05.2026 (Decreto-Lei 97/2026)
Imposto do Selo op de aankoop	0,8 %	over de koopprijs, naast de IMT
Imposto do Selo op de lening	0,6 %	over het leningbedrag; komt voor rekening van de kredietnemer
Belastingen in de modelberekeningen	8,84 tot 8,94 %	aandeel in de koopprijs in twee doorgerekende Algarve-gevallen, alleen belastingen; met notaris, Registo en advocaat komt men uit in de bandbreedte van 10 tot 11 %

Hier zijn Portugal-berekeningen van internet verouderd. Tot 25.05.2026 gold voor niet-ingezetenen dezelfde progressieve schijventabel als voor ingezetenen; sindsdien een vast tarief van 7,5 % vanaf de eerste euro. Teruggave is mogelijk als binnen twee jaar de fiscale woonplaats naar Portugal wordt verplaatst of de woning bescheiden wordt verhuurd. En anders dan in Spanje moeten IMT en Imposto do Selo VÓÓR de Escritura zijn betaald — zonder betalingsbewijs passeert de notaris de akte niet. Tarieven gecontroleerd 19.08.2026.

4 · Representatief voorbeeld

Representatief voorbeeld Portugal: lening van 200.000 €, 80 % financiering, 20 jaar, debetrente 3,85 % p.j. met bonificatie, termijn 1.196,21 €, TAEG 4,00 %, totaalbedrag 287.090 €. Volledig aflossende lening, berekend op de bonificatierente. Avaliação 280 €; Imposto do Selo 0,6 % over het leningbedrag (1.200 €) — komt voor rekening van de kredietnemer en is in de TAEG verwerkt. Geen openingsprovisie. De lopende kosten van de gekoppelde producten zijn bankafhankelijk en niet in de TAEG opgenomen. Zonder bonificatie noemt dezelfde bron 4,60 % debetrente, termijn 1.276,12 €, TAEG 4,78 % — een verschil van 959 € per jaar.

5 · Wat wij overnemen — en wat wij kosten

– Bankselectie in plaats van bankbezoek. Wij werken met 15 tot 20 instellingen en vragen per dossier er minstens twee aan: Portugese grootbanken, regionale huizen, specialisten voor niet-ingezetenen en internationale instellingen. Geteld wordt wie de structuur tekent, niet wie haar denkbaar acht. De namen van de instellingen publiceren wij niet — die horen in het gesprek (Perini-marktcheck, stand 08.10.2026).

– Voortoets vóór de handtekening. U hoort vóór de voorovereenkomst of de financiering houdt — niet nadat de aanbetaling is gedaan.

– Documenten in bankvorm. Wij sorteren, laten vertalen en dienen in. De behandeling duurt bij volledige documenten 3 dagen tot 4 weken. Een eerste indicatie volgt na 3 tot 10 dagen, de toezegging na circa 3 weken.

– Contractcheck. De CPCV en het betalingsplan worden gecontroleerd voordat zij binden — met oog voor de financieringsclausule.

– Legaliteitscheck. Certidão Permanente, vergelijking met het kadaster, lasten en achterstanden.

– Begeleiding tot de notaris. Escritura en inschrijving in het register, in Portugal aan hetzelfde loket mogelijk — de volgorde is het halve werk. Op verzoek met vertegenwoordiging ter plaatse.

– Taal. Duits, Engels, Frans, Spaans of Russisch — ook richting bank, notaris en gestoría (in Portugal: solicitador of advocaat).

Waarom het honorariummodel de rente drukt: wij worden betaald door de klant, niet door de bank. Daardoor staan ook instellingen open die geen bemiddelingsprovisie betalen — inclusief online banken. In de bemiddelingspraktijk liggen de bemiddelde leningen daarom doorgaans 0,25 tot 0,7 procentpunt onder via provisie bemiddelde aanbiedingen (eigen bemiddelingspraktijk, gecontroleerd 19.08.2026). Dat is geen toezegging: object, beleningsgraad, rentevaste periode en kredietwaardigheid beslissen per geval. Veelvoorkomend bijeffect: de openingskosten (comisión de apertura; in Portugal: comissão de abertura) vervallen.

Ons honorarium bedraagt 1 % van de daadwerkelijk bemiddelde leningsom — niet van de koopprijs —, is uitsluitend verschuldigd bij succesvolle bemiddeling en draagt geen IVA (btw). Komt er geen financiering tot stand, dan betaalt u niets: geen voorschot, geen behandelingskosten. Wordt de lening kleiner dan gepland, dan wordt ook het honorarium kleiner.

Het aantal per geval benaderde instellingen komt uit de Spaanse bemiddelingspraktijk (Perini-marktcheck, stand 08.10.2026). Voor Portugal voeren wij geen eigen onderzoek uit; daar werken wij samen met een ter plaatse erkende bemiddelaar. Dit betreft het aantal benaderde instellingen; de rentes en financieringspercentages voor Portugal komen uit onze bankenenquête (stand 06.10.2026).

6 · Verplichte documenten — elke aanvrager

Identificatie

☐	Kopie van identiteitskaart en paspoort
☐	NIF (Número de Identificação Fiscal) — online of ter plaatse aan te vragen
☐	Actueel bewijs van inschrijving (woonplaats)
☐	Bewijs van woonadres: energienota, huurovereenkomst of bankafschrift

Inkomensbewijzen

☐	Laatste 3 tot 6 loonstroken plus de decemberstrook van het voorgaande jaar
☐	Arbeidsovereenkomst en bevestiging van een ongekondigd dienstverband
☐	Belastingaanslagen van de laatste 2 jaar
☐	Alle fiscale documenten — aangiften en aanslagen — uit alle landen waar u belastingplichtig bent
☐	Afschriften van de salarisrekening van de laatste 6 maanden — zonder hiaten en zonder afgedekte gegevens

Vermogen en kredietwaardigheid

☐	Bewijs van eigen inbreng: minimaal 20 % van de koopprijs plus circa 10 tot 11 % bijkomende kosten op rekening of depot
☐	SCHUFA-eigen opgave (Duits kredietregister) conform art. 15 AVG, maximaal 1 maand oud
☐	Huurovereenkomst van de huidige woning of eigendomsbewijzen van bestaand vastgoed
☐	Bij bestaande kredieten: de laatste 2 jaaroverzichten van rente
☐	Bij financiering zonder eigen kapitaal (bijv. via een Duitse woning als zekerheid): bewijs dat de middelen voor de aanbetaling (sinal) tot de uitbetaling van de vervolgfianciering op korte termijn beschikbaar zijn — vóór de start van de bankbeoordeling, niet erna

Als het object al is gekozen

☐	Ontwerp-CPCV (Contrato Promessa de Compra e Venda) — vóór ondertekening te controleren
☐	Caderneta Predial, het belastinguittreksel van de fiscus over het object
☐	Certidão Permanente, het kadaster-/registeruittreksel van de Conservatória, maximaal 3 maanden oud
☐	Ficha Técnica de Habitação, het technische woningdossier

7 · Aanvullend, afhankelijk van status

Zelfstandigen en vrije beroepen

☐	Inschrijving bij de Kamer van Koophandel, ambachtsregister of beroepspas
☐	Laatste 3 winstberekeningen (EÜR of balans met winst-en-verliesrekening)
☐	Actuele BWA (tussentijds bedrijfs overzicht) en sommen- en saldilijst
☐	Zelfopgave privé en zakelijk

Ambtenaren

☐	Akte van benoeming tot ambtenaar voor het leven
☐	Laatste maandafrekening van de bezoldiging

Gepensioneerden

☐	Laatste pensioenbeschikking
☐	Bankafschrift met de laatste pensioenstorting
☐	Bewijs van privé-ouderdomsvoorziening, indien aanwezig

EU-buitenlanders zonder Duitse nationaliteit

☐	Verblijfstitel of EU-identiteitskaart
☐	Belastingaanslag uit het land van herkomst in plaats van de Duitse
☐	Kredietinformatie uit het land van herkomst in plaats van de SCHUFA NL: BKR-kredietoverzicht (Stichting BKR) · BE: overzicht van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB)

Met Duitse woning als zekerheid

☐	Actueel kadastruittreksel (Grundbuch) van de Duitse woning, maximaal 6 maanden oud
☐	Waardetaxatie of schatting van de marktwaaarde — via ons aan te vragen
☐	Actuele verklaring van lastenvrijheid, respectievelijk vrije hypotheekrechten (Grundschild)

8 · Waarom aanvragen stranden

☐	Eerst tekenen, dan financieren De voorovereenkomst bindt de aanbesteding. Zonder financieringsclausule is zij bij een afwijzing door de bank verloren — daarom hoort de voortoets vóór de handtekening.
☐	Bijkomende kosten als financieerbaar behandeld Banken financieren de koopprijs, niet de bijkomende kosten. Die komen bovenop het eigen vermogen en worden vóór de uitbetaling verschuldigd.
☐	Gerekend met de koopprijs in plaats van de getaxeerde waarde Gefinancierd wordt de lagere waarde van koopprijs en taxatie. Ligt de taxatie lager, dan draagt u het verschil.
☐	Belastingnummer te laat aangevraagd Zonder dit nummer volgt geen notariële akte. De NIF is online of ter plaatse te verkrijgen; laat hem desondanks niet liggen.
☐	Doorgestreepte of onvolledige bankafschriften ingediend Deze worden regelmatig afgewezen en kosten een hele ronde tijd. Hetzelfde geldt voor de eenvoudige SCHUFA-score (Duitse kredietregistratie) in plaats van de gegevenskopie conform art. 15 AVG.
☐	De bonificatie zonder toetsing aanvaard De lagere rente is gekoppeld aan gekoppelde producten. Of dit loont, hangt af van wat die producten in uw geval kosten; dat hoort vóór de ondertekening bekend te zijn.
☐	IMT en Imposto do Selo te laat ingepland Beide moeten vóór de Escritura (notariële akte) worden betaald. Zonder betalingsbewijs passeert de notaris niet, anders dan in Spanje, waar de ITP pas daarna verschuldigd is.

9 · Volgende stap

Stuur ons de kerngegevens voordat u ergens tekent: object, regio, koopprijs, bestaande taxatie, inkomenssituatie en, bij nieuwbouw, het betalingsschema van de projectontwikkelaar. U hoort van ons of de structuur in uw geval houdbaar is. E-mail info@perini.es · perini.es

Bemiddeling door Olga Nikushkina, bemiddelaar in hypothecair vastgoedkrediet conform §34i GewO, bemiddelaarsregister D-W-132-ZUCB-95, voor Spanje via de BAFA genotificeerd; in Portugal via een daar erkende bemiddelaar. Ter plaatse begeleidt Siegfried Perini u, merkhouder sinds 2019, werkzaam in de vastgoedsector sinds 1992.