

Checklist hypotheek Spanje

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)	70 % van de laagste waarde van koopprijs en Tasación	eigen bemiddelingspraktijk; 70 % als de Tasación de koopprijs staat
Eigen inbreng	30 % plus bijkomende kosten	tegenwaarde van de financiering — berekend, niet geschat
Bijkomende aankoopkosten	10 tot 13 % van de koopprijs	per regio; overzicht op perini.es/info/kosten-immobilienkauf-spanien/
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; de maandlast remt, niet de leeftijd
Belastingnummer	NIE, vóór het sluiten van de overeenkomst	ter plaatse 1 tot 2 dagen, via een consulaat enkele weken tot maanden
Voorovereenkomst	Arras penitenciales, aanbetaling gebruikelijk 10 %	zonder condición suspensiva (opschortende voorwaarde) verloren bij afwijzing door de bank
Behandeling tot de toezegging	3 dagen tot 4 weken	bij volledige stukken; de toezegging zelf geldt tot 10 dagen
Tasación (taxatierapport)	5–10 werkdagen	afhankelijk van de agenda van de taxateur; vooraf opdracht geven is sneller
Wettelijke termijn vóór de notariële akte	minimaal 10 dagen (FEIN)	Ley 5/2019; tussen toezegging en sleuteloverdracht liggen minimaal 11 dagen

2 · Voorwaarden — stand 06.10.2026

Rentevorm	Bandbreedte	Herkomst van het cijfer
Vast, met bonificatie	2,4 tot 3,0 % p.j. (TIN)	eigen bankenenquête, gecontroleerd 06.10.2026
Vast, zonder bonificatie	3,4 tot 4,0 % p.j.	dezelfde enquête; dit is de prijs zonder gekoppelde producten
Variabel	Euríbor 12M 2,95 % plus marge 0,25 tot 0,9 %, samen 3,2 tot 3,85 %	marge uit eigen enquête; Euríbor: Banco de España / EMMI, maandgemiddelde augustus 2026
Gemengd	toeslag van 0,1 tot 0,3 procentpunt ten opzichte van de vastrentende variant	eigen bankenenquête, gecontroleerd 06.10.2026
Bonificatie (rentekorting)	verlaagt de rente met 0,5 tot 0,7 procentpunt, in uitzonderlijke gevallen 1,0 procentpunt	vereist gekoppelde producten (twee tot vier, afhankelijk van de bank): rekening bij de bank, overlijdensrisicoverzekering, opstalverzekering, alarmsysteem

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 (ITP) per regio

Regio	ITP bestaande bouw	AJD
Andalusië (Costa del Sol, Marbella)	7 %	1,2 %
Balearen (Mallorca, Ibiza, Menorca)	gestaffeld 8 tot 13 %	1,5 %
Comunitat Valenciana (Costa Blanca, Valencia)	9 % tot € 1.000.000 heffingsgrondslag, 11 % daarboven	1,4 %
Catalonië (Costa Brava, Barcelona)	gestaffeld 10 tot 13 %	1,5 %
Canarische Eilanden	6,5 %	0,75 %
Madrid	6 %	0,75 %
Murcia (Costa Cálida)	7,75 %	1,5 %

Twee punten waarop regelmatig verkeerd wordt gerekend. Ten eerste: bij nieuwbouw van een projectontwikkelaar komt de IVA (10 %) in de plaats van de ITP, en de AJD op de koopakte betaalt dan de koper. Ten tweede: de AJD op de hypotheekakte betaalt sinds 10.11.2018 de bank, niet u (Real Decreto-ley 17/2018, bevestigd door Ley 5/2019). Elk overzicht van bijkomende kosten waarin u AJD voor de hypotheek wordt berekend, is onjuist. Tarieven opgevraagd op 19.08.2026.

4 · Representatief voorbeeld

Rentevoet en aflossingsvorm zijn niet geschat: er is gerekend met de gebonificeerde debetrente van 2,4 % p.j. als annuïteitenlening uit het representatieve voorbeeld op perini.es (lening € 200.000, 70 % beleningsgraad, 20 jaar, maandlast € 1.050,09, TAE 2,45 %, totaalbedrag € 252.022). Tasación € 400, geen openingsprovisie (comisión de apertura 0 %). De vermelde debetrente geldt met bonificatie; deze vereist twee tot vier gekoppelde producten, afhankelijk van de bank, waarvan de lopende kosten niet in de TAE zijn opgenomen. Zonder bonificatie noemt dezelfde bron 3,4 % debetrente, maandlast € 1.149,67, TAE 3,48 %. Zelf vastgesteld zijn koopprijs, objecttype, regio en looptijd. Uw rente kan hoger of lager uitvallen; zij hangt af van kredietwaardigheid, beleningsgraad en rentevaste periode en wordt door de bank bepaald.

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: Spaanse grootbanken, regionale Cajas, specialisten voor niet-ingezetenen en internationale banken. Geteld wordt wie de structuur financiert, niet wie haar denkbaar acht. De namen van de instellingen publiceren wij niet; zij horen thuis 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.

– Contractcontrole. De arras-overeenkomst en het betalingsschema worden getoetst voordat zij bindend worden, met aandacht voor de financieringsclausule.

– Legaliteitscontrole. Nota Simple, vergelijking met het kadaster, lasten en achterstanden.

– Begeleiding tot bij de notaris. Twee afspraken, de FEIN-termijn, de inschrijving in het register: de juiste volgorde is het halve werk. Op verzoek met vertegenwoordiging ter plaatse.

– Taal. Duits, Engels, Frans, Spaans of Russisch — ook richting bank, notaris en gestoría.

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) vervallen.

Ons honorarium bedraagt 1 % van de daadwerkelijk bemiddelde leningsom — niet van de koopprijs —, is uitsluitend verschuldigd bij succesvolle bemiddeling en draagt geen IVA. 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.

6 · Verplichte documenten — elke aanvrager

Identificatie

☐	Kopie van identiteitskaart en paspoort
☐	NIE (Número de Identidad de Extranjero) — vóór het sluiten van de overeenkomst aan te vragen bij het Spaanse consulaat Bij voorkeur ter plaatse in Spanje aanvragen (1-2 dagen); via het consulaat duurt het weken tot maanden
☐	Actueel bewijs van inschrijving (woonplaats)

Inkomensbewijzen

☐	Laatste 3 loonstroken plus decemberloonstrook van het voorgaande jaar
☐	Arbeidsovereenkomst en actuele bevestiging van een niet opgezegd dienstverband
☐	Belastingaanslagen van de laatste 2 jaar
☐	Alle fiscale documenten — aangiften en aanslagen — uit alle landen waar u belastingplichtig bent
☐	Bankafschriften van de salaris- of gezamenlijke rekening over de laatste 6 maanden, volledig en niet doorgestreept

Vermogen en kredietwaardigheid

☐	Bewijs van eigen inbreng: circa 30 % van de koopprijs plus 10–13 % bijkomende kosten op rekening of depot
☐	SCHUFA-eigen opgave conform art. 15 AVG, niet de eenvoudige score, maximaal 1 maand oud
☐	Huurovereenkomst van de huidige woning of eigendomsbewijzen en leningsovereenkomsten van bestaand vastgoed
☐	Bij bestaand vastgoed: de laatste 2 jaarlijkse rentebewijzen en het bewijs dat er geen achterstanden zijn
☐	Bij financiering zonder eigen kapitaal (bijv. met een Duits pand als onderpand): bewijs dat de middelen voor de aanbetaling (arras) tot de uitbetaling van de vervolgfianciering op korte termijn beschikbaar zijn, vóór aanvang van de bankbeoordeling, niet erna

Als het object al is gekozen

☐	Arras-overeenkomst (aanbetalingsovereenkomst), vóór ondertekening te laten toetsen
☐	Nota Simple, actuele kadaster-/registeruittreksel, maximaal 3 maanden oud
☐	Statuten van de gemeenschap (reglement van splitsing) bij een appartement

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 NIE via een consulaat kost weken; het grootste vermijdbare tijdverlies in het hele traject.
☐	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.
☐	AJD als eigen kostenpost ingepland Bij de hypotheekakte is de bank belastingschuldenaar. Voor de koper zijn het alleen kosten bij nieuwbouw, daar op de koopakte.

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.