

Checkliste Hypothek Spanien

Rahmendaten, Konditionen und Unterlagen für Nicht-Residenten — jede Zahl mit Herkunft. Stand 08/2026

Diese Checkliste ist zum Abhaken gedacht. Sie nennt zuerst, was der Markt hergibt, dann was er kostet, dann was die Bank von Ihnen sehen will. Hinter jedem Wert steht, woher er kommt — damit Sie prüfen können, statt glauben zu müssen. Keine Zusage, kein Angebot: Was Ihre Bank Ihnen einräumt, entscheidet sie am Einzelfall.

1 · Rahmendaten

Position	Wert	Herkunft der Zahl
Beleihung (Nicht-Residenten)	70 % des niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Tasación	eigene Vermittlungspraxis; 70 %, wenn die Tasación den Kaufpreis trägt
Eigenkapital	30 % plus Nebenkosten	Gegenwert zur Beleihung — gerechnet, nicht geschätzt
Kaufnebenkosten	10 bis 13 % des Kaufpreises	je Region; Aufstellung auf perini.es/info/kosten-immobilienkauf-spanien/
Tilgung	französische Annuität, gleichbleibende Rate	repräsentatives Beispiel, siehe unten
Laufzeit	rechnerisch bis zum 75. Lebensjahr; bei zwei Darlehensnehmern zählt das Alter des Jüngeren	praktische Untergrenze rund 10 Jahre — die Rate bremst, nicht das Alter
Steuernummer	NIE, vor Vertragsabschluss	vor Ort 1 bis 2 Tage, über ein Konsulat mehrere Wochen bis Monate
Vorvertrag	Arras penitenciales, Anzahlung üblich 10 %	ohne condición suspensiva bei Bankabsage verloren
Bearbeitung bis zur Zusage	3 Tage bis 4 Wochen	bei vollständigen Unterlagen; die Zusage selbst steht bis 10 Tage
Tasación (Wertgutachten)	5–10 Arbeitstage	Terminlage des Gutachters; vorab beauftragt schneller
Gesetzliche Frist vor der Beurkundung	mindestens 10 Tage (FEIN)	Ley 5/2019; zwischen Zusage und Schlüssel liegen mindestens 11 Tage

2 · Konditionen — Stand 20.07.2026

Zinsform	Band	Herkunft der Zahl
Fest, mit Bonifikation	2,1 bis 3,2 % p. a. (TIN)	eigene Bankumfrage, geprüft 20.07.2026
Fest, ohne Bonifikation	2,6 bis 3,9 % p. a.	dieselbe Umfrage — das ist der Preis ohne gekoppelte Produkte
Variabel	Euríbor 12M 2,75 % zuzüglich Marge 0,25 bis 0,9 %, zusammen 3 bis 3,65 %	Marge aus der eigenen Umfrage; Euríbor: Banco de España / EMMI, Monatsmittel Juli 2026 (vorläufig)
Gemischt	Aufschlag 0,1 bis 0,3 Prozentpunkte gegenüber der Festzinsvariante	eigene Bankumfrage, geprüft 20.07.2026
Bonifikation	senkt den Satz um 0,5 bis 0,7 Prozentpunkte, im Einzelfall 1,0 Prozentpunkte	verlangt gekoppelte Produkte (zwei bis vier, je nach Bank): Konto bei der Bank, Risikolebensversicherung, Gebäudeversicherung, Alarmanlage

Die gekoppelten Produkte verursachen laufende Kosten, die den Zinsvorteil ganz oder teilweise aufzehren können. Ob sich die Bonifikation rechnet, hängt davon ab, was die Produkte im Einzelfall kosten — das rechnen wir vor der Unterschrift gegen.

3 · Grunderwerbsteuer (ITP) nach Region

Region	ITP Bestandskauf	AJD
Andalusien (Costa del Sol, Marbella)	7 %	1,2 %
Balearen (Mallorca, Ibiza, Menorca)	gestaffelt 8 bis 13 %	1,5 %
Comunitat Valenciana (Costa Blanca, Valencia)	9 % bis 1.000.000 € Bemessungsgrundlage, 11 % darüber	1,4 %
Katalonien (Costa Brava, Barcelona)	gestaffelt 10 bis 13 %	1,5 %
Kanaren	6,5 %	0,75 %
Madrid	6 %	0,75 %
Murcia (Costa Cálida)	7,75 %	1,5 %

Zwei Punkte, an denen regelmäßig falsch gerechnet wird. Erstens: Beim Bauträger-Neubau tritt die IVA (10 %) an die Stelle der ITP, und die AJD auf die Kaufurkunde zahlt dann der Käufer. Zweitens: Die AJD auf die Hypothekenurkunde zahlt seit dem 10.11.2018 die Bank, nicht Sie (Real Decreto-ley 17/2018, bestätigt durch Ley 5/2019). Jede Nebenkostenaufstellung, die Ihnen AJD für die Hypothek berechnet, ist falsch. Sätze abgerufen 19.08.2026.

4 · Repräsentatives Beispiel

Zinssatz und Tilgungsform sind nicht geschätzt: Gerechnet wird mit dem bonifizierten Sollzins von 2,8 % p. a. und französischer Annuität aus dem repräsentativen Beispiel auf perini.es (200.000 € Darlehen, 65 % Beleihung, 20 Jahre, Rate 1.089,28 €, TAE 2,86 %, Gesamtbetrag 261.426 €). Tasación 400 €, keine Öffnungsprovision (comisión de apertura 0 %). Der ausgewiesene Sollzins gilt mit Bonifikation; sie verlangt zwei bis vier gekoppelte Produkte, je nach Bank, deren laufende Kosten in der TAE nicht enthalten sind. Ohne Bonifikation nennt dieselbe Quelle 3,8 % Sollzins, Rate 1.190,99 €, TAE 3,89 %. Selbst gesetzt sind Kaufpreis, Objektart, Region und Laufzeit. Ihr Satz kann darüber oder darunter liegen — er hängt an Bonität, Beleihungsauslauf und Zinsbindung und wird von der Bank festgelegt.

5 · Was wir übernehmen — und was wir kosten

- **Bankenauswahl statt Bankbesuch.** Je Fall werden 15 bis 20 Institute angefragt: spanische Großbanken, regionale Cajas, Nicht-Residenten-Spezialisten und internationale Häuser. Gezählt wird, wer die Struktur zeichnet, nicht wer sie für denkbar hält. Die Namen der Institute veröffentlichen wir nicht — sie gehören ins Gespräch (Perini-Marktcheck, Stand 14.07.2026).
- **Vorprüfung vor der Unterschrift.** Sie hören vor dem Vorvertrag, ob die Finanzierung trägt — nicht nachdem die Anzahlung geflossen ist.
- **Unterlagen in Bankform.** Wir sortieren, lassen übersetzen und reichen ein. Die Bearbeitung dauert bei vollständigen Unterlagen 3 Tage bis 4 Wochen.
- **Vertrags-Check.** Der Arras-Vertrag und der Zahlungsplan werden geprüft, bevor sie binden — mit Blick auf die Finanzierungs Klausel.
- **Legalitäts-Check.** Nota Simple, Abgleich mit dem Kataster, Lasten und Rückstände.
- **Begleitung bis zum Notar.** Zwei Termine, die FEIN-Frist, der Registereintrag — die Reihenfolge ist die halbe Miete. Auf Wunsch mit Vertretung vor Ort.
- **Sprache.** Deutsch, Spanisch, Portugiesisch und Englisch — auch gegenüber Bank, Notar und Gestoría.

Warum das Honorarmodell den Satz drückt: Wir werden vom Kunden bezahlt, nicht von der Bank. Dadurch stehen auch Institute offen, die keine Vermittlerprovision zahlen — einschließlich Online-Banken. In der Vermittlungspraxis liegen die vermittelten Darlehen deshalb im Regelfall 0,25 bis 0,7 Prozentpunkte unter provisionsvermittelten Angeboten (eigene Vermittlungspraxis, geprüft 19.08.2026). Das ist keine Zusage: Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität entscheiden im Einzelfall. Häufiger Nebeneffekt: Die Öffnungsgebühr (comisión de apertura) entfällt.

Unser Honorar beträgt 1 % der tatsächlich vermittelten Darlehenssumme — nicht des Kaufpreises —, wird ausschließlich bei erfolgreicher Vermittlung fällig und trägt keine IVA. Kommt keine Finanzierung zustande, zahlen Sie nichts: keine Vorkasse, keine Bearbeitungspauschale. Wird das Darlehen kleiner als geplant, wird auch das Honorar kleiner.

6 · Pflichtunterlagen — jeder Antragsteller

Identifikation

☐	Personalausweis und Reisepass in Kopie
☐	NIE (Número de Identidad de Extranjero) — vor Vertragsabschluss beim spanischen Konsulat zu beantragen
☐	Aktuelle Meldebescheinigung

Einkommensnachweise

☐	Letzte 3 Gehaltsabrechnungen plus Dezember-Abrechnung des Vorjahres
☐	Arbeitsvertrag und aktuelle Bestätigung über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis
☐	Steuerbescheide der letzten 2 Jahre
☐	Kontoauszüge des Gehalts- oder Gemeinschaftskontos der letzten 6 Monate — lückenlos und ungeschwärzt

Vermögen und Bonität

☐	Eigenkapitalnachweis: 30–40 % des Kaufpreises plus 10–13 % Nebenkosten auf Konto oder Depot
☐	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO — nicht das einfache Scoring, höchstens 1 Monat alt
☐	Mietvertrag der aktuellen Wohnung oder Eigentumsnachweise und Darlehensverträge bestehender Immobilien
☐	Bei bestehenden Immobilien: die letzten 2 Jahreszinsbescheinigungen und der Nachweis, dass keine Rückstände bestehen

Falls die Immobilie schon ausgewählt ist

☐	Arras-Vertrag (Anzahlungsvertrag) — vor der Unterzeichnung zu prüfen
☐	Nota Simple, der aktuelle Grundbuchauszug, höchstens 3 Monate alt
☐	Gemeinschaftsordnung bei einer Eigentumswohnung

7 · Zusätzlich, je nach Status

Selbstständige und Freiberufler

☐	Gewerbeanmeldung, Eintrag in der Handwerksrolle oder Berufsausweis
☐	Letzte 2 Gewinnermittlungen (EÜR oder Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung)
☐	Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste
☐	Selbstauskunft privat und geschäftlich

Beamte

☐	Urkunde über die Ernennung zum Beamten auf Lebenszeit
☐	Letzte Monatsabrechnung der Dienstbezüge

Rentner

☐	Letzter Rentenbescheid
☐	Kontoauszug mit dem letzten Renteneingang
☐	Nachweis privater Altersvorsorge, falls vorhanden

EU-Bürger ohne deutschen Pass

☐	Aufenthaltstitel oder EU-Personalausweis
☐	Steuerbescheid des Heimatlands statt des deutschen
☐	Bonitätsauskunft des Heimatlands statt der SCHUFA

Mit deutscher Immobilie als Sicherheit

☐	Aktueller Grundbuchauszug der deutschen Immobilie, höchstens 6 Monate alt
☐	Wertgutachten oder Verkehrswertschätzung — wir lassen sie bei Bedarf erstellen
☐	Aktuelle Lastenfreistellung beziehungsweise Nachweis freier Grundschuldanteile

8 · Woran Anträge scheitern

☐	Erst unterschreiben, dann finanzieren Der Vorvertrag bindet die Anzahlung. Ohne Finanzierungsklausel ist sie bei einer Bankabsage verloren — deshalb gehört die Vorprüfung vor die Unterschrift.
☐	Nebenkosten als finanzierbar behandelt Banken finanzieren den Kaufpreis, nicht die Nebenkosten. Sie sind zusätzlich zum Eigenkapital aufzubringen, und sie werden vor der Auszahlung fällig.
☐	Mit dem Kaufpreis statt mit dem Schätzwert gerechnet Finanziert wird der niedrigere Wert aus Kaufpreis und Bewertung. Liegt die Bewertung darunter, tragen Sie die Differenz.
☐	Die Steuernummer zu spät beantragt Ohne sie wird nicht beurkundet. Die NIE über ein Konsulat kostet Wochen — der größte vermeidbare Zeitverlust im ganzen Ablauf.
☐	Geschwärzte oder lückenhafte Kontoauszüge eingereicht Sie werden regelmäßig zurückgewiesen und kosten eine ganze Runde Zeit. Dasselbe gilt für das einfache SCHUFA-Scoring statt der Datenkopie nach Art. 15 DSGVO.
☐	Die Bonifikation ungeprüft mitgenommen Der niedrigere Zins ist an gekoppelte Produkte geknüpft. Ob er sich rechnet, hängt daran, was diese Produkte im Einzelfall kosten — das gehört vor die Unterschrift.
☐	AJD als eigene Kosten eingeplant Bei der Hypothekenurkunde ist die Bank Steuerschuldner. Käuferkosten ist die AJD nur beim Neubau, dort auf die Kaufurkunde.

9 · Nächster Schritt

Schicken Sie uns die Eckdaten, bevor Sie irgendwo unterschreiben: Objekt, Region, Kaufpreis, vorhandene Bewertung, Einkommenslage und — beim Neubau — den Zahlungsplan des Bauträgers. Sie hören von uns, ob die Struktur in Ihrem Fall trägt. E-Mail info@perini.es · perini.es

Vermittelt wird durch Olga Nikushkina, Immobiliendarlehensvermittlerin nach §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95, für Spanien über die BAFA notifiziert; in Portugal über einen dort zugelassenen Vermittler. Vor Ort betreut Sie Siegfried Perini, Markenträger seit 2019, in der Immobilienbranche tätig seit 1992.