

Bestaand pand belenen en bijkopen — Spanje

Werkversie om af te vinken, in te vullen en mee te nemen naar het bankgesprek. Stand 10.10.2026

Een afgeloste woning in Spanje is vastgezet kapitaal dat niets doet. Wie verkoopt om opnieuw te kopen, betaalt belasting en commissie en geeft de verdere waarde stijging weg. De andere weg heet: hypotheek op het vrij van lasten zijnde bezit, kapitaal naar de volgende aankoop. Dit document bevat de voorwaarden, de documentenlijst, het verloop met termijnen, een uitgewerkte constellatie en de punten waarop het misgaat.

1 · Waarvoor deze structuur bedoeld is — en waarvoor niet

De Spaanse hypotheekmarkt is toegesneden op aankoop. De klassieke hipoteca financiert een transactie met koopovereenkomst, koopprijs, taxatie en uitbetaling aan de verkoper — gestandaardiseerd en grotendeels geautomatiseerd. Een kapitaalvrijmaking op een object dat u al bezit, past niet in dit raster: iemand moet haar met de hand beoordelen, en het filiaal heeft daarvoor geen bevoegdheid. Voor ingezetenen is zij de uitzondering, voor niet-ingezetenen wijst een deel van de banken haar principieel af. Het nee aan het loket zegt daarom meestal iets over het instituut, niet over uw geval.

Bedoeld voor	Niet bedoeld voor
Vrij van lasten zijnde Spaanse woningen op een courante locatie	Objecten in dunne markten waar verwerten moeilijk zou zijn
Kapitaal dat aantoonbaar in Spanje blijft	Vrije besteding in het buitenland — de middelen mogen het land niet verlaten
De aankoop van een nieuwe woning in Spanje	Consumptieve doeleinden: wat aan het loket in plaats daarvan wordt aangeboden, is vaak een consumentenkrediet tegen heel andere voorwaarden
Eigenaren die hun bezit willen behouden	Capital privado: privékapitaal is er snel en duur — hier gaat het om een bank
Ook schenkingen binnen Spanje	Herfinanciering van een lopende Spaanse hypotheek — dat is een andere transactie

Hoe krap deze markt is, blijkt uit ons eigen onderzoek: van de 30+ banken die wij aanvragen, belenen er twee vrij van lasten zijnd bezit voor niet-ingezetenen (Perini-marktcheck, stand 08.10.2026).

2 · Voorwaarden — graag vooraf afvinken

☐	Het object is vrij van lasten — of de restschuld wordt mee afgelost De 50 % wordt berekend over het onbelaste bezit. Een kleine restschuld is geen belemmering, zij verkleint alleen het vrijgemaakte kapitaal.
☐	De locatie is courant Een bank die in het ergste geval moet verwerten, wil kopers vinden. Liquide, internationaal gevraagde markten dragen de structuur.
☐	De besteding ligt in Spanje en is aantoonbaar De aankoop van een extra woning is het meest voorkomende geval. De middelen mogen Spanje niet verlaten — de bank controleert de besteding.
☐	De tasación is de rekengrootheid, niet uw destijds betaalde koopprijs Het bedrag hangt af van de actuele taxatiewaarde. Wie jaren geleden voordelig kocht, profiteert; wie duur kocht, moet met minder rekenen.
☐	De eigendomssituatie is eenduidig Meerdere eigenaren, erfgenamengemeenschappen of een niet ingeschreven aanbouw vertragen of verhinderen de inschrijving van de nieuwe hypotheek.

	Registro en Catastro komen overeen Een niet ingeschreven uitbreiding verlaagt het waardebare bezit — en daarmee de belening, hoewel de oppervlakte aanwezig is.
	Het inkomen draagt de nieuwe termijn De belening van bestaand bezit is geen vervanging van kredietwaardigheid. Er wordt getoetst zoals bij elke hypotheek.
	IBI, gemeenschapsgeld en nutsvoorzieningen zijn zonder achterstand Openstaande posten van de eigenaarsgemeenschap rusten op het object en komen uiterlijk bij de taxateur boven water.

3 · Documenten die de bank wil zien

Gescheiden naar persoon, inkomen en object. De bijzin achter elke regel zegt waarom de bank het stuk vraagt.

Over de persoon

	Kopie van identiteitskaart en paspoort Identiteit en nationaliteit.
	NIE — reeds aanwezig, aangezien u in Spanje eigendom bezit Controleer of het nummer nog overeenkomt met het actuele identiteitsdocument.
	Actuele verklaring van inschrijving (meldbewijs) van het woonland Zij bepaalt of uw geval als geval van een niet-ingezetene wordt behandeld.
	SCHUFA-eigen opgave (Eigenauskunft) conform art. 15 AVG, maximaal een maand oud Bij niet-Duitsers de overeenkomstige kredietinformatie uit het land van herkomst.
	Ondertekende zelfopgave (Selbstauskunft) Basis van de voorlopige inschatting voordat een aanvraag loopt.
	Bewijs van het bestedingsdoel: expose, reservering of voorlopig koopcontract van de aankoop Zonder aangetoonde besteding in Spanje is de structuur niet voor te stellen.

Over het inkomen

	Laatste drie loonstroken plus de decemberstrook van het voorgaande jaar De decemberstrook toont de jaarsommen.
	Aanslagen van de laatste twee jaar Bij niet-Duitsers de aanslag uit het land van herkomst.
	Bankafschriften van de laatste zes maanden, zonder hiaten en niet zwartgemaakt Zwartgemaakte afschriften worden geweigerd.
	Gepensioneerden: laatste pensioenbeschikking en bankafschrift met de laatste pensioenontvangst De beschikking toont de hoogte, het afschrift de werkelijke ontvangst.
	Zelfstandigen: drie winstberekeningen, BWA, sommen- en saldijlijst Spaanse banken vragen regelmatig bewijzen over drie jaar.
	Huurinkomsten uit het bezit: huurovereenkomsten en bewijs van ontvangst Wordt het beleende object verhuurd, dan telt de huur als inkomen — en de bank wil dat onderbouwd zien.
	Bestaande leningen: rentebewijzen en bewijs van schuldevrijheid Ook leningen in het thuisland tellen mee in de schuldquote.

Over het object — bestaand bezit en aankoop

	Nota simple van het bestaande bezit, maximaal drie maanden oud Zij bewijst eigendom en vrijheid van lasten — het kernstuk van deze structuur.
	Escritura van het bestaande bezit (koopakte) Zij toont aankoopmoment, omschrijving en ingeschreven oppervlakten.
	Actueel Catastro-uitreksel en Referencia Catastral De vergelijking met het Registro brengt niet ingeschreven aanbouwen aan het licht.
	Laatste IBI-aanslag, betaald De onroerendezaakbelasting is tevens het bewijs dat het object correct is geregistreerd.
	Verklaring van de vereniging van eigenaren dat er geen achterstanden zijn Openstaande gemeenschapskosten rusten op het object en verlagen de beleningsruimte.

Alle gegevens, rekentools en checklists online: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/immobilie-beleihen-spanien/>

Perini Finance & Property · Siegfried Perini · Tel. +34 635 422 834 · WhatsApp +49 177 3272788 · info@perini.es

Algemene oriëntatie, geen financierings-, juridisch of belastingadvies. De voorwaarden hangen af van het individuele geval en worden door de financierende bank vastgesteld.

	Cédula de habitabilidad of licencia de primera ocupación Zonder bewijs van bewoonbaarheid waardeert de taxateur niet of met een korting.
	Actuele tasación of bereidheid er een te laten opstellen De waardering bepaalt het kader; zij duurt 5 tot 10 werkdagen.
	Stukken van de vervolgaankoop: Nota Simple, expose, concept van de arras-overeenkomst De bestemming wordt getoetst aan deze stukken, niet aan een intentieverklaring.

4 · Verloop en tijdlijn tot de uitbetaling

Stap	Wat gebeurt er	Realistische duur
1 · Zelfverklaring en voorbeoordeling	Kader bepalen op basis van tasación en inkomen	2 tot 5 dagen
2 · Vrij van lasten controleren	Nota Simple, vergelijking met Catastro, gemeenschapskosten	3 tot 10 dagen
3 · Aanvraag bij minstens twee van 15 tot 20 instellingen	alleen banken die vrij van lasten bestaand vastgoed voor niet-ingezetenen financieren	parallel, niet na elkaar
4 · Tasación opdragen	zij bepaalt het kader, niet uw destijds betaalde koopprijs	5 tot 10 werkdagen
5 · Bewijs van bestemming overleggen	Expose, reservering of voorovereenkomst van de vervolgaankoop	parallel aan de waardering
6 · Toezegging	Kader, rentevaste periode en uitbetalingsweg liggen vast	tot 10 dagen bij volledige stukken
7 · FEIN bij de notaris	het bindende aanbod moet voorliggen	minimaal 10 dagen vóór de akte
8 · Twee notariële afspraken	Voorlichting met voorprotocol, daarna de hypotheekakte	minimaal 11 dagen na de toezegging
9 · Inschrijving in het Registro	pas daarmee is de hypotheek rechtsgeldig gevestigd	dagen tot weken
10 · Uitbetaling en besteding van de middelen	de bank controleert dat het kapitaal in Spanje blijft	met of direct na de inschrijving

Het hele traject duurt bij volledige stukken tussen drie dagen en vier weken tot de toezegging. Wat het verlengt, is zelden de bank: buitenlandse stukken, bewijs van herkomst van middelen, inkomen in vreemde valuta, zelfstandig ondernemerschap en ontbrekende objectstukken zijn de vertragingen die wij regelmatig zien.

5 · Een doorgerekende situatie — modelberekening

Aannames, alle zelf gekozen: bestaand appartement vrij van lasten aan de Costa Blanca (Comunitat Valenciana) met een tasación van € 600.000. Als vervolgaankoop wordt een tweede bestaand appartement in dezelfde regio gekocht voor € 260.000. Looptijd 20 jaar. Geen toezegging, geen aanbod — een berekening die laat zien wat het kader toelaat en wat de aankoop vraagt.

Post	Bedrag	Herkomst van het cijfer
Tasación van het bestaande object	600.000 €	Aanname, object vrij van lasten
Beleningskader 50 % van de tasación	300.000 €	Standaardgeval van deze structuur bij niet-ingezetenen
Koopprijs van de vervolgaankoop (bestaand)	260.000 €	Aanname
ITP 9 % — Comunitat Valenciana tot € 1.000.000	23.400 €	Ley 5/2025, van kracht sinds 01.06.2026
Notaris (0,75 %)	1.950 €	wettelijke tarieventabel
Registro (0,4 %)	1.040 €	tarievenbesluit
Advocaat (1 %)	2.600 €	gebruikelijk percentage

Post	Bedrag	Herkomst van het cijfer
Gestoría en overige posten	410 €	administratieve afhandeling na de ondertekening
Totale bijkomende aankoopkosten	29.400 €	11,3 % — binnen de bandbreedte van 10 tot 13 %
Totale investering van de vervolgaankoop	289.400 €	Koopprijs plus bijkomende kosten
Daadwerkelijk opgenomen uit het bestaande object	289.400 €	48,2 % van de tasación — opgenomen wordt wat de aankoop nodig heeft
Ongebruikt kader	10.600 €	blijft voor later beschikbaar
Eigenvermogensbehoefte uit liquide middelen	0 €	het bestaande object wordt niet verkocht en niet aangetast
Termijnbedrag (2,4 %, 20 jaar)	1.519,48 €	annuïteitenlening op de gedocumenteerde rente
Totaalbedrag over 20 jaar	364.675 €	som van de termijnen
Totale schuld	289.400 €	gedekt op het tot nu toe vrij van lasten bestaande object

De tegenrekening: verkopen in plaats van belenen. Wie het bestaande object verkoopt om de vervolgaankoop contant te betalen, betaalt bij de verkoop makelaarscourtage en Plusvalía municipal, geeft een eventuele vervreemdingswinst prijs aan de belasting en verliest de verdere waardeontwikkeling van het object. Bij de daaropvolgende aankoop komen de bijkomende kosten alsnog. Deze posten zijn zo sterk afhankelijk van het individuele geval — bezitsduur, aanschafkosten, regio, fiscale status — dat wij ze hier bewust niet becijferen; ze horen bij uw belastingadviseur. De prijs van de belening is daarentegen te benoemen: het tot nu toe vrij van lasten object is daarna onderpand en bij betalingsachterstand uitwinbaar, en er ontstaan opnieuw notaris-, Registro- en taxatiekosten.

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.

6 · Waarop zulke dossiers stranden

☐	Het filiaal wordt gevraagd — en zegt nee De kapitaalvrijmaking past niet in het geautomatiseerde raster en moet handmatig worden beoordeeld. Daartoe heeft het filiaal geen bevoegdheid. Het nee is een uitspraak over de instelling.
☐	Een consumptief krediet wordt als oplossing aangeboden Wat aan het loket in de plaats komt, loopt tegen heel andere voorwaarden en over een heel andere looptijd. Het verschil hoort vóór de handtekening op tafel, niet erna.
☐	De besteding moet naar het buitenland De middelen mogen Spanje niet verlaten. Vrije besteding buiten Spanje maakt geen deel uit van deze structuur — ook niet gedeeltelijk.
☐	Er wordt gerekend met de eigen koopprijs van destijds Het kader hangt af van de actuele tasación. Beide kunnen in beide richtingen uiteenlopen.
☐	Een niet ingeschreven uitbreiding Aangebouwde serre, uitgebouwde kelder, verhoogd terras: wat niet in het Registro staat, telt bij de waardering niet mee — hoewel het gebouwd en betaald is.
☐	Openstaande gemeenschapskosten of IBI-achterstanden Zij rusten op het object en komen bij de taxateur of uiterlijk bij de notaris aan het licht.
☐	Het tijdvenster na een nieuwbouwaankoop wordt gemist Wie na volledige betaling te lang wacht, is geen koper meer die financiert, maar eigenaar van een afbetaald vastgoedobject: dan in de regel tot 50 % van de tasación in plaats van tot 70 %, met een gebonden besteding.

7 · Wat wij overnemen — en wat wij kosten

Alle gegevens, rekentools en checklists online: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/immobilie-beleihen-spanien/>

Perini Finance & Property · Siegfried Perini · Tel. +34 635 422 834 · WhatsApp +49 177 3272788 · info@perini.es

Algemene oriëntatie, geen financierings-, juridisch of belastingadvies. De voorwaarden hangen af van het individuele geval en worden door de financierende bank vastgesteld.

– Voorbeoordeling vóór de ondertekening. Wij zeggen u vóór de voorovereenkomst of de structuur houdbaar is — niet nadat de aanbetaling is gedaan.

– 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 huizen. Geteld wordt wie de structuur financiert, niet wie haar denkbaar acht (Perini-marktcheck, per 08.10.2026).

– Stukken in bankvorm. Wij sorteren, laten vertalen en dienen in — de behandeling duurt bij volledige stukken 3 dagen tot 4 weken.

– Contractcontrole. Arras-overeenkomst en betalingsschema worden getoetst voordat ze binden.

– Begeleiding tot de notaris. Twee afspraken, tien dagen FEIN-termijn, inschrijving in het register — de volgorde is het halve werk.

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.

8 · 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 hypotheek 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, merkhoudster sinds 2019, werkzaam in de vastgoedsector sinds 1992.