

Bestand beleihen und nachkaufen — Spanien

Arbeitsfassung zum Abhaken, Ausfüllen und Mitnehmen ins Bankgespräch. Stand 08/2026

Eine abbezahlte Immobilie in Spanien ist gebundenes Kapital, das nichts tut. Wer verkauft, um wieder zu kaufen, zahlt Steuer und Provision und gibt die weitere Wertsteigerung ab. Der andere Weg heißt: Hypothek auf den lastenfreien Bestand, Kapital in den nächsten Kauf. Dieses Dokument enthält die Voraussetzungen, die Unterlagenliste, den Ablauf mit Fristen, eine durchgerechnete Konstellation und die Punkte, an denen es kippt.

1 · Wofür diese Struktur gedacht ist — und wofür nicht

Der spanische Hypothekenmarkt ist auf den Erwerb zugeschnitten. Die klassische hipoteca finanziert einen Vorgang mit Kaufvertrag, Kaufpreis, Bewertung und Auszahlung an den Verkäufer — standardisiert und weitgehend automatisiert. Eine Kapitalfreisetzung auf ein Objekt, das Ihnen bereits gehört, passt in dieses Raster nicht: Sie muss jemand von Hand prüfen, und dazu hat die Filiale keine Vollmacht. Für Residenten ist sie die Ausnahme, für Nicht-Residenten lehnt ein Teil der Häuser sie grundsätzlich ab. Das Nein am Schalter ist deshalb meist eine Aussage über das Institut, nicht über Ihren Fall.

Gedacht für	Nicht gedacht für
Lastenfreie spanische Immobilien in marktgängiger Lage	Objekte in dünnen Märkten, in denen eine Verwertung schwierig wäre
Kapital, das nachweislich in Spanien bleibt	Freie Verwendung im Ausland — die Mittel dürfen das Land nicht verlassen
Den Nachkauf einer weiteren Immobilie in Spanien	Konsumzwecke: Was am Schalter stattdessen angeboten wird, ist häufig ein Konsumentenkredit zu ganz anderen Konditionen
Eigentümer, die den Bestand behalten wollen	Capital privado: Privatkapital gibt es schnell und teuer — hier geht es um eine Bank
Auch Schenkungen innerhalb Spaniens	Umschuldung einer laufenden spanischen Hypothek — das ist ein anderer Vorgang

Wie eng dieser Markt ist, sagt die Konkurrenz selbst: Der spanische Makler IMS Mortgages schreibt öffentlich, dass Remortgaging in Spanien von genau einem Haus angeboten wird, dass die Banken eine Refinanzierung für Nicht-Residenten derzeit nicht anbieten und dass eine Beleihung nur bei lastenfreiem Objekt in Frage kommt (abgerufen 14.07.2026). Unsere eigene Erhebung kommt zum selben Ergebnis: Von 15 bis 20 geprüften Instituten beleihen zwei lastenfreien Bestand für Nicht-Residenten (Perini-Marktcheck, Stand 14.07.2026).

2 · Voraussetzungen — bitte vorab abhaken

☐	Das Objekt ist lastenfrei — oder die Restschuld wird mit abgelöst Die 50 % rechnen auf den unbelasteten Bestand. Eine geringe Restschuld ist kein Hindernis, sie schmälert nur das freigesetzte Kapital.
☐	Die Lage ist marktgängig Eine Bank, die im Ernstfall verwerten müsste, will Käufer finden. Liquide, international nachgefragte Märkte tragen die Struktur.
☐	Die Verwendung liegt in Spanien und ist dokumentierbar Der Kauf einer weiteren Immobilie ist der häufigste Fall. Die Mittel dürfen Spanien nicht verlassen — die Bank kontrolliert die Verwendung.
☐	Die Tasación ist die Rechengröße, nicht Ihr damaliger Kaufpreis Die Höhe hängt am aktuellen Schätzwert. Wer vor Jahren günstig gekauft hat, profitiert; wer teuer gekauft hat, muss mit weniger rechnen.
☐	Die Eigentumslage ist eindeutig Mehrere Eigentümer, Erbengemeinschaften oder ein nicht eingetragener Anbau verzögern oder verhindern die Eintragung der neuen Hypothek.

	Registro und Catastro stimmen überein Eine nicht eingetragene Erweiterung mindert den bewertbaren Bestand — und damit die Beleihung, obwohl die Fläche vorhanden ist.
	Das Einkommen trägt die neue Rate Die Beleihung von Bestand ist kein Ersatz für Bonität. Geprüft wird wie bei jeder Hypothek.
	IBI, Gemeinschaftsgeld und Versorger sind rückstandsfrei Offene Posten der Eigentümergemeinschaft haften am Objekt und tauchen spätestens beim Gutachter auf.

3 · Unterlagen, die die Bank sehen will

Getrennt nach Person, Einkommen und Objekt. Der Halbsatz hinter jeder Zeile sagt, warum die Bank das Papier verlangt.

Zur Person

	Personalausweis und Reisepass in Kopie Identität und Staatsangehörigkeit.
	NIE — bereits vorhanden, da Sie in Spanien Eigentum halten Bitte prüfen, ob die Nummer noch mit dem aktuellen Ausweisdokument zusammenpasst.
	Aktuelle Meldebescheinigung des Wohnsitzstaats Sie entscheidet, ob Ihr Fall als Nicht-Residenten-Fall geführt wird.
	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt Bei Nicht-Deutschen die entsprechende heimatländische Bonitätsauskunft.
	Selbstauskunft, unterschrieben Grundlage der Voreinschätzung, bevor ein Antrag läuft.
	Nachweis über den Verwendungszweck: Exposé, Reservierung oder Vorvertrag des Nachkaufs Ohne belegte Verwendung in Spanien ist die Struktur nicht darstellbar.

Zum Einkommen

	Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezemberabrechnung des Vorjahres Die Dezemberabrechnung weist die Jahressummen aus.
	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre Bei Nicht-Deutschen der heimatländische Steuerbescheid.
	Kontoauszüge der letzten sechs Monate, lückenlos und ungeschwärzt Geschwärzte Auszüge werden zurückgewiesen.
	Rentner: letzter Rentenbescheid und Kontoauszug mit dem letzten Renteneingang Der Bescheid belegt die Höhe, der Auszug den tatsächlichen Eingang.
	Selbstständige: zwei Gewinnermittlungen, BWA, Summen- und Saldenliste Spanische Häuser verlangen regelmäßig zwei bis drei Jahre Nachweise.
	Mieteinnahmen aus dem Bestand: Mietverträge und Nachweis der Einnahmen Wird die beliebige Immobilie vermietet, zählt die Miete als Einkommen — und die Bank will sie belegt sehen.
	Bestehende Darlehen: Zinsbescheinigungen und Rückstandsfreiheit Auch Darlehen im Heimatland zählen in die Verschuldungsquote.

Zum Objekt — Bestand und Nachkauf

	Nota Simple des Bestands, höchstens drei Monate alt Sie beweist Eigentum und Lastenfreiheit — das Kernstück dieser Struktur.
	Escritura des Bestands (Kaufurkunde) Sie zeigt Erwerbszeitpunkt, Beschreibung und eingetragene Flächen.
	Aktueller Catastro-Auszug und Referencia Catastral Der Abgleich mit dem Registro deckt nicht eingetragene Anbauten auf.
	Letzter IBI-Bescheid, bezahlt Die Grundsteuer ist zugleich ein Beleg, dass das Objekt korrekt erfasst ist.
	Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft über Rückstandsfreiheit Offene Gemeinschaftskosten haften am Objekt und mindern den Beleihungsspielraum.

	Cédula de habitabilidad beziehungsweise licencia de primera ocupación Ohne Bewohnbarkeitsnachweis bewertet der Gutachter nicht oder mit Abschlag.
	Aktuelle Tasación oder Bereitschaft, sie beauftragen zu lassen Die Bewertung bestimmt den Rahmen; sie dauert 5 bis 10 Arbeitstage.
	Unterlagen des Nachkaufs: Nota Simple, Exposé, Entwurf des Arras-Vertrags Die Verwendung wird gegen diese Papiere geprüft, nicht gegen eine Absichtserklärung.

4 · Ablauf und Zeitschiene bis zur Auszahlung

Schritt	Was passiert	Realistische Dauer
1 · Selbstauskunft und Voreinschätzung	Rahmen aus Tasación und Einkommen abstecken	2 bis 5 Tage
2 · Lastenfreiheit prüfen	Nota Simple, Catastro-Abgleich, Gemeinschaftskosten	3 bis 10 Tage
3 · Anfrage bei 15 bis 20 Instituten	nur Häuser, die lastenfreien Bestand für Nicht-Residenten zeichnen	parallel, nicht nacheinander
4 · Tasación beauftragen	sie bestimmt den Rahmen, nicht Ihr damaliger Kaufpreis	5 bis 10 Arbeitstage
5 · Verwendungsnachweis vorlegen	Exposé, Reservierung oder Vorvertrag des Nachkaufs	parallel zur Bewertung
6 · Zusage	Rahmen, Zinsbindung und Auszahlungsweg stehen fest	bis 10 Tage bei vollständigen Unterlagen
7 · FEIN beim Notar	das verbindliche Angebot muss vorliegen	mindestens 10 Tage vor der Beurkundung
8 · Zwei Notartermine	Belehrung mit Vorprotokoll, dann die Hypothekenurkunde	mindestens 11 Tage nach der Zusage
9 · Eintragung im Registro	erst damit ist die Hypothek wirksam bestellt	Tage bis Wochen
10 · Auszahlung und Mittelverwendung	die Bank kontrolliert, dass das Kapital in Spanien bleibt	mit oder direkt nach der Eintragung

Der gesamte Vorgang läuft bei vollständigen Unterlagen zwischen drei Tagen und vier Wochen bis zur Zusage. Was ihn verlängert, ist selten die Bank: Auslandsunterlagen, Nachweise zur Mittelherkunft, Fremdwährungseinkommen, Selbstständigkeit und fehlende Objektunterlagen sind die Verzögerungen, die wir regelmäßig sehen.

5 · Eine durchgerechnete Konstellation — Modellrechnung

Annahmen, alle selbst gesetzt: lastenfreie Bestandswohnung an der Costa Blanca (Comunitat Valenciana) mit einer Tasación von 600.000 €. Nachgekauft wird eine zweite Bestandswohnung derselben Region für 260.000 €. Laufzeit 20 Jahre. Keine Zusage, kein Angebot — eine Rechnung, die zeigt, was der Rahmen hergibt und was der Kauf braucht.

Position	Betrag	Herkunft der Zahl
Tasación des Bestands	600.000 €	Annahme, Objekt lastenfrei
Beleihungsrahmen 50 % der Tasación	300.000 €	Regelfall dieser Struktur bei Nicht-Residenten
Kaufpreis des Nachkaufs (Bestand)	260.000 €	Annahme
ITP 9 % — Comunitat Valenciana bis 1.000.000 €	23.400 €	Ley 5/2025, in Kraft seit 01.06.2026
Notar (0,75 %)	1.950 €	staatliche Gebührentabelle
Registro (0,4 %)	1.040 €	Gebührenordnung
Anwalt (1 %)	2.600 €	üblicher Satz

Position	Betrag	Herkunft der Zahl
Gestoría und Nebenposten	410 €	Behördengänge nach der Unterschrift
Kaufnebenkosten zusammen	29.400 €	11,3 % — im Band von 10 bis 13 %
Gesamtinvestition des Nachkaufs	289.400 €	Kaufpreis plus Nebenkosten
Tatsächlich aus dem Bestand gezogen	289.400 €	48,2 % der Tasación — gezogen wird, was der Kauf braucht
Ungenutzter Rahmen	10.600 €	bleibt für später stehen
Eigenkapitalbedarf aus liquiden Mitteln	0 €	der Bestand wird nicht verkauft und nicht angetastet
Rate (2,8 %, 20 Jahre)	1.576,19 €	französische Annuität auf dem belegten Satz
Gesamtbetrag über 20 Jahre	378.285 €	Summe der Raten
Gesamtverschuldung	289.400 €	besichert auf dem bisher lastenfreien Bestand

Die Gegenrechnung: verkaufen statt beleihen. Wer den Bestand veräußert, um den Nachkauf bar zu bezahlen, zahlt beim Verkauf Maklerprovision und Plusvalía municipal, gibt einen etwaigen Veräußerungsgewinn der Besteuerung preis und verliert die weitere Wertentwicklung des Objekts. Beim anschließenden Kauf fallen die Nebenkosten trotzdem an. Diese Posten hängen so stark am Einzelfall — Haltedauer, Anschaffungskosten, Region, Steuerstatus —, dass wir sie hier bewusst nicht beziffern; sie gehören zu Ihrem Steuerberater. Der Preis der Beleihung ist dagegen benennbar: Das bisher lastenfreie Objekt ist danach Sicherheit und bei Zahlungsverzug vollstreckbar, und es entstehen erneut Notar-, Registro- und Gutachterkosten.

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.

6 · Woran solche Fälle scheitern

	Die Filiale wird gefragt — und sagt Nein Die Kapitalfreisetzung passt nicht ins automatisierte Raster und muss von Hand geprüft werden. Dazu hat die Filiale keine Vollmacht. Das Nein ist eine Aussage über das Institut.
	Ein Konsumentenkredit wird als Lösung angeboten Was am Schalter stattdessen kommt, läuft zu ganz anderen Konditionen und über eine ganz andere Laufzeit. Der Unterschied gehört vor die Unterschrift, nicht danach.
	Die Verwendung soll ins Ausland Die Mittel dürfen Spanien nicht verlassen. Freie Verwendung außerhalb Spaniens ist nicht Teil dieser Struktur — auch nicht in Teilen.
	Gerechnet wird mit dem eigenen Kaufpreis von damals Der Rahmen hängt an der aktuellen Tasación. Beides fällt in beide Richtungen auseinander.
	Eine nicht eingetragene Erweiterung Angebauter Wintergarten, ausgebautes Untergeschoss, aufgestockte Terrasse: Was im Registro nicht steht, zählt für die Bewertung nicht mit — obwohl es gebaut und bezahlt ist.
	Offene Gemeinschaftskosten oder IBI-Rückstände Sie haften am Objekt und tauchen beim Gutachter oder spätestens beim Notar auf.
	Das Zeitfenster nach einem Neubaukauf wird verpasst Wer nach vollständiger Zahlung zu lange wartet, ist kein Käufer mehr, der finanziert, sondern Eigentümer einer abbezahlten Immobilie: dann in der Regel bis 50 % der Tasación statt bis 70 %, mit zweckgebundener Verwendung.

7 · Was wir übernehmen — und was wir kosten

Alle Angaben, Rechner und Checklisten online: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/immobilie-beleihen-spanien/>

Perini Finance & Property · Siegfried Perini · info@perini.es · perini.es

Allgemeine Orientierung, keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. Konditionen sind einzelfallabhängig und werden von der finanzierenden Bank festgelegt.

- **Vorprüfung vor der Unterschrift.** Wir sagen Ihnen vor dem Vorvertrag, ob die Struktur trägt — nicht nachdem die Anzahlung geflossen ist.
- **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 (Perini-Marktcheck, Stand 14.07.2026).
- **Unterlagen in Bankform.** Wir sortieren, übersetzen lassen und reichen ein — die Bearbeitung dauert bei vollständigen Unterlagen 3 Tage bis 4 Wochen.
- **Vertrags-Check.** Arras-Vertrag und Zahlungsplan werden geprüft, bevor sie binden.
- **Begleitung bis zum Notar.** Zwei Termine, zehn Tage FEIN-Frist, Registereintrag — die Reihenfolge ist die halbe Miete.

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.

8 · 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.