

Emprunter sur un bien allemand, acheter en Espagne

Version de travail à cocher, remplir et emporter à l'entretien bancaire. État au 10.10.2026

Ce document n'est pas une seconde version du site web. C'en est l'outil: la liste des pièces exigées ensemble par les parties allemande et espagnole, le déroulement avec les délais non négociables, une configuration entièrement chiffrée et la liste des points où ces dossiers échouent en pratique. Parcourez-le du début à la fin — l'ordre fait partie du message.

1 · À quoi sert cette structure — et à quoi elle ne sert pas

Il s'agit d'une seule opération à deux volets: en Allemagne, on emprunte sur un bien existant, et en Espagne, on achète avec ces fonds. La garantie reste en Allemagne, le bien espagnol reste libre de charges. Cela vaut pour l'achat au comptant pur. Combiné à une hypothèque espagnole (calcul modèle en section 5), le bien espagnol porte en plus cette hypothèque. Le gain tient rarement au taux — il tient à la position que vous occupez ainsi à la table des négociations en Espagne: pas de condition de financement, pas d'attente d'un accord espagnol, aucun risque d'une Tasación inférieure au prix d'achat.

Conçu pour	Non conçu pour
Propriétaires d'un bien allemand disposant d'une marge de financement libre	Acheteurs sans bien immobilier en Allemagne — pour eux, la voie passe par la banque espagnole
Acheteurs voulant acheter au comptant en Espagne	Liquidités à court terme sans projet immobilier — ce crédit n'est pas fait pour cela
Dossiers où les deux volets doivent concorder dans le temps	Capital privado: le capital privé en Espagne est vite disponible et se paie cher
Biens allemands loués comme occupés par le propriétaire	Vente partielle ou viager du bien allemand — autre produit, autres conséquences
Financement jusqu'à 80 % de la valeur de prêt	Attendre que la banque allemande accompagne aussi l'achat espagnol — elle ne le fait pas

Impossible de dire de façon générale si la levée de capitaux allemande ou l'hypothèque espagnole est plus avantageuse. Nous comparons les deux voies au lieu d'en vendre une — et le résultat est souvent une combinaison des deux.

2 · Conditions préalables — à cocher d'avance

☐	Le bien allemand est libre de charges ou porte une charge antérieure chiffrable Charge antérieure et nouveau prêt doivent ensemble rester dans la limite de prêt de la banque; toutes les banques n'acceptent pas une charge de rang supérieur.
☐	L'objet est l'acquisition immobilière — et il est justifiable Formellement, la levée de capitaux n'est pas affectée. En pratique, la banque demande l'objet, dont dépend la qualification en crédit immobilier.
☐	L'accord allemand précède la réservation en Espagne Le contrato de arras engage en général 10 % du prix d'achat. Signer d'abord et financer ensuite, c'est négocier sans marge de négociation.
☐	Les revenus couvrent les deux mensualités en même temps On calcule la tranche allemande et — le cas échéant — la mensualité espagnole côte à côte, non l'une après l'autre.
☐	La résidence est clarifiée Qui ne vit plus en Allemagne obtient toujours la structure — mais le nombre de banques diminue. Pays de résidence, devise des revenus et type d'activité comptent aussi.
☐	Le NIE est demandé ou un rendez-vous est fixé Sur place en Espagne un à deux jours, via un consulat en Allemagne plusieurs semaines à mois — la plus grande perte de temps évitable de tout le processus.
☐	L'aspect fiscal est discuté avec le conseiller fiscal Votre conseiller fiscal décide s'il est judicieux de conserver et grever le bien allemand. Nous fournissons le volet financement et indiquons où la question se pose.

Toutes les infos, calculateurs et check-lists en ligne: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/deutsche-immobilie-beleihen/>

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

Orientation générale, sans conseil en financement, juridique ou fiscal. Les conditions dépendent de chaque cas et sont fixées par la banque prêteuse.

3 · Documents que la banque veut voir

Classés par personne, revenus et bien. La demi-phrase après chaque ligne dit pourquoi la banque exige la pièce — cela évite de demander si c'est vraiment nécessaire.

Personne

	Carte d'identité et passeport en copie Identité et nationalité; les deux, car les services espagnols attendent le passeport, les allemands la carte d'identité.
	NIE — Número de Identidad de Extranjero Sans lui, ni acte notarié ni numéro fiscal en Espagne; il faut l'avoir avant la signature, pas après.
	Certificat de domicile récent Atteste la résidence et donc quelle banque peut accepter votre dossier.
	Auto-consultation SCHUFA selon art. 15 RGPD, de moins d'un mois La copie complète des données, pas le simple score — seule elle montre à la banque un historique plutôt qu'un indice.
	Fiche de renseignements, signée Elle fonde l'évaluation préalable, avant toute demande.

Revenus

	Trois dernières fiches de paie plus celle de décembre de l'année précédente La fiche de décembre indique les totaux annuels et évite ainsi la question des primes.
	Contrat de travail et attestation d'un emploi non résilié Atteste la stabilité; en CDD, la durée restante détermine la durée de taux fixe possible.
	Avis d'imposition des deux dernières années C'est la seule preuve que la banque obtient non de vous, mais de l'administration fiscale.
	Relevés de compte des six derniers mois, complets et non caviardés Les relevés caviardés sont régulièrement refusés et coûtent un tour entier.
	Indépendants: trois comptes de résultat, situation comptable actuelle, balance des comptes Les banques espagnoles exigent régulièrement trois ans de justificatifs des indépendants.
	En cas de location: baux et dernier décompte de charges Les loyers du bien allemand comptent comme justificatif de revenus supplémentaire.
	Justificatifs des prêts en cours: attestations d'intérêts et absence d'arriérés Sans eux, la banque calcule avec des estimations — et les estimations jouent contre vous.

Biens — garantie allemande et bien acheté en Espagne

	Extrait récent du livre foncier du bien allemand, de moins de six mois Il montre les sections II et III et donc le rang libre où s'inscrit la nouvelle dette foncière.
	Expertise ou estimation de la valeur vénale du bien allemand C'est la valeur de prêt, non la valeur de marché, qui sert de base; le cadre va jusqu'à 80 %. Si besoin, nous faisons réaliser l'évaluation.
	Mainlevée ou justificatif de parts de dette foncière libres D'anciennes dettes foncières non radiées sont souvent réutilisables — cela économise des frais de notaire, mais doit être confirmé par écrit.
	Documents du bien allemand: plan, calcul de surface habitable, photos Ils évitent ou raccourcissent la visite de l'expert.
	Nota Simple du bien espagnol, de moins de trois mois L'extrait actuel du Registro de la Propiedad — propriétaire et charges noir sur blanc.
	Comparaison Nota Simple / Catastro Le Registro et le cadastre tiennent des surfaces distinctes. En cas d'écart, l'avocat clarifie avant la signature, pas après.
	Projet de contrat d'arras, non encore signé Nous vérifions la condición suspensiva — la clause qui lie l'acompte à l'accord bancaire.
	Copropriétés: règlement de copropriété et derniers procès-verbaux Ils montrent travaux et appels de fonds à venir avant qu'ils ne soient les vôtres.

4 · Déroulement et calendrier jusqu'au décaissement

Étape	Ce qui se passe	Durée réaliste
1 · Fiche de renseignements et pré-analyse	Examiner les pièces, définir le cadre des deux côtés	2 à 5 jours
2 · Demander le NIE	sur place, police ou bureau des étrangers	1 à 2 jours sur place — via un consulat plusieurs semaines à mois
3 · Évaluation du bien allemand	Déterminer la valeur de prêt, clarifier le rang libre	1 à 3 semaines
4 · Demande auprès d'au moins 2 des 15 à 20 établissements	seulement les banques qui acceptent vraiment ce montage	en parallèle, pas en série
5 · Accord de la banque allemande	Base pour se présenter en Espagne comme acheteur au comptant	jusqu'à 10 jours si dossier complet
6 · Contrat d'arras avec condición suspensiva	maintenant seulement, pas avant — acompte usuel 10 %	après l'accord
7 · Tasación du bien espagnol	nécessaire seulement si un prêt espagnol s'y ajoute	5 à 10 jours ouvrés
8 · FEIN et explication notariale (si hypothèque espagnole)	l'offre ferme doit être remise au notaire	au moins 10 jours avant l'acte — non négociable
9 · Deux rendez-vous notariaux (si hypothèque espagnole)	d'abord l'explication avec procès-verbal, au plus tôt le lendemain les actes	au moins 11 jours après l'accord
10 · Décaissement, Registro, transferts	Dette foncière en Allemagne, inscription en Espagne, IBI et fournisseurs	jours à semaines

Les deux lignes aux délais fixes sont celles qui font dérailler les calendriers: l'offre bancaire ferme (FEIN) doit être remise au notaire au moins dix jours avant l'acte, et l'hypothèque ne peut être signée qu'après un rendez-vous d'explication distinct. Entre l'accord et les clés, il faut donc au moins onze jours de plus — qui ne le prévoit pas se retrouve en retard précisément quand le délai des arras expire.

5 · Une configuration entièrement chiffrée — calcul modèle

Hypothèses, toutes fixées par nous: appartement ancien sur la Costa Blanca (Comunitat Valenciana), prix 400.000 €, Tasación égale au prix d'achat. En Allemagne, un bien libre de charges d'une valeur de prêt de 500.000 €.

Durée 20 ans. Ni accord ni offre — un calcul qui montre d'où vient l'argent. Le calcul montre la combinaison: hypothèque espagnole plus tranche allemande.

Poste	Montant	Origine du chiffre
Prix d'achat Espagne (ancien)	400.000 €	Hypothèse
ITP 9 % — Comunitat Valenciana jusqu'à 1.000.000 €	36.000 €	Ley 5/2025, en vigueur depuis le 01.06.2026
Notaire (0,5 à 1 %, ici 0,75 %)	3.000 €	barème officiel des émoluments
Registro (0,3 à 0,5 %, ici 0,4 %)	1.600 €	barème des droits
Avocat (1 %)	4.000 €	taux usuel, au moins 1.500 € à 2.000 €
NIE via un prestataire	412 €	12 € officiels plus forfait de service 200 € à 600 €
Frais d'acquisition au total	45.012 €	11,3 % — dans la fourchette de 10 à 13 %
Investissement total	445.012 €	Prix d'achat plus frais
Hypothèque espagnole, 70 % de la valeur la plus basse entre prix et Tasación	280.000 €	plafond usuel du marché pour non-résidents

Toutes les infos, calculateurs et check-lists en ligne: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/deutsche-immobilie-beleihen/>

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

Orientation générale, sans conseil en financement, juridique ou fiscal. Les conditions dépendent de chaque cas et sont fixées par la banque prêteuse.

Poste	Montant	Origine du chiffre
Besoin restant: part propre 120.000 € plus frais 45.012 €	165.012 €	Différence
Levée de capitaux sur le bien allemand	165.012 €	33,0 % de la valeur de prêt — le cadre serait 80 % = 400.000 €
Apport personnel requis en liquidités	0 €	Portefeuille et réserve restent intacts
Mensualité de la tranche espagnole (2,4 %, 20 ans)	1.470,13 €	Prêt à amortissement intégral au taux documenté
Montant total de la tranche espagnole sur 20 ans	352.831 €	Somme des mensualités
Endettement total sur les deux biens	445.012 €	garanti en Espagne et en Allemagne

Ce que la tranche allemande change. Elle obéit à sa propre mécanique, et c'est pourquoi les mensualités des deux tranches ne sont pas comparables:

Caractéristique	Tranche allemande	Pourquoi c'est important
Limite de financement	jusqu'à 80 % de la valeur de prêt	calculé sur la valeur de prêt, non sur la valeur de marché
Durée	fixée par la banque allemande, en pratique plus courte qu'en Espagne	durée plus courte = mensualité plus élevée pour le même montant — nous obtenons l'ordre de grandeur avec l'offre au lieu de l'estimer
Tarification	propre à chaque banque	l'usage résidentiel à l'étranger est tarifé différemment d'une banque à l'autre
Remboursement anticipé	à convenir par contrat	qui veut rembourser plus vite doit le négocier avant de signer
Garantie	Dettes foncières au livre foncier allemand	le bien espagnol reste libre de charges (vaut pour la tranche allemande; la tranche espagnole est garantie sur le bien espagnol)

Le taux et le mode d'amortissement ne sont pas estimés: le calcul utilise le taux débiteur bonifié de 2,4 % l'an en prêt à amortissement intégral, tiré de l'exemple représentatif sur perini.es (prêt de 200.000 €, financement 70 %, 20 ans, mensualité 1.050,09 €, TAE 2,45 %, montant total 252.022 €). Tasación 400 €, pas de commission d'ouverture (comisión de apertura 0 %). Le taux débiteur indiqué s'entend avec bonification; elle exige deux à quatre produits liés selon la banque, dont les coûts courants ne sont pas inclus dans la TAE. Sans bonification, la même source indique 3,4 % de taux débiteur, mensualité 1.149,67 €, TAE 3,48 %. Seuls le prix, le type de bien, la région et la durée sont fixés par nous. Votre taux peut être supérieur ou inférieur — il dépend de la solvabilité, de la quotité de financement et de la durée de taux fixe, et est fixé par la banque.

6 · Pourquoi ces dossiers échouent

☐	L'ordre est inversé D'abord le contrat d'arras, puis la banque: 10 % du prix sont ainsi engagés avant que quiconque ait vérifié si la structure tient. Sans condición suspensiva, l'argent est perdu en cas de refus.
☐	«Utilisation libre» déclarée, bien de vacances visé Taïre l'objet réduit inutilement le choix. Une déclaration honnête raccourcit la liste des banques — sans la vider.
☐	Valeur de marché au lieu de valeur de prêt Les 80 % portent sur la valeur de prêt. Qui planifie avec la valeur vénale manque régulièrement d'un montant à cinq chiffres.
☐	Frais traités comme finançables Les banques financent le prix d'achat, pas les frais. Avec 70 % de financement et des frais de 10 à 13 %, il vous faut 40 à 43 % du prix en fonds propres.
☐	Deux conseillers, deux demi-vérités L'intermédiaire allemand obtient la levée de capitaux puis vous laisse seul; la partie espagnole ne voit même pas la garantie allemande. Calendrier, justificatifs et décaissement ne concordent alors plus.
☐	Délai de dix jours oublié FEIN, rendez-vous d'explication, second rendez-vous notarial: ces onze jours sont fixes, pendant que court le délai des arras.
☐	AJD prévu comme frais d'acheteur Pour l'acte d'hypothèque, la banque est redevable de l'AJD depuis le 10.11.2018 (Real Decreto-ley 17/2018, confirmé par la Ley 5/2019). En tant qu'acheteur, vous ne payez l'AJD que dans le neuf, sur l'acte de vente.

7 · Nos prestations — et ce qu'elles coûtent

– Analyse avant la signature. Nous vous disons avant le contrat préliminaire si la structure tient — pas après le versement de l'acompte.

– Sélection de banques plutôt que visite en agence. Nous travaillons avec 15 à 20 établissements et en sollicitons au moins 2 par dossier: grandes banques espagnoles, Cajas régionales, spécialistes non-résidents, banques internationales. Pour la tranche allemande s'ajoutent des banques allemandes. Compte qui accepte le montage, pas qui le juge envisageable (Perini-Marktcheck, état au 08.10.2026).

– Dossiers au format bancaire. Nous trions, faisons traduire et déposons — avec un dossier complet, le traitement prend de 3 jours à 4 semaines.

– Contrôle des contrats. Contrat d'arras et échéancier sont vérifiés avant de vous engager.

– Accompagnement jusqu'au notaire. Deux rendez-vous, délai FEIN de dix jours, inscription au registre — l'ordre, c'est la moitié du travail.

Nos honoraires s'élèvent à 1 % du montant de prêt effectivement obtenu — non du prix d'achat —, ne sont dus qu'en cas de succès et ne supportent pas d'IVA. Sans financement, vous ne payez rien: ni avance, ni forfait de dossier. Si le prêt est inférieur au prévu, les honoraires baissent aussi.

8 · Prochaine étape

Envoyez-nous les données clés avant de signer quoi que ce soit: bien, région, prix d'achat, évaluation existante, situation de revenus et — pour le neuf — l'échéancier du promoteur. Nous vous dirons si la structure tient dans votre cas. E-mail info@perini.es · perini.es

Intermédiation par Olga Nikushkina, intermédiaire en crédit immobilier selon §34i GewO, registre des intermédiaires D-W-132-ZUCB-95, notifiée pour l'Espagne via la BAFA; au Portugal via un intermédiaire agréé sur place. Sur place, vous êtes accompagné par Siegfried Perini, titulaire de la marque depuis 2019, actif dans l'immobilier depuis 1992.