

Duits vastgoed belenen, in Spanje kopen

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

Dit document is geen tweede versie van de website. Het is het werkinstrument daarbij: de documentenlijst die de Duitse en de Spaanse kant samen verlangen, het verloop met de termijnen die niet te onderhandelen zijn, een volledig doorgerekende situatie en de lijst met punten waarop zulke dossiers in de praktijk stranden. Werk het van voor naar achter door — de volgorde is onderdeel van de boodschap.

1 · Waarvoor deze structuur bedoeld is — en waarvoor niet

Bedoeld is één enkel traject met twee benen: in Duitsland wordt kapitaal opgenomen op bestaand vastgoed, in Spanje wordt daarmee gekocht. De zekerheid blijft in Duitsland, het Spaanse object blijft onbezwaard. Dit geldt voor de pure contante aankoop. Bij de combinatie met een Spaanse hypotheek (rekenvoorbeeld in onderdeel 5) draagt het Spaanse object ook die hypotheek. Het voordeel zit zelden in de rente — het zit in de positie die u daarmee aan de Spaanse onderhandelingsstafel inneemt: geen financieringsvoorboud, geen wachttijd op een Spaanse toezegging, geen risico van een tasación die lager uitvalt dan de koopprijs.

Bedoeld voor	Niet bedoeld voor
Eigenaar van Duits vastgoed met vrije beleningsruimte	Kopers zonder Duits vastgoedbezit — voor hen loopt de weg via de Spaanse bank
Kopers die in Spanje als contante koper willen optreden	Kortetermijnliquiditeit zonder vastgoeddoel — daarvoor is dit het verkeerde krediet
Dossiers waarin beide kanten qua timing op elkaar moeten aansluiten	Capital privado: particulier kapitaal in Spanje is snel beschikbaar en wordt duur betaald
Verhuurde en zelf gebruikte Duitse objecten	Gedeeltelijke verkoop of lijfrente op het Duitse vastgoed — ander product, andere gevolgen
Belening tot 80 % van de beleningswaarde	Verwachting dat de Duitse bank de Spaanse aankoop mee begeleidt — dat doet zij niet

Of de Duitse kapitaalverschaffing of de Spaanse hypotheek voordeliger is, laat zich niet algemeen beantwoorden. Wij rekenen beide wegen tegen elkaar door in plaats van er één te verkopen — en vaak is de combinatie van beide het resultaat.

2 · Voorwaarden — graag vooraf afvinken

☐	Het Duitse vastgoed is vrij van lasten of draagt een te berekenen voorlast Voorlast en nieuwe lening samen moeten binnen de beleningsgrens van de bank blijven; niet elke bank accepteert een voorlast in rang vóór zich.
☐	De bestemming is vastgoedaankoop — en die is aantoonbaar Formeel is de kapitaalverschaffing niet aan een doel gebonden. In de praktijk vraagt de bank naar het doel, en de kwalificatie als hypothecaire lening hangt daarvan af.
☐	De toezegging uit Duitsland ligt er vóór de reservering in Spanje Het contrato de arras bindt in de regel 10 % van de koopprijs. Wie eerst tekent en dan financiert, onderhandelt zonder onderhandelingsruimte.
☐	Het inkomen draagt beide termijnen tegelijkertijd Gerekend wordt met de Duitse tranche en — indien aanwezig — het Spaanse termijnbedrag naast elkaar, niet na elkaar.
☐	De woonplaats is vastgesteld Wie niet meer in Duitsland woont, kan de structuur nog steeds krijgen — maar het aantal banken wordt kleiner. Woonland, inkomstenvaluta en aard van de werkzaamheid spelen mee.
☐	Het NIE is aangevraagd of ingepland Ter plaatse in Spanje een tot twee dagen, via een consulaat in Duitsland enkele weken tot maanden — het grootste vermijdbare tijdsverlies in het hele traject.
☐	De fiscale kant is met de belastingadviseur besproken Of het aanhouden en belenen van het Duitse vastgoed fiscaal verstandig is, bepaalt uw belastingadviseur. Wij leveren de financieringskant en zeggen waar de vraag speelt.

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

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.

3 · Documenten die de bank wil zien

Gescheiden naar persoon, inkomen en object. Het bijzinnetje achter elke regel zegt waarom de bank het stuk verlangt — dat voorkomt de vraag of het echt nodig is.

Over de persoon

	Kopie van identiteitskaart en paspoort Identiteit en nationaliteit; beide documenten, omdat Spaanse instanties het paspoort verwachten en Duitse de identiteitskaart.
	NIE — Número de Identidad de Extranjero Zonder dit geen notariële akte en geen fiscaal nummer in Spanje; het is vóór het sluiten van de overeenkomst nodig, niet erna.
	Actueel bewijs van inschrijving (woonplaats) Bewijst de woonplaats en daarmee welke bank uw dossier überhaupt mag financieren.
	SCHUFA-eigen opgave (Eigenauskunft) conform art. 15 AVG, maximaal een maand oud De volledige gegevenskopie, niet de eenvoudige scoring — alleen die toont de bank verlopen in plaats van een kengetal.
	Ondertekende zelfopgave (Selbstauskunft) Zij vormt de basis van de voorbeoordeling, voordat ergens een aanvraag loopt.

Over het inkomen

	Laatste drie loonstroken plus de decemberstrook van het voorgaande jaar Het decemberloonstrookje toont de jaarsommen en vervangt zo de vraag naar bijzondere uitkeringen.
	Arbeidsovereenkomst en bevestiging van een ongekondigd dienstverband Bewijst duurzaamheid; bij tijdelijke contracten bepaalt de resterende looptijd de mogelijke rentevaste periode.
	Aanslagen van de laatste twee jaar Zij zijn het enige bewijs dat de bank niet van u, maar van de belastingdienst ontvangt.
	Bankafschriften van de laatste zes maanden, zonder hiaten en niet zwartgemaakt Zwartgemaakte uittreksels worden regelmatig afgewezen en kosten een hele ronde tijd.
	Bij zelfstandigen: drie winstberekeningen, actuele BWA, som- en saldijlijst Spaanse banken verlangen bij zelfstandigen regelmatig drie jaar aan bewijsstukken.
	Bij verhuur: huurovereenkomsten en laatste afrekening van servicekosten Huurinkomsten uit het Duitse vastgoed tellen als aanvullend inkomensbewijs.
	Bewijzen van bestaande leningen: rentebewijzen en verklaring van geen achterstand Zonder deze rekent de bank met schattingen — en schattingen vallen in uw nadeel uit.

Over de objecten — Duitse zekerheid en Spaans koopobject

	Actueel kadasteruittreksel (Grundbuchauszug) van het Duitse vastgoed, maximaal zes maanden oud Het toont afdeling II en III en daarmee de vrije rang waarin de nieuwe Grundschild valt.
	Waardebepaling of taxatie van de marktwaarde van het Duitse vastgoed De beleningswaarde en niet de marktwaarde is de rekenbasis; tot 80 % daarvan reikt het kader. Wij laten de waardering zo nodig opstellen.
	Vrijstelling van lasten of bewijs van vrije Grundschild-aandelen Oude, niet doorgehaalde Grundschilden kunnen vaak worden hergebruikt — dat bespaart notariskosten, maar moet schriftelijk bevestigd zijn.
	Objectstukken van het Duitse vastgoed: plattegrond, woonoppervlakteberekening, foto's Zij besparen de taxateur de plaatsopneming of verkorten die.
	Nota Simple van het Spaanse object, maximaal drie maanden oud Het actuele kadasteruittreksel uit het Registro de la Propiedad — eigenaar en lasten zwart op wit.
	Vergelijking Nota Simple met Catastro Registro en kadaster voeren gescheiden oppervlakten. Wijken zij af, dan regelt de advocaat dat vóór de ondertekening, niet erna.
	Concept van de arras-overeenkomst, nog niet ondertekend Wij toetsen hem op de condición suspensiva — de clause die de aanbetaling koppelt aan de bankgoedkeuring.
	Bij appartementen: reglement van de eigenaarsgemeenschap en recente notulen Zij tonen aankomende renovaties en extra bijdragen voordat die de uwe worden.

4 · Verloop en tijdslijn tot de uitbetaling

Stap	Wat gebeurt er	Realistische duur
1 · Zelfverklaring en voorbeoordeling	Stukken beoordelen, kaders van beide zijden afbakenen	2 tot 5 dagen
2 · NIE aanvragen	ter plaatse bij politie of vreemdelingendienst	1 tot 2 dagen ter plaatse — via een consulaat enkele weken tot maanden
3 · Waardering van het Duitse onroerend goed	Beleningswaarde bepalen, vrije rangorde vaststellen	1 tot 3 weken
4 · Aanvraag bij minstens twee van 15 tot 20 instellingen	alleen banken die de constellatie daadwerkelijk accepteren	parallel, niet na elkaar
5 · Toezegging van de Duitse bank	Basis om in Spanje als contante koper op te treden	tot 10 dagen bij volledige stukken
6 · Arras-overeenkomst met condición suspensiva	pas nu, niet eerder — aanbetaling gebruikelijk 10 %	na toezegging
7 · Tasación van het Spaanse object	alleen nodig als er een Spaanse lening bij komt	5 tot 10 werkdagen
8 · FEIN en notariële voorlichting	het bindende aanbod moet bij de notaris liggen	minimaal 10 dagen vóór de akte — niet onderhandelbaar
9 · Twee notarisafspraken	eerst voorlichting met voorprotocol, de akten op zijn vroegst de volgende dag	minimaal 11 dagen na de toezegging
10 · Uitbetaling, Registro, adreswijzigingen	Grundschild in Duitsland, inschrijving in Spanje, IBI en nutsbedrijven	dagen tot weken

De twee regels met vaste termijnen zijn degene die planningen doen kantelen: het bindende bankaanbod (FEIN) moet minimaal tien dagen vóór de akte bij de notaris liggen, en de hypotheek mag pas na een aparte voorlichtingsafpraak worden gepasseerd. Tussen toezegging en sleutel liggen daarom minimaal elf extra dagen — wie dat niet inplant, raakt precies in verzuim wanneer de arras-termijn afloopt.

5 · Een doorgerekende situatie — modelberekening

Aannames, alle zelf gekozen: bestaande woning aan de Costa Blanca (Comunitat Valenciana), koopprijs 400.000 €, Tasación ter hoogte van de koopprijs. In Duitsland een onbelast object met een beleningswaarde van 500.000 €. Looptijd 20 jaar. Geen toezegging, geen aanbod — een berekening die laat zien waar het geld vandaan komt. De berekening toont de combinatie: Spaanse hypotheek plus Duitse tranche.

Post	Bedrag	Herkomst van het cijfer
Koopprijs Spanje (bestaand)	400.000 €	Aanname
ITP 9 % — Comunitat Valenciana tot € 1.000.000	36.000 €	Ley 5/2025, van kracht sinds 01.06.2026
Notaris (0,5 tot 1 %, hier 0,75 %)	3.000 €	wettelijke tarieventabel
Registro (0,3 tot 0,5 %, hier 0,4 %)	1.600 €	tarievenbesluit
Advocaat (1 %)	4.000 €	gebruikelijk tarief, minimaal 1.500 € tot 2.000 €
NIE via dienstverlener	412 € 12 € overheidskosten plus servicevergoeding 200 € tot 600 €	
Totale bijkomende aankoopkosten	45.012 €	11,3 % — binnen de bandbreedte van 10 tot 13 %
Totale investering	445.012 €	Koopprijs plus bijkomende kosten
Spaanse hypotheek, 70 % van de laagste waarde van koopprijs en Tasación	280.000 €	marktconform maximum voor niet-ingezetenen

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

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.

Post	Bedrag	Herkomst van het cijfer
Resterende behoefte: eigen inbreng 120.000 € plus bijkomende kosten 45.012 €	165.012 €	Verschil
Kapitaalverstrekking op het Duitse onroerend goed	165.012 €	33,0 % van de beleningswaarde — ruimte zou 80 % = 400.000 € zijn
Eigenvermogensbehoefte uit liquide middelen	0 €	Beleggingsportefeuille en reserve blijven onaangeroerd
Termijnbedrag van de Spaanse tranche (2,4 %, 20 jaar)	1.470,13 €	annuïteitenlening op de gedocumenteerde rente
Totaalbedrag van de Spaanse tranche over 20 jaar	352.831 €	som van de termijnen
Totale schuld over beide objecten	445.012 €	gedekt in Spanje en in Duitsland

Wat de Duitse tranche anders maakt. Hiervoor geldt een eigen mechaniek, en daarom zijn de termijnbedragen van de twee tranches niet vergelijkbaar:

Kenmerk	Duitse tranche	Waarom dit telt
Beleningsgrens	tot 80 % van de beleningswaarde	berekend over de beleningswaarde, niet over de marktwaarde
Looptijd	wordt door de Duitse bank vastgesteld, in de praktijk korter dan in Spanje	kortere looptijd betekent een hoger maandbedrag bij dezelfde som — de orde van grootte halen wij met het aanbod op, in plaats van die te schatten
Prijsstelling	per bank verschillend	het woonkundige gebruik in het buitenland wordt per bank verschillend geprijsd
Extra aflossing	contractueel overeen te komen	wie sneller wil aflossen, moet dat vóór de handtekening bedingen
Zekerheid	Grundschild in het Duitse kadaster	het Spaanse object blijft onbelast (geldt voor de Duitse tranche; de Spaanse tranche wordt gedekt door het Spaanse object)

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.

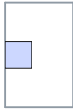
6 · Waarop zulke dossiers stranden

☐	De volgorde wordt omgedraaid Eerst de arras-overeenkomst, dan de bank: daarmee is 10 % van de koopprijs vastgelegd voordat iemand heeft getoetst of de structuur houdt. Zonder condición suspensiva is het geld bij een afwijzing verloren.
☐	„Vrije besteding" gezegd, vakantiewoning bedoeld Wie het doel verzwijgt, verkleint de keuze onnodig. Een eerlijke opgave maakt de lijst met banken korter — niet leeg.
☐	Marktwaarde in plaats van beleningswaarde gerekend De 80 % wordt berekend over de beleningswaarde. Wie met de verkeerswaarde plant, heeft regelmatig een bedrag van vijf cijfers te weinig ingepland.
☐	Bijkomende kosten als financieerbaar behandeld Banken financieren de koopprijs, niet de bijkomende kosten. Bij 70 % belening en bijkomende kosten van 10 tot 13 % hebt u 40 tot 43 % van de koopprijs aan eigen middelen nodig.
☐	Twee adviseurs, twee halve waarheden De Duitse bemiddelaar regelt de kapitaalverstrekking en draagt u daarna aan uzelf over; de Spaanse zijde ziet de Duitse zekerheid helemaal niet. Tijdlijn, bewijsstukken en uitbetaling sluiten dan niet op elkaar aan.
☐	De termijn van tien dagen over het hoofd gezien FEIN, voorlichtingsafpraak, tweede notarisafpraak: deze elf dagen staan vast, terwijl de arras-termijn loopt.

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

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.

**AJD als koperskosten ingepland**

Bij de hypotheekakte is sinds 10.11.2018 de bank schuldenaar van de AJD (Real Decreto-ley 17/2018, bevestigd door Ley 5/2019). Als koper betaalt u AJD alleen bij nieuwbouw, daar over de koopakte.

7 · Wat wij overnemen — en wat wij kosten

– Voorbeoordeling vóór de ondertekening. Wij zeggen u vóór de voorovereenkomst of de structuur houdbaar is — niet nadat de aanbesteding 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. Voor de Duitse tranche komen daar Duitse banken bij. 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 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, merkhoudster sinds 2019, werkzaam in de vastgoedsector sinds 1992.