

Deutsche Immobilie beleihen, in Spanien kaufen

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

Dieses Dokument ist keine zweite Fassung der Website. Es ist das Werkzeug dazu: die Unterlagenliste, die die deutsche und die spanische Seite zusammen verlangen, der Ablauf mit den Fristen, die sich nicht verhandeln lassen, eine vollständig durchgerechnete Konstellation und die Liste der Punkte, an denen solche Fälle in der Praxis kippen. Arbeiten Sie es von vorn nach hinten durch — die Reihenfolge ist Teil der Aussage.

1 · Wofür diese Struktur gedacht ist — und wofür nicht

Gemeint ist ein einziger Vorgang mit zwei Beinen: In Deutschland wird auf eine vorhandene Immobilie Kapital aufgenommen, in Spanien wird damit gekauft. Die Sicherheit bleibt in Deutschland, das spanische Objekt bleibt unbelastet. Der Gewinn liegt selten im Zinssatz — er liegt in der Stellung, die Sie damit am spanischen Verhandlungstisch einnehmen: kein Finanzierungsvorbehalt, keine Wartezeit auf eine spanische Zusage, kein Risiko aus einer Tasación, die unter dem Kaufpreis landet.

Gedacht für	Nicht gedacht für
Eigentümer einer deutschen Immobilie mit freiem Beleihungsspielraum	Käufer ohne deutsches Immobilieneigentum — dort führt der Weg über die spanische Bank
Käufer, die in Spanien als Barkäufer auftreten wollen	Kurzfristige Liquidität ohne Immobilienzweck — dafür ist das der falsche Kredit
Fälle, in denen beide Seiten zeitlich zusammenpassen müssen	Capital privado: Privatkapital in Spanien ist schnell zu haben und teuer bezahlt
Vermietete wie selbstgenutzte deutsche Objekte	Teilverkauf oder Verrentung der deutschen Immobilie — anderes Produkt, andere Folgen
Beleihung bis 80 % des Beleihungswerts	Erwartung, dass die deutsche Bank den spanischen Kauf mitbetreut — das tut sie nicht

Ob die deutsche Kapitalbeschaffung oder die spanische Hypothek günstiger ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Wir rechnen beide Wege gegeneinander, statt einen zu verkaufen — und häufig ist die Kombination aus beidem das Ergebnis.

2 · Voraussetzungen — bitte vorab abhaken

	Die deutsche Immobilie ist lastenfrei oder trägt eine bezifferbare Vorlast Vorlast und neues Darlehen zusammen müssen innerhalb der Beleihungsgrenze der Bank bleiben; nicht jedes Haus akzeptiert eine Vorlast im Rang vor sich.
	Der Verwendungszweck ist Immobilienerwerb — und er ist belegbar Formal ist die Kapitalbeschaffung nicht zweckgebunden. Praktisch fragt die Bank nach dem Zweck, und die Einstufung als Immobiliendarlehen hängt daran.
	Die Zusage aus Deutschland steht vor der Reservierung in Spanien Der contrato de arras bindet in der Regel 10 % des Kaufpreises. Wer erst unterschreibt und dann finanziert, verhandelt ohne Verhandlungsmasse.
	Das Einkommen trägt beide Raten gleichzeitig Gerechnet wird mit der deutschen Tranche und — falls vorhanden — der spanischen Rate nebeneinander, nicht nacheinander.
	Der Wohnsitz ist geklärt Wer nicht mehr in Deutschland lebt, bekommt die Struktur weiterhin — die Zahl der Häuser wird aber kleiner. Wohnsitzland, Einkommenswährung und Art der Tätigkeit entscheiden mit.
	Die NIE ist beantragt oder terminiert Vor Ort in Spanien ein bis zwei Tage, über ein Konsulat in Deutschland mehrere Wochen bis Monate — der größte vermeidbare Zeitverlust im ganzen Ablauf.
	Die steuerliche Seite ist mit dem Steuerberater besprochen Ob Halten und Beleihen der deutschen Immobilie steuerlich klug ist, entscheidet Ihr Steuerberater. Wir liefern die Finanzierungsseite und sagen, wo die Frage aufschlägt.

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 — das erspart die Rückfrage, ob es wirklich sein muss.

Zur Person

	Personalausweis und Reisepass in Kopie Identität und Staatsangehörigkeit; beide Dokumente, weil spanische Stellen den Pass, deutsche den Ausweis erwarten.
	NIE — Número de Identidad de Extranjero Ohne sie keine Beurkundung und keine Steuernummer in Spanien; sie wird vor Vertragsabschluss gebraucht, nicht danach.
	Aktuelle Meldebescheinigung Belegt den Wohnsitz und damit, welche Bank Ihren Fall überhaupt zeichnen darf.
	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt Die vollständige Datenkopie, nicht das einfache Scoring — nur sie zeigt der Bank Verläufe statt einer Kennziffer.
	Selbstauskunft, unterschrieben Sie ist die Grundlage der Voreinschätzung, bevor irgendwo ein Antrag läuft.

Zum Einkommen

	Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezemberabrechnung des Vorjahres Die Dezemberabrechnung weist die Jahressummen aus und ersetzt so die Nachfrage nach Sonderzahlungen.
	Arbeitsvertrag und Bestätigung über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis Belegt Dauerhaftigkeit; bei Befristungen entscheidet die Restlaufzeit über die mögliche Zinsbindung.
	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre Sie sind der einzige Nachweis, den die Bank nicht von Ihnen, sondern vom Finanzamt bekommt.
	Kontoauszüge der letzten sechs Monate, lückenlos und ungeschwärzt Geschwärzte Auszüge werden regelmäßig zurückgewiesen und kosten eine ganze Runde Zeit.
	Bei Selbstständigen: zwei Gewinnermittlungen, aktuelle BWA, Summen- und Saldenliste Spanische Häuser verlangen bei Selbstständigen regelmäßig zwei bis drei Jahre Nachweise.
	Bei Vermietung: Mietverträge und letzte Nebenkostenabrechnung Mieteinnahmen der deutschen Immobilie zählen als zusätzlicher Einkommensnachweis.
	Nachweise über bestehende Darlehen: Zinsbescheinigungen und Rückstandsfreiheit Ohne sie rechnet die Bank mit Schätzwerten — und Schätzwerte fallen zu Ihren Lasten aus.

Zu den Objekten — deutsche Sicherheit und spanisches Kaufobjekt

	Aktueller Grundbuchauszug der deutschen Immobilie, höchstens sechs Monate alt Er zeigt Abteilung II und III und damit den freien Rang, in den die neue Grundsuld fällt.
	Wertgutachten oder Verkehrswertschätzung der deutschen Immobilie Der Beleihungswert und nicht der Marktwert ist die Rechengröße; bis 80 % davon ist der Rahmen. Wir lassen die Bewertung bei Bedarf erstellen.
	Lastenfreistellung beziehungsweise Nachweis freier Grundsuldanteile Alte, nicht gelöschte Grundschulden lassen sich häufig wiederverwenden — das spart Notarkosten, muss aber schriftlich bestätigt sein.
	Objektunterlagen der deutschen Immobilie: Grundriss, Wohnflächenberechnung, Fotos Sie ersparen dem Gutachter den Ortstermin oder verkürzen ihn.
	Nota Simple des spanischen Objekts, höchstens drei Monate alt Der aktuelle Grundbuchauszug aus dem Registro de la Propiedad — Eigentümer und Lasten schwarz auf weiß.
	Abgleich Nota Simple gegen Catastro Registro und Kataster führen getrennte Flächen. Weichen sie ab, klärt das der Anwalt vor der Unterschrift, nicht danach.
	Entwurf des Arras-Vertrags, noch nicht unterschrieben Wir prüfen ihn auf die condición suspensiva — die Klausel, die die Anzahlung an die Bankzusage koppelt.
	Bei Eigentumswohnungen: Gemeinschaftsordnung und letzte Protokolle Sie zeigen anstehende Sanierungen und Sonderumlagen, bevor sie zu Ihnen werden.

4 · Ablauf und Zeitschiene bis zur Auszahlung

Schritt	Was passiert	Realistische Dauer
1 · Selbstauskunft und Voreinschätzung	Unterlagen sichten, Rahmen beider Seiten abstecken	2 bis 5 Tage
2 · NIE beantragen	vor Ort bei Polizei oder Ausländerbehörde	1 bis 2 Tage vor Ort — über ein Konsulat mehrere Wochen bis Monate
3 · Bewertung der deutschen Immobilie	Beleihungswert ermitteln, freien Rang klären	1 bis 3 Wochen
4 · Anfrage bei 15 bis 20 Instituten	nur Häuser, die die Konstellation tatsächlich zeichnen	parallel, nicht nacheinander
5 · Zusage der deutschen Bank	Grundlage für den Auftritt als Barkäufer in Spanien	bis 10 Tage bei vollständigen Unterlagen
6 · Arras-Vertrag mit condición suspensiva	jetzt erst, nicht früher — Anzahlung üblich 10 %	nach Zusage
7 · Tasación des spanischen Objekts	nur nötig, wenn ein spanisches Darlehen dazukommt	5 bis 10 Arbeitstage
8 · FEIN und Notarbelehrung	das verbindliche Angebot muss dem Notar vorliegen	mindestens 10 Tage vor der Beurkundung — nicht verhandelbar
9 · Zwei Notartermine	erst Belehrung mit Vorprotokoll, frühestens am Folgetag die Urkunden	mindestens 11 Tage nach der Zusage
10 · Auszahlung, Registro, Ummeldungen	Grundschild in Deutschland, Eintragung in Spanien, IBI und Versorger	Tage bis Wochen

Die beiden Zeilen mit den festen Fristen sind die, die Zeitpläne kippen: Das verbindliche Bankangebot (FEIN) muss dem Notar mindestens zehn Tage vor der Beurkundung vorliegen, und die Hypothek darf erst nach einem gesonderten Belehrungstermin beurkundet werden. Zwischen Zusage und Schlüssel liegen deshalb mindestens elf weitere Tage — wer das nicht einplant, gerät genau dann in Verzug, wenn die Arras-Frist ausläuft.

5 · Eine durchgerechnete Konstellation — Modellrechnung

Annahmen, alle selbst gesetzt: Bestandswohnung an der Costa Blanca (Comunitat Valenciana), Kaufpreis 400.000 €, Tasación in Höhe des Kaufpreises. In Deutschland eine lastenfreie Immobilie mit einem Beleihungswert von 500.000 €. Laufzeit 20 Jahre. Keine Zusage, kein Angebot — eine Rechnung, die zeigt, wo das Geld herkommt.

Position	Betrag	Herkunft der Zahl
Kaufpreis Spanien (Bestand)	400.000 €	Annahme
ITP 9 % — Comunitat Valenciana bis 1.000.000 €	36.000 €	Ley 5/2025, in Kraft seit 01.06.2026
Notar (0,5 bis 1 %, hier 0,75 %)	3.000 €	staatliche Gebührentabelle
Registro (0,3 bis 0,5 %, hier 0,4 %)	1.600 €	Gebührenordnung
Anwalt (1 %)	4.000 €	üblicher Satz, mindestens 1.500 € bis 2.000 €
NIE über Dienstleister	412 €	12 € staatlich plus Servicepauschale 200 € bis 600 €
Kaufnebenkosten zusammen	45.012 €	11,3 % — im Band von 10 bis 13 %
Gesamtinvestition	445.012 €	Kaufpreis plus Nebenkosten
Spanische Hypothek, 70 % des niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Tasación	280.000 €	marktüblicher Deckel für Nicht-Residenten

Position	Betrag	Herkunft der Zahl
Verbleibender Bedarf: Eigenanteil 120.000 € plus Nebenkosten 45.012 €	165.012 €	Differenz
Kapitalbeschaffung auf die deutsche Immobilie	165.012 €	33,0 % des Beleihungswerts — Rahmen wären 80 % = 400.000 €
Eigenkapitalbedarf aus liquiden Mitteln	0 €	Depot und Rücklage bleiben unangetastet
Rate der spanischen Tranche (2,8 %, 20 Jahre)	1.524,99 €	französische Annuität auf dem belegten Satz
Gesamtbetrag der spanischen Tranche über 20 Jahre	365.998 €	Summe der Raten
Gesamtverschuldung über beide Objekte	445.012 €	besichert in Spanien und in Deutschland

Was die deutsche Tranche anders macht. Für sie gilt eine eigene Mechanik, und sie ist der Grund, warum die Rate der beiden Tranchen nicht vergleichbar ist:

Merkmal	Deutsche Tranche	Warum das zählt
Beleihungsgrenze	bis 80 % des Beleihungswerts	gerechnet auf den Beleihungswert, nicht auf den Marktwert
Laufzeit	setzt die deutsche Bank fest, in der Praxis kürzer als in Spanien	kürzere Laufzeit bedeutet höhere Monatsrate bei gleicher Summe — die Größenordnung holen wir mit dem Angebot ein, statt sie zu schätzen
Zinsaufschlag	bankindividuell	die wohnwirtschaftliche Verwendung im Ausland wird von Haus zu Haus unterschiedlich bepreist
Sondertilgung	vertraglich zu vereinbaren	wer schneller zurückführen will, muss das vor der Unterschrift verhandeln
Sicherheit	Grundschild im deutschen Grundbuch	die spanische Immobilie bleibt unbelastet

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 Reihenfolge wird umgedreht Erst der Arras-Vertrag, dann die Bank: Damit sind 10 % des Kaufpreises gebunden, bevor jemand geprüft hat, ob die Struktur trägt. Ohne condición suspensiva ist das Geld bei einer Absage verloren.
„Freie Verwendung“ gesagt, Ferienimmobilie gemeint Wer den Zweck verschweigt, verkleinert die Auswahl unnötig. Die ehrliche Angabe macht die Liste der Häuser kürzer — nicht leer.
Marktwert statt Beleihungswert gerechnet Die 80 % rechnen auf den Beleihungswert. Wer mit dem Verkehrswert plant, hat regelmäßig einen fünfstelligen Betrag zu wenig eingeplant.
Nebenkosten als finanzierbar behandelt Banken finanzieren den Kaufpreis, nicht die Nebenkosten. Bei 70 % Beleihung und Nebenkosten von 10 bis 13 % brauchen Sie 40 bis 43 % des Kaufpreises aus Eigenmitteln.
Zwei Berater, zwei halbe Wahrheiten Der deutsche Vermittler bringt die Kapitalbeschaffung durch und übergibt Sie sich selbst; die spanische Seite sieht die deutsche Sicherheit gar nicht. Zeitachse, Nachweise und Auszahlung passen dann nicht zueinander.
Die Zehn-Tage-Frist übersehen FEIN, Beleihungstermin, zweiter Notartermin: Diese elf Tage stehen fest, während die Arras-Frist läuft.

AJD als Käuferkosten eingeplant

Bei der Hypothekenurkunde ist seit dem 10.11.2018 die Bank Schuldner der AJD (Real Decreto-ley 17/2018, bestätigt durch Ley 5/2019). Als Käufer zahlen Sie AJD nur beim Neubau, dort auf die Kaufurkunde.

7 · Was wir übernehmen — und was wir kosten

- **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. Gezahlt 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, Immobiliardarlehensvermittlerin 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.