

Informatieblad: Wat draagt mijn inkomen?

Voorbeeldfinanciering per 100.000 € koopprijs en de netto-berekening voor werknemers en zelfstandigen — hypotheek in Spanje en Portugal voor niet-ingezetenen. Stand 09.10.2026

Dit informatieblad beantwoordt twee vragen: hoeveel eigen vermogen heb ik nodig? en welke koopprijs draagt mijn inkomen? De voorbeeldberekening geldt per 100.000 € koopprijs — u rekent haar op uw prijs door. Belening en eigen vermogen verschillen per land, de inkomstenberekening is gelijk. Ondergrens voor een kleine financiering: werknemers hebben een netto-inkomen van minimaal 3.500 € per maand nodig, zelfstandigen een winst van minimaal 80.000 € per jaar. Geen toezegging, geen aanbod: wat uw bank toestaat, beslist zij per geval.

1 · Voorbeeldfinanciering per 100.000 € koopprijs

Post	Spanje	Portugal
Lening (belening)	70.000 € (70 %)	80.000 € (80 %)
Referentiewaarde van de belening	laagste waarde van koopprijs en Tasación	laagste waarde van koopprijs en Avaliação
Eigen inbreng in de koopprijs	30.000 € (30 %)	20.000 € (20 %)
Bijkomende kosten (niet financierbaar)	10.000–13.000 € (10–13 %): ITP/AJD, notaris, kadaster, advocaat — per regio	10.000–11.000 € (10–11 %): IMT (7,5 % voor niet-ingezetenen), zegelbelasting, notaris, register
Eigen middelen totaal	40.000–43.000 €	30.000–31.000 €
Maandbedrag met bonificatie	ca. 368 € (2,4 % vast, 20 jaar)	ca. 478 € (3,85 % vast, 20 jaar)
Maandbedrag zonder bonificatie	ca. 402 € (3,4 % vast, 20 jaar)	ca. 510 € (4,60 % vast, 20 jaar)

De bonificatie (rentekorting) vereist gekoppelde producten zoals rekening en verzekeringen; de lopende kosten daarvan kunnen het rentevoordeel geheel of gedeeltelijk opheffen. Aflossing: annuïteitenlening.

Zo rekent u door: deel de koopprijs door 100.000 en vermenigvuldig elke waarde met deze factor. Voorbeeld 350.000 €: factor 3,5. Spanje: lening 245.000 €, eigen middelen 140.000 € tot 150.500 €, termijn circa 1.286 €. Portugal: lening 280.000 €, eigen middelen 105.000 € tot 108.500 €, termijn circa 1.675 € (telkens met bonificatie). De bijkomende kosten groeien niet strikt lineair: notaris en kadaster resp. register werken met schalen, de belastingen hangen af van de koopprijs en in Spanje van de regio.

De taxatiewaarde telt, niet de koopprijs. Waardeert de bank het object op 94.000 € in plaats van 100.000 €, dan bedraagt de lening in Spanje slechts 65.800 € (70 % van 94.000 €), in Portugal slechts 75.200 € (80 % van 94.000 €). Het verschil met de koopprijs gaat volledig naar het eigen vermogen.

2 · Zo wordt het netto-inkomen berekend — in beide landen gelijk

De bank rekent met het netto-inkomen, niet met het bruto-inkomen en niet met de winst vóór aftrek. Hoe zij daar komt, hangt af van de inkomstensoort:

Stap	Werknemers	Zelfstandigen
1 · Uitgangscijfer	Uitbetaald bedrag volgens loonstrook (bruto min loonbelasting, Soli, evt. kerkbelasting en sociale premies)	Winst volgens inkomstenbelastingaanslag, gemiddeld over de laatste drie belastingjaren — niet de omzet
2 · Aftrekposten	al in de loonstrook verwerkt	Inkomstenbelasting (incl. Soli en evt. kerkbelasting), ziekte- en zorgverzekering, pensioen- en rentepremies
3 · Wat meetelt	Vast salaris volledig. Bijzondere uitkeringen omgerekend naar twaalf maanden als zij terugkerend zijn. Bonus, provisie en overuren worden verlaagd of buiten beschouwing gelaten.	Alleen wat in de persoonlijke aanslag terechtkomt: winst die in de onderneming blijft, telt niet. Het lopende jaar ondersteunt de plausibiliteit, maar vervangt geen aanslag.

Stap	Werknemers	Zelfstandigen
4 · Maandelijks netto	Jaarnetto gedeeld door 12	Netto na aftrek gedeeld door 12
5 · Maximaal totaalbedrag aan termijnen	Spanje: netto maal 33 % (banken: 30–35 %). Portugal: netto maal 35 %. Hiervan aftrekken: bestaande termijnen voor kredieten, leasing, alimentatie — ook in Duitsland	zoals werknemers
Ondergrens (kleine financiering)	Netto minimaal 3.500 € per maand (bij stellen telt het gezamenlijke inkomen)	Winst minimaal 80.000 € per jaar

Rekenvoorbeelden (voorbeeldwaarden, geen belastingberekening — met uw cijfers rekenen wij dit vooraf door):

	Werknemers	Zelfstandigen
Uitgangscijfer	Netto volgens loonstrook 4.200 € per maand	Winst 96.000 € per jaar
Aftrek	reeds inbegrepen	Belastingen € 24.000, ziektekosten- en zorgverzekering € 9.000, pensioenvoorziening € 7.200
Maandelijks netto	4.200 €	€ 55.800 gedeeld door 12 = € 4.650
Spanje: maximale maandlast (33 %)	1.386 €	1.535 €
Spanje: koopprijs tot circa	377.100 €	417.700 €
Spanje: bijkomend eigen vermogen	€ 150.800 tot € 162.200	€ 167.100 tot € 179.600
Portugal: maximale maandlast (35 %)	1.470 €	1.628 €
Portugal: koopprijs tot circa	307.200 €	340.100 €
Portugal: bijkomend eigen vermogen	€ 92.200 tot € 95.200	€ 102.000 tot € 105.400

Vuistregel: vrije maandlast gedeeld door € 368 maal € 100.000 geeft de maximale koopprijs in Spanje (2,4 % vast, 20 jaar, 70 % beleningswaarde); in Portugal deelt u door € 478 (3,85 % vast, 20 jaar, 80 % beleningswaarde). Zonder bonificatie: Spanje € 402, Portugal € 510. Het eigen vermogen komt er altijd nog bij.

3 · Documenten — dit neemt u mee

Werknemers	Zelfstandigen
• Laatste drie loonstroken plus de decemberloonstrook van het voorgaande jaar • Arbeidsovereenkomst en bevestiging van een ongekondigd dienstverband • Belastingaanslagen van de afgelopen twee jaar • Bankafschriften van de laatste drie tot zes maanden	• Aanslagen inkomstenbelasting van de afgelopen drie jaar • Actuele BWA of winst-en-verliesrekening van de belastingadviseur • Bankafschriften van de zakelijke rekening over de laatste zes tot twaalf maanden • Bestuurders met beslissingsbevoegdheid gelden als zelfstandig

Voor iedereen: geldig identiteitsbewijs, fiscaal nummer van het doelland (NIE voor Spanje, NIF voor Portugal, telkens vóór het sluiten van de overeenkomst), overzicht van bestaande verplichtingen, bewijs van eigen vermogen (eigen middelen incl. bijkomende kosten), SCHUFA-verklaring. Een medelener voegt zijn inkomen toe. Huurinkomsten tellen banken niet of slechts voor 70 % mee, en alleen zoals de belastingaanslag ze weergeeft.

4 · Wat het bedrag verschuift

- Bestaande verplichtingen tellen mee — ook Duitse kredieten en leasecontracten verlagen de quote met hun eigen maandlast.
- De beleningswaarde remt vaak eerder dan het inkomen: bekijk eerst welke koopprijs taxatiewaarde en belening (Spanje 70 %, Portugal 80 %) toelaten, en daarna of het inkomen de maandlast draagt.
- Rente en quote zijn modelwaarden: voorwaarden per 06.10.2026 (eigen bankenonderzoek). Welke rente en welke quote daadwerkelijk gelden, hangt af van bank, object en documenten.
- Belastingen: dit informatieblad berekent geen belastingen. De afleiding van uw netto inkomen (met name bij zelfstandigen) bespreekt u het best vooraf met uw belastingadviseur.