

Merkblatt: Was trägt mein Einkommen?

Musterfinanzierung pro 100.000 € Kaufpreis und die Netto-Rechnung für Angestellte und Selbstständige — Hypothek in Spanien und Portugal für Nicht-Residenten. Stand 09.10.2026

Dieses Merkblatt beantwortet zwei Fragen: **Wie viel Eigenkapital brauche ich?** und **Wie viel Kaufpreis trägt mein Einkommen?** Die Musterrechnung gilt pro 100.000 € Kaufpreis — Sie rechnen sie auf Ihren Preis hoch. **Beleihung und Eigenkapital unterscheiden sich je Land, die Einkommensrechnung ist gleich. Untergrenze für eine kleine Finanzierung:** Angestellte brauchen ein Netto von mindestens 3.500 € im Monat, Selbstständige einen Gewinn von mindestens 80.000 € im Jahr. Keine Zusage, kein Angebot: Was Ihre Bank einräumt, entscheidet sie am Einzelfall.

1 · Musterfinanzierung pro 100.000 € Kaufpreis

Position	Spanien	Portugal
Darlehen (Beleihung)	70.000 € (70 %)	80.000 € (80 %)
Bezugswert der Beleihung	niedrigerer Wert aus Kaufpreis und Tasación	niedrigerer Wert aus Kaufpreis und Avaliação
Eigenanteil am Kaufpreis	30.000 € (30 %)	20.000 € (20 %)
Kaufnebenkosten (nicht finanzierbar)	10.000–13.000 € (10–13 %): ITP/AJD, Notar, Grundbuch, Anwalt — je Region	10.000–11.000 € (10–11 %): IMT (7,5 % für Nicht-Residenten), Stempelsteuer, Notar, Register
Eigenmittel gesamt	40.000–43.000 €	30.000–31.000 €
Monatsrate mit Bonifikation	ca. 368 € (2,4 % fest, 20 Jahre)	ca. 478 € (3,85 % fest, 20 Jahre)
Monatsrate ohne Bonifikation	ca. 402 € (3,4 % fest, 20 Jahre)	ca. 510 € (4,60 % fest, 20 Jahre)

Die Bonifikation (rabattierter Zins) verlangt gekoppelte Produkte wie Konto und Versicherungen; deren laufende Kosten können den Zinsvorteil ganz oder teilweise aufzehren. Tilgung: Volltilgendarlehen.

So rechnen Sie hoch: Kaufpreis durch 100.000 teilen und jeden Wert mit diesem Faktor multiplizieren. Beispiel 350.000 €: Faktor 3,5. Spanien: Darlehen 245.000 €, Eigenmittel 140.000 € bis 150.500 €, Rate rund 1.286 €. Portugal: Darlehen 280.000 €, Eigenmittel 105.000 € bis 108.500 €, Rate rund 1.675 € (jeweils mit Bonifikation). Die Nebenkosten wachsen nicht streng linear: Notar und Grundbuch bzw. Register staffeln sich, die Steuern hängen vom Kaufpreis und in Spanien von der Region ab.

Der Schätzwert zählt, nicht der Kaufpreis. Bewertet die Bank die Immobilie mit 94.000 € statt 100.000 €, beträgt das Darlehen in Spanien nur 65.800 € (70 % von 94.000 €), in Portugal nur 75.200 € (80 % von 94.000 €). Die Differenz zum Kaufpreis wandert vollständig ins Eigenkapital.

2 · So wird das Netto gerechnet — in beiden Ländern gleich

Die Bank rechnet mit dem **Nettoeinkommen**, nicht mit dem Brutto und nicht mit dem Gewinn vor Abzügen. Wie sie dorthin kommt, hängt von der Einkommensart ab:

Schritt	Angestellte	Selbstständige
1 · Ausgangszahl	Auszahlungsbetrag laut Gehaltsabrechnung (Brutto minus Lohnsteuer, Soli, ggf. Kirchensteuer und Sozialversicherung)	Gewinn laut Einkommensteuerbescheid, gemittelt über die letzten drei Steuerjahre — nicht der Umsatz
2 · Abzüge	bereits in der Abrechnung enthalten	Einkommensteuer (inkl. Soli und ggf. Kirchensteuer), Kranken- und Pflegeversicherung, Altersvorsorge- und Rentenbeiträge
3 · Was zählt mit	Festes Gehalt voll. Sonderzahlungen auf zwölf Monate umgelegt, wenn sie wiederkehren. Bonus, Provision und Überstunden werden gekürzt oder herausgerechnet.	Nur was im persönlichen Bescheid ankommt: Gewinn, der in der Firma bleibt, zählt nicht. Das laufende Jahr stützt die Plausibilität, ersetzt aber keinen Bescheid.

Schritt	Angestellte	Selbstständige
4 · Monatliches Netto	Jahresnetto geteilt durch 12	Netto nach Abzügen geteilt durch 12
5 · Maximale Gesamtrate	Spanien: Netto mal 33 % (Banken: 30–35 %). Portugal: Netto mal 35 %. Davon abziehen: bestehende Raten für Kredite, Leasing, Unterhalt — auch in Deutschland	wie Angestellte
Untergrenze (kleine Finanzierung)	Netto mindestens 3.500 € im Monat (bei Paaren zählt das gemeinsame Einkommen)	Gewinn mindestens 80.000 € im Jahr

Rechenbeispiele (Beispielwerte, keine Steuerberechnung — mit Ihren Zahlen rechnen wir das vorab durch):

	Angestellte	Selbstständige
Ausgangszahl	Netto laut Abrechnung 4.200 € im Monat	Gewinn 96.000 € im Jahr
Abzüge	bereits enthalten	Steuern 24.000 € Kranken- und Pflegeversicherung 9.000 € Altersvorsorge 7.200 €
Monatliches Netto	4.200 €	55.800 € geteilt durch 12 = 4.650 €
Spanien: maximale Rate (33 %)	1.386 €	1.535 €
Spanien: Kaufpreis bis rund	377.100 €	417.700 €
Spanien: Eigenmittel dazu	150.800 € bis 162.200 €	167.100 € bis 179.600 €
Portugal: maximale Rate (35 %)	1.470 €	1.628 €
Portugal: Kaufpreis bis rund	307.200 €	340.100 €
Portugal: Eigenmittel dazu	92.200 € bis 95.200 €	102.000 € bis 105.400 €

Faustformel: freie Monatsrate geteilt durch 368 € mal 100.000 € ergibt den maximalen Kaufpreis in Spanien (2,4 % fest, 20 Jahre, 70 % Beleihung), in Portugal teilen Sie durch 478 € (3,85 % fest, 20 Jahre, 80 % Beleihung). Ohne Bonifikation: Spanien 402 €, Portugal 510 €. Die Eigenmittel kommen immer noch hinzu.

3 · Unterlagen — das bringen Sie mit

Angestellte	Selbstständige
• Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezember-Abrechnung des Vorjahres • Arbeitsvertrag und Bestätigung über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis • Steuerbescheide der letzten zwei Jahre • Kontoauszüge der letzten drei bis sechs Monate	• Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre • Aktuelle BWA oder Einnahmen-Überschuss-Rechnung vom Steuerberater • Kontoauszüge des Geschäftskontos der letzten sechs bis zwölf Monate • Geschäftsführer mit Entscheidungsbefugnis gelten als selbstständig

Für alle: gültiger Ausweis, Steuernummer des Ziellands (**NIE** für Spanien, **NIF** für Portugal, jeweils vor Vertragsabschluss), Übersicht über bestehende Verpflichtungen, Nachweis des Eigenkapitals (Eigenmittel inkl. Nebenkosten), SCHUFA-Auskunft. Ein Mitdarlehensnehmer addiert sein Einkommen. Mieteinnahmen setzen die Banken nicht oder nur zu 70 % an, und nur so, wie der Steuerbescheid sie ausweist.

4 · Was die Zahl verschiebt

- **Bestehende Verpflichtungen zählen mit** — auch deutsche Kredite und Leasingverträge reduzieren die Quote um ihre eigene Rate.
- **Die Beleihung bremst oft früher als das Einkommen:** Erst prüfen, welchen Kaufpreis Schätzwert und Beleihung (Spanien 70 %, Portugal 80 %) hergeben, dann, ob das Einkommen die Rate trägt.
- **Zins und Quote sind Modellwerte:** Konditionen Stand 06.10.2026 (eigene Bankumfrage). Welcher Zins und welche Quote tatsächlich gelten, hängt von Bank, Objekt und Unterlagen ab.
- **Steuern:** Dieses Merkblatt rechnet keine Steuern aus. Die Herleitung Ihres Nettos (insbesondere bei Selbstständigen) besprechen Sie am besten vorab mit Ihrem Steuerberater.