

Nieuwbouw in termijnen financieren — Spanje

Werkversie om af te vinken, in te vullen en mee te nemen naar de projectontwikkelaar. Stand 10.10.2026

Bij de Spaanse koop van een projectontwikkelaar lopen twee kalenders tegen elkaar in: de ontwikkelaar wil zijn geld naar bouwvoortgang, de bank betaalt pas wanneer het pand gereed, opgeleverd en ingeschreven is. Daartussen liggen maanden waarin de koper voorschiet. Dit document laat zien hoe die kloof gedicht kan worden, welke documenten daarvoor nodig zijn, hoe het tijdpad er werkelijk uit ziet — en waaraan zulke aankopen mislukken.

1 · Waarvoor deze structuur bedoeld is — en waarvoor niet

Bedoeld is de koop van een projectontwikkelaar — obra nueva met bouwvergunning en bankgarantie. De structuur houdt in dat u uw eigen vermogen eerst inbrengt en de bank daarna elke verschuldigde termijn van de ontwikkelaar volledig en rechtstreeks aan de promotora betaalt terwijl er gebouwd wordt. Niet de hoogte van de belening is het nieuws — 70 % van de laagste waarde uit koopprijs en tasación is voor niet-ingezetenen de marktconforme limiet, die krijgt u aan elk loket. In de praktijk ligt de financiering voor niet-ingezetenen meestal op 60 tot 70 %. Het nieuws is dat er geen standaardregeling bestaat.

Bedoeld voor	Niet bedoeld voor
Nieuwbouw van een projectontwikkelaar met bouwvergunning en aval	Autopromoción — zelfbouw op eigen grond volgt andere regels
Kopers die het betalingsschema nog niet hebben ondertekend	Gevallen waarin de onderhandse overeenkomst al bindt en de planning vaststaat — de volledige structuur is dan niet meer in te bouwen; wat nog moet komen, is vaak nog te structureren (zie onderdeel 6)
Objecten waarvan de tasación de koopprijs draagt	Verwachting dat de bank een waarderingsverschil meefinanciert
Kopers van wie de liquiditeit de bouwtijd niet hoeft te overbruggen	Overbruggingsfinanciering zonder onroerendgoedzekerheid — ander product
Ook gevallen waarin de eerste bank al is afgehaakt	Renovatie- of verbouwprojecten in bestaande bouw — daarvoor geldt een andere structuur

Hoe zeldzaam dat is, blijkt uit het eigen onderzoek: van de 30+ banken die wij aanvragen, betaalt er één de verschuldigde termijnen van de ontwikkelaar vóór de bouwoplevering. Alle andere betalen pas bij de oplevering (Perini-marktcheck, stand 08.10.2026). Daarom hoort u bij bijna elk loket nee — en daarom zegt dat nee niets over uw kredietwaardigheid.

2 · Voorwaarden — graag vooraf afvinken

☐	Het is nieuwbouw van een ontwikkelaar, geen zelfbouw Obra nueva van de promotor. De autopromoción bestaat op de markt, volgt andere regels en is hier niet bedoeld.
☐	De bouwvergunning is aanwezig Zonder licencia de obra is er geen betrouwbare oplevering en dus geen structuur.
☐	De ontwikkelaar stelt een bankgarantie (aval) voor de verrichte betalingen Zij dekt uw termijnen af tegen insolventie van de ontwikkelaar — voor de bank de voorwaarde om er überhaupt in te stappen.
☐	De opleveringsdatum is betrouwbaar en schriftelijk Mondelinge data dragen noch de bank noch uw eigen planning.
☐	De structuur staat vóór de onderhandse overeenkomst Achteraf is zij niet meer in te bouwen. Wie eerst tekent, heeft de betalingskalender al geslikt.
☐	De tasación draagt de koopprijs Nieuwbouwtaxaties liggen niet automatisch op de verkoopprijs. Het verschil betaalt u.
☐	Het eigen vermogen staat klaar — vóór de eerste uitbetaling van de bank Uw kapitaal vloeit eerst; de hoogte richt zich naar de tasación, niet naar de contractprijs.
☐	De bijkomende kosten zijn daarnaast beschikbaar Bij nieuwbouw maken IVA en AJD alleen al circa 11,4 % uit (Comunitat Valenciana). Gefinancierd wordt de koopprijs, niet de belasting.

3 · Documenten die de bank wil zien

Alle gegevens, rekentools en checklists online: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/bauraten-neubau-spanien/>

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.

Gescheiden naar persoon, inkomen en object. Bij nieuwbouw komt er een vierde laag bij die er bij aankoop van bestaande bouw niet is: de kredietwaardigheid van de ontwikkelaar wordt mee getoetst, niet alleen die van u.

Over de persoon

☐	Kopie van identiteitskaart en paspoort Identiteit en nationaliteit.
☐	NIE — vóór het sluiten van de overeenkomst, niet erna Ter plaatse een tot twee dagen, via een consulaat meerdere weken tot maanden.
☐	Actueel bewijs van inschrijving (woonplaats) Zij bepaalt of uw geval als geval van een niet-ingezetene wordt behandeld.
☐	SCHUFA-eigen opgave (Eigenauskunft) conform art. 15 AVG, maximaal een maand oud De volledige gegevenskopie, niet de eenvoudige scoring.
☐	Ondertekende zelfopgave (Selbstauskunft) Basis van de voorbeoordeling, voordat het betalingsschema bindt.

Over het inkomen

☐	Laatste drie loonstroken plus de decemberstrook van het voorgaande jaar De decemberstrook toont de jaarsommen.
☐	Arbeidsovereenkomst en bevestiging van een ongekondigd dienstverband Bij bouwtijden van 18 tot 36 maanden let de bank bijzonder op de duurzaamheid.
☐	Aanslagen van de laatste twee jaar Het enige bewijs dat de bank niet van u krijgt.
☐	Bankafschriften van de laatste zes maanden, zonder hiaten en niet zwartgemaakt Zij bewijzen tegelijk dat het eigen vermogen aanwezig is en waar het vandaan komt.
☐	Bewijs van eigen vermogen op rekening of depot De bank betaalt pas na uw kapitaal — zij wil vooraf zien dat het bestaat.
☐	Zelfstandigen: drie winstberekeningen, BWA, sommen- en saldijlijst Doorgaans worden bewijzen over drie jaar gevraagd.
☐	Bestaande leningen: rentebewijzen en bewijs van schuldenvrijheid De schuldquote wordt over de hele bouwtijd berekend, niet alleen voor vandaag.

Over het object en de ontwikkelaar

☐	Ontwerp van de onderhandse overeenkomst (contrato privado), nog niet ondertekend Het belangrijkste punt van het hele document: wij toetsen het betalingsschema voordat het bindt.
☐	Volledig betalingsschema met bedragen en vervaldata Het bepaalt wanneer de bank welke termijn moet uitbetalen — zonder dit geen toezegging.
☐	Licencia de obra (bouwvergunning) Zonder deze is de structuur niet haalbaar.
☐	Aval bancario van de ontwikkelaar voor de verrichte betalingen Hij dekt uw termijnen af tegen insolventie van de promotora.
☐	Nota Simple van het perceel respectievelijk van de toekomstige eenheid Zij toont van wie de grond is en welke lasten erop rusten.
☐	Memoria de calidades en bouwbeschrijving De taxateur beoordeelt aan de hand van de toegezegde afwerking, niet de brochure.
☐	Documenten over de promotora: handelsregister, eerdere projecten, jaarrekeningen De kredietwaardigheid van de ontwikkelaar wordt mee getoetst — bij nieuwbouw is dat het verschil.
☐	Seguro Decenal (tienjarige verzekering tegen bouwgebreken) Verplichting van de ontwikkelaar; zij moet vóór de notariële akte aanwezig zijn.
☐	Licencia de primera ocupación, zodra verleend Zonder deze geen nutsaansluitingen, geen notariële akte, geen sleutels.

4 · Verloop en tijdlijn tot de uitbetaling

Stap	Wat gebeurt er	Realistische duur
1 · Structuur toetsen voordat er iets bindt	Betalingsschema, ontwikkelaar, verwachte tasación	1 tot 2 weken
2 · Reservering	enkele duizenden euro's, zodat de eenheid van de markt gaat	Dagen
3 · Aanvraag bij minstens twee van 15 tot 20 instellingen	één van de 30+ betaalt bouwtermijnen vóór de oplevering	parallel
4 · Tasación van het nieuwbouwproject	beoordeeld aan de hand van bouwbeschrijving en betalingsschema	5 tot 10 werkdagen
5 · Toezegging en uitbetalingsplan	welke termijn wanneer rechtstreeks naar de ontwikkelaar gaat	tot 10 dagen bij volledige stukken
6 · Onderhandse overeenkomst (contrato privado)	pas nu — een eerste grotere betaling wordt verschuldigd	na de toezegging
7 · Bouwtijd met termijnen naar bouwvoortgang	maandelijks, per kwartaal of per half jaar, afhankelijk van de kalender van de ontwikkelaar	18 tot 36 maanden
8 · Technisch einde van de bouw	Gereedkoming, oplevering door de architect	Einde van de bouwtijd
9 · Licencia de Primera Ocupación	zonder deze geen nutsbedrijven, geen notariële akte, geen hypotheek	wettelijk 1–3 maanden, in de praktijk 3–6 maanden, in sommige gemeenten tot 2 jaar
10 · FEIN en twee notarisafspraken	bindend aanbod, voorlichting, daarna koop- en hypotheekakte	minimaal 10 dagen FEIN-termijn, in totaal minimaal 11 dagen
11 · Escritura, Registro, sleutels	pas met inschrijving ontstaat de hypotheek	dagen tot weken

Regel 9 is de regel die aankopen doet omvallen. Tussen de laatste bouwtermijn en de dag waarop een standaardbank uitbetaalt, ligt een ambtelijke procedure waarop niemand invloed heeft. Neem haar mee in uw liquiditeitsplanning, ook als u deze structuur niet gebruikt: over de gehele bouwtijd moet doorgaans 20 % tot 30 % van de koopprijs uit eigen kapitaal komen — plus de wachttijd op de vergunning.

5 · Een doorgerekende situatie — modelberekening

Uitgangspunten, allemaal zelf bepaald: nieuwbouw van een ontwikkelaar aan de Costa Blanca (Comunitat Valenciana), koopprijs € 500.000, tasación ter hoogte van de koopprijs, bouwtijd 24 maanden, looptijd 20 jaar. Het betalingsschema is een gebruikelijke kalender, geen concreet project. Geen toezegging, geen aanbod.

Post	Bedrag	Herkomst van het cijfer
Koopprijs = tasación (obra nueva)	500.000 €	Aanname
IVA 10 % op de nieuwbouw	50.000 €	nationaal tarief bij nieuwbouw
AJD 1,4 % op de koopakte	7.000 €	Comunitat Valenciana; bij nieuwbouw kosten voor de koper
Notaris (0,5 %)	2.500 €	wettelijke tarieven tabel
Registro (0,3 %)	1.500 €	tarievenbesluit
Advocaat (1 %)	5.000 €	gebruikelijk percentage
NIE en overige posten	412 €	overheidsleges plus service
Totale bijkomende aankoopkosten	66.412 €	13,3 % — boven de bandbreedte van 10 tot 13 %, omdat IVA en AJD alleen al 11,4 % uitmaken
Totale investering	566.412 €	Koopprijs plus bijkomende kosten

Post	Bedrag	Herkomst van het cijfer
Lening, 70 % van de laagste waarde uit koopprijs en tasación	350.000 €	marktconform maximum voor niet-ingezetenen
Eigen vermogen, eerst ingebracht	150.000 €	Hoogte richt zich naar de tasación
Eigen middelen over de gehele transactie	216.412 €	Eigen vermogen plus bijkomende kosten
Voorstel na inbreng van het eigen vermogen	0 €	de bank betaalt elke termijn bij vervaldatum
Voorstel doorgaans tot de escritura	€ 100.000 tot € 150.000	Bouwtermijnen van 20 % tot 30 % van de koopprijs uit eigen liquiditeit
Maandlast na uitbetaling (2,4 %, 20 jaar)	1.837,66 €	annuïteitenlening op de gedocumenteerde rente
Totaalbedrag over 20 jaar	441.038 €	som van de termijnen
Totale schuld	350.000 €	gedekt op het opgeleverde nieuwbouwpand

Het veronderstelde betalingsschema van de ontwikkelaar. Het is de reden waarom het voorstel ontstaat — en de rechterkolom laat zien wie in deze structuur daadwerkelijk betaalt:

Vervaldatum	Bedrag	Wie betaalt in deze structuur
Reservering	6.000 €	Koper, uit eigen middelen
Onderhandse overeenkomst na bouwvergunning (20 %)	100.000 €	Koper, uit het ingebrachte eigen vermogen
4 bouwtermijnen naar bouwvoortgang (elk 10 %)	200.000 €	de bank, volledig en rechtstreeks aan de ontwikkelaar
Restbetaling bij de escritura	194.000 €	de bank, uit de lening — rest uit eigen vermogen
Totaal	500.000 €	Koopprijs

Zo loopt het eigen kapitaal (150.000 €): 6.000 € bij reservering, 100.000 € bij de onderhandse overeenkomst en 44.000 € bij de restbetaling. De bank betaalt de vier bouwtermijnen (200.000 €) rechtstreeks aan de ontwikkelaar; plus 66.412 € bijkomende kosten.

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.

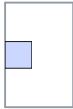
6 · Waaraan zulke aankopen mislukken

☐	Eerst tekenen, dan financieren Wie de onderhandse overeenkomst ondertekent en pas daarna voor de financiering komt, heeft zijn onderhandelingspositie prijsgegeven. De betalingskalender staat dan vast, en de structuur moet zich daarnaar richten — niet andersom.
☐	De wachttijd op de vergunning wordt niet ingepland Wettelijk een tot drie maanden, in de praktijk drie tot zes, in sommige gemeenten tot twee jaar. Zolang wordt er niet notarieel vastgelegd, niet overgedragen en niet uitbetaald.
☐	De tasación ligt onder de koopprijs Nieuwbouwtaxaties volgen de verkoopprijs niet automatisch. Het verschil betaalt u — ongeacht wat er in het contract staat.
☐	De ontwikkelaar levert geen aval of bouwvergunning Zonder garantie voor de verrichte betalingen en zonder vergunning is de structuur niet haalbaar. Ook de kredietwaardigheid van de promotora wordt getoetst.
☐	De mondelinge toezegging van de huisbank Toegezegd, de taxateur komt langs, en dan heet het: we moeten de bouwoplevering afwachten. De reservering is gedaan, het geld is vastgezet. Dit geval komt bij ons regelmatig binnen.
☐	Bijkomende kosten als financierbaar behandeld IVA en AJD zijn eigen vermogen en vallen aan voordat de lening wordt uitbetaald.

Alle gegevens, rekentools en checklists online: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/bauraten-neubau-spanien/>

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.

**Na volledige betaling te lang gewacht**

Ook dan is het niet voorbij — tot 70 % van de tasación is achteraf nog los te maken. Maar het tijdvenster is krap, en wie het mist, belandt bij de belening van bestaande bouw: doorgaans tot 50 % in plaats van tot 70 %.

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. 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 hypotheek 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, merkhouder sinds 2019, werkzaam in de vastgoedsector sinds 1992.