

Neubau in Raten finanzieren — Spanien

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

Beim spanischen Bauträgerkauf laufen zwei Kalender gegeneinander: Der Bauträger will sein Geld nach Baufortschritt, die Bank zahlt erst, wenn die Immobilie fertig, abgenommen und eingetragen ist. Dazwischen liegen Monate, in denen der Käufer vorstreckt. Dieses Dokument zeigt, wie sich diese Lücke schließen lässt, welche Unterlagen dafür nötig sind, wie die Zeitschiene wirklich aussieht — und woran solche Käufe scheitern.

1 · Wofür diese Struktur gedacht ist — und wofür nicht

Gemeint ist der Kauf vom Bauträger — obra nueva mit Baugenehmigung und Bankbürgschaft. Die Struktur besteht darin, dass Sie Ihr Eigenkapital zuerst einbringen und die Bank danach jede fällige Bauträgerrate voll und direkt an die Promotora zahlt, während gebaut wird. Nicht die Höhe der Beleihung ist die Nachricht — 70 % des niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Tasación sind für Nicht-Residenten der marktübliche Deckel, den bekommen Sie an jedem Schalter. Die Nachricht ist, dass es keine Vorlage gibt.

Gedacht für	Nicht gedacht für
Bauträger-Neubau mit Baugenehmigung und aval	Autopromoción — Selbstbau auf eigenem Grundstück läuft nach anderen Regeln
Käufer, die den Zahlungsplan noch nicht unterschrieben haben	Fälle, in denen der Privatvertrag längst bindet und der Kalender feststeht
Objekte, deren Tasación den Kaufpreis trägt	Erwartung, dass die Bank eine Bewertungslücke mitfinanziert
Käufer, deren Liquidität die Bauzeit nicht überbrücken soll	Zwischenfinanzierung ohne Immobiliensicherheit — anderes Produkt
Auch Fälle, in denen die erste Bank bereits abgesprungen ist	Sanierungs- oder Umbauvorhaben im Bestand — dafür gilt eine andere Struktur

Wie selten das ist, sagt die eigene Erhebung: Von 15 bis 20 geprüften Instituten zahlt eines die fälligen Bauträgerraten vor der Bauabnahme. Alle übrigen zahlen erst bei der Abnahme (Perini-Marktcheck, Stand 14.07.2026). Deshalb hört man an fast jedem Schalter Nein — und deshalb ist das Nein keine Aussage über Ihre Bonität.

2 · Voraussetzungen — bitte vorab abhaken

☐	Es ist ein Bauträger-Neubau, kein Selbstbau Obra nueva vom Promotor. Die Autopromoción gibt es am Markt, sie läuft nach anderen Regeln und ist hier nicht gemeint.
☐	Die Baugenehmigung liegt vor Ohne licencia de obra gibt es keine belastbare Fertigstellung und damit keine Struktur.
☐	Der Bauträger stellt eine Bankbürgschaft (aval) für die geleisteten Zahlungen Sie sichert Ihre Raten gegen die Insolvenz des Bauträgers ab — für die Bank die Bedingung, überhaupt einzusteigen.
☐	Der Fertigstellungstermin ist belastbar und schriftlich Mündliche Termine tragen weder die Bank noch Ihre eigene Planung.
☐	Die Struktur steht vor dem Privatvertrag Nachträglich lässt sie sich nicht einbauen. Wer erst unterschreibt, hat den Zahlungskalender bereits geschluckt.
☐	Die Tasación trägt den Kaufpreis Neubaubewertungen liegen nicht automatisch beim Verkaufspreis. Die Differenz zahlen Sie.
☐	Das Eigenkapital steht bereit — vor der ersten Auszahlung der Bank Ihr Kapital fließt zuerst; die Höhe richtet sich nach der Tasación, nicht nach dem Vertragspreis.
☐	Die Nebenkosten sind zusätzlich vorhanden Beim Neubau machen IVA und AJD allein rund 11,4 % aus. Finanziert wird der Kaufpreis, nicht die Steuer.

3 · Unterlagen, die die Bank sehen will

Alle Angaben, Rechner und Checklisten online: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/bauraten-neubau-spanien/>

Perini Finance & Property · Siegfried Perini · info@perini.es · perini.es

Allgemeine Orientierung, keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. Konditionen sind einzelfallabhängig und werden von der finanzierenden Bank festgelegt.

Getrennt nach Person, Einkommen und Objekt. Beim Neubau kommt eine vierte Ebene hinzu, die es beim Bestandskauf nicht gibt: Die Bonität des Bauträgers wird mitgeprüft, nicht nur Ihre.

Zur Person

	Personalausweis und Reisepass in Kopie Identität und Staatsangehörigkeit.
	NIE — vor Vertragsabschluss, nicht danach Vor Ort ein bis zwei Tage, über ein Konsulat mehrere Wochen bis Monate.
	Aktuelle Meldebescheinigung Sie entscheidet, ob Ihr Fall als Nicht-Residenten-Fall geführt wird.
	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt Die vollständige Datenkopie, nicht das einfache Scoring.
	Selbstauskunft, unterschrieben Grundlage der Voreinschätzung, bevor der Zahlungsplan bindet.

Zum Einkommen

	Letzte drei Gehaltsabrechnungen plus Dezemberabrechnung des Vorjahres Die Dezemberabrechnung weist die Jahressummen aus.
	Arbeitsvertrag und Bestätigung über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis Bei Bauzeiten von 18 bis 36 Monaten interessiert die Bank die Dauerhaftigkeit besonders.
	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre Der einzige Nachweis, den die Bank nicht von Ihnen bekommt.
	Kontoauszüge der letzten sechs Monate, lückenlos und ungeschwärzt Sie belegen zugleich, dass das Eigenkapital vorhanden ist und woher es stammt.
	Eigenkapitalnachweis auf Konto oder Depot Die Bank zahlt erst nach Ihrem Kapital — sie will vorher sehen, dass es existiert.
	Selbstständige: zwei Gewinnermittlungen, BWA, Summen- und Saldenliste Regelmäßig werden zwei bis drei Jahre Nachweise verlangt.
	Bestehende Darlehen: Zinsbescheinigungen und Rückstandsfreiheit Die Verschuldungsquote wird über die gesamte Bauzeit gerechnet, nicht nur heute.

Zum Objekt und zum Bauträger

	Entwurf des Privatvertrags (contrato privado), noch nicht unterschrieben Der wichtigste Punkt des ganzen Dokuments: Wir prüfen den Zahlungsplan, bevor er bindet.
	Vollständiger Zahlungsplan mit Beträgen und Fälligkeiten Er bestimmt, wann die Bank welche Rate auslösen muss — ohne ihn keine Zusage.
	Licencia de obra (Baugenehmigung) Ohne sie ist die Struktur nicht darstellbar.
	Aval bancario des Bauträgers für die geleisteten Zahlungen Er sichert Ihre Raten gegen die Insolvenz der Promotora ab.
	Nota Simple des Grundstücks beziehungsweise der künftigen Einheit Sie zeigt, wem der Boden gehört und welche Lasten daraufliegen.
	Memoria de calidades und Baubeschreibung Der Gutachter bewertet gegen die zugesagte Ausstattung, nicht gegen den Prospekt.
	Unterlagen zur Promotora: Handelsregister, bisherige Projekte, Jahresabschlüsse Die Bonität des Bauträgers wird mitgeprüft — das ist beim Neubau der Unterschied.
	Seguro Decenal (Zehnjahres-Baumängelversicherung) Pflicht des Bauträgers; sie muss vor der Beurkundung vorliegen.
	Licencia de primera ocupación, sobald erteilt Ohne sie keine Versorgeranschlüsse, keine Beurkundung, keine Schlüssel.

4 · Ablauf und Zeitschiene bis zur Auszahlung

Alle Angaben, Rechner und Checklisten online: <https://perini.es/sonderfinanzierungen/bauraten-neubau-spanien/>

Perini Finance & Property · Siegfried Perini · info@perini.es · perini.es

Allgemeine Orientierung, keine Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. Konditionen sind einzelfallabhängig und werden von der finanzierenden Bank festgelegt.

Station	Was passiert	Realistische Dauer
1 · Struktur prüfen, bevor etwas bindet	Zahlungsplan, Bauträger, Tasación-Erwartung	1 bis 2 Wochen
2 · Reservierung	einige tausend Euro, damit die Einheit vom Markt geht	Tage
3 · Anfrage bei 15 bis 20 Instituten	eines von 15 bis 20 zahlt Bauraten vor der Abnahme	parallel
4 · Tasación des Neubauvorhabens	bewertet wird gegen Baubeschreibung und Zahlungsplan	5 bis 10 Arbeitstage
5 · Zusage und Auszahlungsplan	welche Rate wann direkt an den Bauträger geht	bis 10 Tage bei vollständigen Unterlagen
6 · Privatvertrag (contrato privado)	erst jetzt — eine erste größere Zahlung wird fällig	nach der Zusage
7 · Bauzeit mit Raten nach Baufortschritt	monatlich, quartalsweise oder halbjährlich, je nach Kalender des Bauträgers	18 bis 36 Monate
8 · Technisches Bauende	Fertigstellung, Abnahme durch den Architekten	Ende der Bauzeit
9 · Licencia de Primera Ocupación	ohne sie keine Versorger, keine Beurkundung, keine Hypothek	gesetzlich 1–3 Monate, in der Praxis 3–6 Monate, einzelne Gemeinden bis zu 2 Jahre
10 · FEIN und zwei Notartermine	verbindliches Angebot, Belehrung, dann Kauf- und Hypothekenurkunde	mindestens 10 Tage FEIN-Frist, insgesamt mindestens 11 Tage
11 · Escritura, Registro, Schlüssel	erst mit Eintragung entsteht die Hypothek	Tage bis Wochen

Zeile 9 ist die Zeile, die Käufe kippt. Zwischen der letzten Baurate und dem Tag, an dem eine Standardbank auszahlt, liegt ein Amtsvorgang, auf den niemand Einfluss hat. Rechnen Sie ihn in Ihre Liquiditätsplanung ein, auch wenn Sie diese Struktur nicht nutzen: Über die gesamte Bauzeit sind es typischerweise 20 % bis 30 % des Kaufpreises, die aus eigenem Kapital kommen müssen — plus die Wartezeit auf die Lizenz.

5 · Eine durchgerechnete Konstellation — Modellrechnung

Annahmen, alle selbst gesetzt: Bauträger-Neubau an der Costa Blanca (Comunitat Valenciana), Kaufpreis 500.000 €, Tasación in Höhe des Kaufpreises, Bauzeit 24 Monate, Laufzeit 20 Jahre. Der Zahlungsplan ist ein üblicher Kalender, kein konkretes Projekt. Keine Zusage, kein Angebot.

Position	Betrag	Herkunft der Zahl
Kaufpreis = Tasación (obra nueva)	500.000 €	Annahme
IVA 10 % auf den Neubau	50.000 €	nationaler Satz beim Neubau
AJD 1,4 % auf die Kaufurkunde	7.000 €	Comunitat Valenciana; beim Neubau Käuferkosten
Notar (0,5 %)	2.500 €	staatliche Gebührentabelle
Registro (0,3 %)	1.500 €	Gebührenordnung
Anwalt (1 %)	5.000 €	üblicher Satz
NIE und Nebenposten	412 €	staatliche Gebühr plus Service
Kaufnebenkosten zusammen	66.412 €	13,3 % — oberhalb des Bandes von 10 bis 13 %, weil IVA und AJD allein 11,4 % ausmachen
Gesamtinvestition	566.412 €	Kaufpreis plus Nebenkosten

Position	Betrag	Herkunft der Zahl
Darlehen, 70 % des niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Tasación	350.000 €	marktüblicher Deckel für Nicht-Residenten
Eigenkapital, zuerst eingebracht	150.000 €	Höhe richtet sich nach der Tasación
Eigenmittel über die gesamte Transaktion	216.412 €	Eigenkapital plus Nebenkosten
Vorlage nach Einbringung des Eigenkapitals	0 €	die Bank zahlt jede Rate bei Fälligkeit
Vorlage im Standardfall bis zur Escritura	100.000 € bis 150.000 €	Bauraten von 20 % bis 30 % des Kaufpreises aus eigener Liquidität
Rate nach Auszahlung (2,8 %, 20 Jahre)	1.906,24 €	französische Annuität auf dem belegten Satz
Gesamtbetrag über 20 Jahre	457.497 €	Summe der Raten
Gesamtverschuldung	350.000 €	besichert auf der fertiggestellten Neubauimmobilie

Der angenommene Zahlungsplan des Bauträgers. Er ist der Grund, warum die Vorlage entsteht — und die Spalte rechts zeigt, wer in dieser Struktur tatsächlich zahlt:

Fälligkeit	Betrag	Wer zahlt in dieser Struktur
Reservierung	6.000 €	Käufer, aus Eigenmitteln
Privatvertrag nach Baugenehmigung (20 %)	100.000 €	Käufer, aus dem eingebrachten Eigenkapital
4 Bauraten nach Baufortschritt (je 10 %)	200.000 €	die Bank, voll und direkt an den Bauträger
Restzahlung bei der Escritura	194.000 €	die Bank, aus dem Darlehen — Rest aus Eigenkapital
Summe	500.000 €	Kaufpreis

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 Käufe scheitern

	Erst unterschreiben, dann finanzieren Wer den Privatvertrag unterschreibt und danach zur Finanzierung kommt, hat die Verhandlungsposition abgegeben. Der Zahlungskalender steht dann fest, und die Struktur muss sich danach richten — nicht umgekehrt.
	Die Wartezeit auf die Lizenz wird nicht eingeplant Gesetzlich ein bis drei Monate, in der Praxis drei bis sechs, in einzelnen Gemeinden bis zu zwei Jahre. So lange wird nicht beurkundet, nicht übergeben und nicht ausgezahlt.
	Die Tasación liegt unter dem Kaufpreis Neubaubewertungen folgen nicht automatisch dem Verkaufspreis. Die Differenz zahlen Sie — unabhängig davon, was im Vertrag steht.
	Der Bauträger liefert aval oder Baugenehmigung nicht Ohne Bürgschaft für die geleisteten Zahlungen und ohne Genehmigung ist die Struktur nicht darstellbar. Auch die Bonität der Promotora wird geprüft.
	Die mündliche Zusage der Hausbank Zugesagt, der Gutachter kommt heraus, und dann heißt es: Wir müssen die Bauabnahme abwarten. Die Reservierung liegt da, das Geld ist gebunden. Dieser Fall kommt bei uns regelmäßig an.
	Nebenkosten als finanzierbar behandelt IVA und AJD sind Eigenkapital und fallen an, bevor das Darlehen ausgezahlt wird.

Nach vollständiger Zahlung zu lange gewartet

Auch dann ist es nicht vorbei — es lassen sich bis zu 70 % der Tasación nachträglich herausholen. Aber das Zeitfenster ist eng, und wer es verpasst, landet bei der Beleihung von Bestand: in der Regel bis 50 % statt bis 70 %.

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, Immobiliendarlehensvermittlerin 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.