

Financiering van een (tweede) huis in Spanje

30 september, 1 en 2 oktober 2022 – 15.25 uur



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie

Klik in de *footer* van de website

op 'Second Home Beurs'

Activiteiten

- Advies en bemiddeling Buitenlandhypotheeken
- Vakantiewoningen / Tweede woningen niet-resident koper
- Investeringsobjecten (verhuur)
- Hoofdverblijven resident koper



Financieringsroutes

Op het huis in Spanje

- Spaanse banken
- Bekend met niet-residenten
- Lappendeken aan mogelijkheden
- maximaal 70% niet-residenten
- Maximaal 80% residenten

Vrijmaken overwaarde NL huis

- Eenmalig. Op is op.
- Wooncarrière Nederland
- Geld in de stenen in Spanje



Financieringsmogelijkheden

Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een Spaanse vennootschap

Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

- Verschilt van bank tot bank
- Officiële Spaanse aannemers



Hypotheekvormen

Financieringscultuur = Annuïteiten

Looptijd

- Maximaal 30 jaar.
- Meestal 25 jaar

Rentevormen

- Vaste rente gehele looptijd
- Hybride (5, 10, of 15 jaar vast)
- Variabele rente

Aflossingsvrij



Looptijd en leeftijd

Looptijd

- Maximaal tot het 75ste levensjaar

Looptijd in absolute zin

- Maximaal 30 jaar
- Meestal maximaal 25 jaar

Looptijd versus haalbaarheid

- Annuïteitenhypotheek
- Kortere looptijd → hogere maandlast



Bepalende factoren bepalen maximale koopsom

Maximale omvang leenbedrag hypotheek

- Omvang inkomen ten opzicht van lasten

Beschikbaar spaargeld

- Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop



Inkomen in beschouwing genomen

Netto inkomen

Salaris

- Vast dienstverband

Pensioeninkomen

- www.mijnpensioenoverzicht.nl
- 'ponderen' bestaande inkomen

Inkomen uit eigen bedrijf

Huurinkomen

Inkomen uit vermogen



Ondernemers

Eenmanszaak of v.o.f.

- Gemiddelde winst van de afgelopen 3 (boek)jaren
- Moet 3 volledige kalenderjaren bestaan
- Netto winst uit fiscale aanslag

DGA (B.V.)

- Netto salaris (gemiddeld netto salaris van de afgelopen 3 jaar)
- Gemiddeld uitgekeerd netto dividend laatste 3 jaar



Lasten in beschouwing genomen

Bestaande lasten

- Hypotheek
- Huur
- Lasten i.v.m. andere leningen
- Privé leaseauto
- Alimentatie

Toekomstige lasten Spaanse hypotheek



Toetsing op inkomen

Maximaal 'te verwonen'

- Percentage lasten t.o.v. inkomen maximaal **40%**
- Sommige banken maximaal 33%



Toetsing annuïteiten

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

Looptijd hypotheek

	20 jaar	25 jaar	30 jaar
Rente hypotheek			
3,5%	€ 58	€ 50	€ 45
3%	€ 55	€ 47	€ 42
2,5%	€ 53	€ 45	€ 40



Voorbeeld berekening maximaal leenbedrag

Aannames

- Inkomen
 - Netto jaarinkomen partner A = € 47.500
 - Netto jaarinkomen partner B = € 37.850
 - Huurinkomen per maand: € 1.350
- Bestaande lasten
 - Bruto hypotheeklasten hoofdverblijf: € 1.346 per maand
 - Hypotheeklasten verhuurde woning: € 654 per maand
- Beschikbaar bij Spaanse bank
 - looptijd 25 jaar, 3,5% rentetarief

Toetsing

- Totaal inkomen: $47.500 + 37.850 + 12.150 (=1.350 \times 12 \times 0,75) = € 97.500$
- Totaal lasten: $16.152 (=1.346 \times 12) + 7.848 (=654 \times 12) = € 24.000$ per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 97.500 x 0,40 = € 39.000 per jaar**
- Resterend te voor extra hypotheeklasten koop Spanje: $39.000 - 24.000 = € 15.000$ per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Spanje per maand $15.000 : 12 = € 1.250$ per maand

Maximaal te lenen:

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek:

$$€ 1.250 : € 50 \approx 25 \times 10.000 = € 250.000$$

Zie tabel



Toetsing op inbreng eigen geld

Benodigd eigen geld

- 20% of 30% + kosten koper

Voorbeeld (maximaal 70% hypotheek)

- Aanne: Beschikbaar spaargeld: € 175.000
- Aanne benodigd: 30% + 12% = 42% van de koopsom eigen geld benodigd
- Maximale koopsom: € 357.000
- € 357.000 + 43.000 -/ - 250.000 = € 150.000 eigen geld in te brengen

Voldoende spaargelden als buffer

Van andere lening (evt. van eigen holding)

Schenking

Maximale hypotheek
= beperkende factor



Acceptatie onderpand

Bewoonbaar

Eisen onderpand: Courant

- Afgelegen huizen
- Incourante regio's
- A-typische bouw
- Bijzondere objecten

Legaliteit

- Illegale m²
- Ontbrekende vergunningen

Al lang te koop

Bedrijfsmatige objecten

Urbana of *Rústica* grondregistratie

Taxatierapport



Kosten bij aankoop in Spanje

Notaris: totaal circa 12% (tenzij Canarische eilanden)

- Notariskosten aankoop
- Notariskosten hypotheek

Makelaar

Afsluitprovisie bank (0,5% -1,5% van de leensom)

Advocaat / gestor

Kosten adviseurs



Hypotheekaanvraag documentatie

4 Elementen

1. Identiteit
2. Inkomen
3. Bestaande lasten
4. Te kopen object

Bijzondere eisen qua documentatie

- BKR overzicht
- Kopie bankafschriften van 6 maanden
- Kopie factuur nutsbedrijf

NIE nummer aanvragen

- Spaanse consulaat of politiebureau in Spanje
- Inschrijven in fiscale register bij belastingkantoor (*hacienda*)



Hypotheekaanvraag proces

Oriëntatie

- Check op haalbaarheid koopplan
- Voorleggen bij een bank

Voorstel bank

- Hypotheekvoorwaarden

Aanvraag maken en indienen

- Analyse bank
- Aanvullen en bijsturen

Afronding

- Kredietaanbod (offerte) bank (FEIN)
- Verzekeringen
- Tekenen bij de notaris



Hypotheek show stoppers / no go's

Het opknappertje – de ruïne en zelf klussen

Koper is Nederlandse B.V.

Leenbedragen onder de € 100.000

Geen overlijdensrisicoverzekering kunnen krijgen

Kopen met een heleboel partijen / huishoudens



En dan nog het volgende....

Opschortende voorwaarde voor financiering

Registraties van het huis laten controleren

- Rol notaris vs. advocaat

Bankrekening Spanje openen

- Vooraf al openen
- Let op vaste kosten bankrekening
- Let op kosten bank cheque

Verplichte winkelnering bank vs. rentetarief

- Verplicht openen (dure) bankrekening
- Hoge kosten voor transacties
- Dure en onnodige verzekeringen
- Bijkomende diensten (bijv. beveiliging huis)

Hypotheek bemiddeling

- Verifieer of er een AFM vergunning is: register AFM en 'Europees paspoort' voor Spanje
- Veel banken werken met intermediairs zonder officiële vergunning, maar niet alle banken



Bankieren op zijn Spaans

Spaanse banken

- Bankieren van de jaren 90; lokaal kantorennetwerk
- Cheques, internetbankieren en mobiel bankieren

Niet-residenten aparte tak van sport voor de Spaanse banken

- Speciale afdeling van banken
- Taalbarrière
- Melkkoetje

Spaanse werkwijze

- Zet de Spaanse (bank)bril op: *mañana* is niet altijd morgen

Contact



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie
Klik in de *footer* van de website
op 'Second Home Beurs'

drs. Albertjan Massier

www.hypotheekenbuitenland.nl

+31 20 3300139

massier@hypotheekenbuitenland.nl

AFM vergunningnr.: 12047312

Tevens vergunning in Spanje

www.afm.nl

Aanwezig op de stand nummer 253

Van Maison en France