

SECOND  
HOME  
BEURS

# Financiering van een (tweede) huis in Spanje

Albertjan Massier | Hypotheek & Buitenland



Start presentatie



SECOND  
HOME  
BEURS

# Wat komt aan bod

- 1 Onze activiteiten
- 2 Financieringsroutes en -mogelijkheden
- 3 Hypotheekvormen en -voorwaarden
- 4 Toetsing door de Spaanse banken
- 5 Casus - voorbeeldberekening
- 6 Kosten van kopen in Spanje
- 7 Voorbereiding en proces
- 8 Bankieren op zijn Spaans

# Introductie

SECOND  
HOME  
BEURS



**Albertjan Massier**

Adviseur - eigenaar  
Hypotheek & Buitenland  
Standnummer 643



 +31 20 3300139

 [massier@hypotheekenbuitenland.nl](mailto:massier@hypotheekenbuitenland.nl)



# Onze activiteiten

SECOND  
HOME  
BEURS

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



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

# 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

- Geld in de stenen in Spanje
- Eenmalig. Op is op.
- Hulp kinderen met kopen huis
- Wooncarrière Nederland



hypothek  
& buitenland



# Financieringsmogelijkheden

## Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een Spaanse vennootschap

## Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

- Verschilt van bank tot bank
- Officiële Spaanse aannemers



*&* hypotheek  
buitenland

# 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



hypotheek  
& buitenland



# Looptijd en leeftijd

## Looptijd

- Maximaal tot het 75ste levensjaar

## Looptijd/leeftijd heeft impact op maximaal leenbedrag

- Annuïteitenhypotheek
- Hogere leeftijd → Kortere looptijd → hogere maandlast → lager maximaal leenbedrag





# Inkomen in beschouwing genomen

**Netto** inkomen

Salaris

- Vast dienstverband

Pensioeninkomen vanaf leeftijd 57

- [www.mijnpensioenoverzicht.nl](http://www.mijnpensioenoverzicht.nl)
- 'ponderen' bestaande inkomen

Inkomen uit eigen bedrijf

Huurinkomen

Inkomen uit vermogen



*&* hypotheek  
buitenland

# 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



SECOND  
HOME  
BEURS

hypothek  
& buitenland



# Lasten in beschouwing genomen

## Bestaande lasten

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

## Toekomstige lasten Spaanse hypotheek



*&* hypotheek  
buitenland

# Toetsing op inkomen

## Maximaal 'te verwonen'

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



*&* hypotheek  
buitenland



# Acceptatie onderpand

Bewoonbaar

Eisen onderpand: Courant

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

Legaliteit

- Illegale m<sup>2</sup>
- Ontbrekende vergunningen

Al lang te koop

Bedrijfsmatige objecten

*Urbana of Rústica* grondregistratie

Taxatierapport



SECOND  
HOME  
BEURS

hypothek  
& buitenland

# Wat is mijn maximale omvang koopsom?

Twee bepalende factoren

Maximale omvang leenbedrag

- Toetsing: omvang inkomen ten opzicht van lasten

Beschikbaar spaargeld

- Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop



*&* hypotheek  
buitenland



# Toetsing annuïteiten

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

Looptijd hypotheek

| Rente hypotheek |      | 20 jaar | 25 jaar | 30 jaar |
|-----------------|------|---------|---------|---------|
|                 | 5,5% | € 69    | € 61    | € 57    |
|                 | 5%   | € 66    | € 58    | € 54    |
|                 | 4,5% | € 63    | € 56    | € 51    |

# Voorbeeld berekening maximaal leenbedrag

## Aannames

- Inkomen
  - Netto jaarinkomen partner A = € 58.000
  - Netto jaarinkomen partner B = € 47.150
  - Huurinkomen per maand: € 1.650
- Bestaande lasten
  - Bruto hypotheeklasten hoofdverblijf: € 1.346 per maand
  - Hypotheeklasten verhuurde woning: € 654 per maand
- Beschikbaar bij Spaanse bank
  - looptijd 25 jaar, 5% rentetarief

## Toetsing

- Totaal inkomen:  $58.000 + 47.150 + 14.850 (=1.650 \times 12 \times 0,75) = € 120.000$
- Totaal lasten:  $16.152 (=1.346 \times 12) + 7.848 (=654 \times 12) = € 24.000$  per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 120.000 x 0,4 = € 48.000 per jaar**
- Resteert te voor extra hypotheeklasten koop Spanje:  $48.000 - 24.000 = € 24.000$  per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Spanje per maand  $24.000 : 12 = 2.000$  per maand

## Maximaal te lenen:

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$€ 2.000 : € 58 \approx 35 \times 10.000 = \mathbf{€ 350.000}$$

Zie tabel



# Maximale koopsom op basis van het beschikbare eigen geld

## Voorbeeld (maximaal 70% hypotheek)

- Aanne: beschikbaar spaargeld: € 275.000
- Minimaal eigen geld benodigd: 30% + 12% (kosten koper) = 42% eigen geld van de koopsom
- Maximale koopsom op basis van beschikbaar eigen geld: € 654.762 (= 275.000 / 0,42)

|                               | Maximum op basis van maximaal beschikbare<br><i>eigen geld</i> | Maximum op basis van <i>maximale</i><br><i>hypotheek</i> |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Koopsom                       | € 654.762                                                      | € 500.000                                                |
| Kosten koper<br>(12% koopsom) | + € 78.571                                                     | + € 60.000                                               |
| Totaal project                | = € 733.333                                                    | = € 560.000                                              |
| Eigen inbreng                 | -/- € 275.000                                                  | -/- € 210.000                                            |
| Benodigde hypotheek           | € 458.333                                                      | € 350.000                                                |

Maximale  
koopsom

Maximale  
Hypotheek =  
beperkende factor

# Herkomst eigen geld

- Spaargeld
- Verkoop ander huis / boot
- Van andere lening (evt. van eigen holding)
- Schenking
- Voldoende spaargelden als buffer





# Kosten bij aankoop in Spanje

- Notaris: totaal circa 12% (tenzij Canarische eilanden of Andalusië)
  - Notariskosten aankoop
  - Notariskosten hypotheek betaald door de bank
- Makelaar
- Afsluitprovisie bank (1,5% -2% 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

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

## NIE nummer aanvragen

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





# Hypotheekaanvraag proces



# 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



*&* hypotheek  
buitenland



# 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 (overlijdensrisicoverzekering!)
- 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



SECOND  
HOME  
BEURS

hypotheek  
& buitenland

# 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



SECOND  
HOME  
BEURS

hypotheek  
& buitenland



# Vragen?

Bezoek ons op stand: 643



Hypotheek & Buitenland  
Binnenkant 37  
1011 BM Amsterdam  
Nederland



+31 20 3300139



[info@hypotheekenbuitenland.nl](mailto:info@hypotheekenbuitenland.nl)



[www.hypotheekenbuitenland.nl](http://www.hypotheekenbuitenland.nl)



SECOND  
HOME  
BEURS