

SECOND
HOME
BEURS

Financiering van een (tweede) huis in Spanje

Albertjan Massier | Hypotheek & Buitenland



Start presentatie

Introductie

SECOND
HOME
BEURS



Albertjan Massier

Adviseur - eigenaar
Hypotheek & Buitenland
Standnummer 626



 +31 20 3300139

 massier@hypotheekenbuitenland.nl

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

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



SECOND
HOME
BEURS

hypotheek
& buitenland

Financieringsmogelijkheden

Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een Spaanse vennootschap

Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

- Verschilt van bank tot bank
- Officiële Spaanse aannemers



hypothek
& 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



Toetsing op inkomen

Maximaal 'te verwonen'

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



hypotheek
& buitenland

Inkomen in beschouwing genomen

Netto inkomen

Salaris

- Vast dienstverband

Pensioeninkomen vanaf leeftijd 57

- 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



& hypotheek
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



hypothek
& 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 <i>eigen geld</i>	Maximum op basis van <i>maximale</i> <i>hypotheek</i>
Koopsom	€ 654.762	€ 500.000
Kosten koper (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



SECOND
HOME
BEURS

hypotheek
& buitenland

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



hypotheek
& buitenland

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% -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*)



hypotheek
& buitenland

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: 626



Hypotheek & Buitenland
Binnenkant 37
1011 BM Amsterdam
Nederland



+31 20 3300139



info@hypotheekenbuitenland.nl



www.hypotheekenbuitenland.nl



SECOND
HOME
BEURS