

Financiering van een (tweede) huis in Spanje

Albertjan Massier | Hypotheek & Buitenland





Wat komt aan bod

- 1 Financieringsroutes en -mogelijkheden
- 2 Hypotheekvormen en -voorwaarden
- 3 Toetsing door de Spaanse banken
- 4 Casus - voorbeeldberekening
- 5 Kosten van kopen in Spanje
- 6 Voorbereiding en proces



Albertjan Massier

Adviseur - Eigenaar

Hypotheek & Buitenland

Standnummer: 7-524

☎ +31 20 3300139

✉ info@hypotheekenbuitenland.nl



Onze activiteiten

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



Scan hier voor de Hand-outs van deze presentatie

Klik in de *footer* van de website op 'Second home beurs'

Financieringsroutes

Vrijmaken overwaarde NL huis

- Geld in de stenen in Spanje
 - Overwaarde vrijmaken op Spaans huis kan niet
- Wooncarrière Nederland
- Hulp kinderen met kopen huis
- Eenmalig. Op is op.

Op het huis in Spanje

- Bij Spaanse banken die bekend zijn met niet-residenten
- maximaal 70% voor niet-resident kopers
- Maximaal 80% voor residenten (al belastingplichtig in Spanje)

Combinatie van hypotheek Spanje en vrijmaken overwaarde



Financieringsmogelijkheden

Bestaande bouw

- Ook indien gekocht in een Spaanse vennootschap (SL)

Nieuwbouw- en verbouwingsfinanciering

- Mogelijkheden verschillen van bank tot bank
- Vrijgave uit bouwdepot maar bij één bank
- Hypotheek nadat huis is afgebouwd
- Officiële Spaanse aannemers



Hypotheekvormen

Financieringscultuur = Annuïteiten

Looptijd

- Maximaal 30 jaar.
- Meestal 25 jaar

Rentevormen

- Vaste rente gehele looptijd
- Hybride (5,7, 10, of 15 jaar vast)
- Variabele rente



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 **35%**
- Eén bank gaat tot 40%



Inkomen in beschouwing genomen

Netto inkomen

Salaris

- vast dienstverband

Pensioeninkomen vanaf leeftijd 57

- www.mijnpensioenoverzicht.nl
- ‘ponderen’ bestaande inkomen

Inkomen uit eigen bedrijf

Huurinkomen

- 75%
- Bij meer dan 3 panden verhuurd: kwalificeren als beroepsmatig verhuurder (vastgoedbelegger)



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 daadwerkelijk uitgekeerd netto dividend laatste 3 jaar
- Eén Spaanse bank neemt ook 'overwinst' in beschouwing



Lasten in beschouwing genomen

Bestaande lasten

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

Toekomstige lasten Spaanse hypotheek



Wat is mijn maximale omvang koopsom?

Twee bepalende factoren

–Beschikbaar spaargeld

- Minimaal benodigde eigen inbreng in de koop

–Maximale omvang leenbedrag

- Toetsing: omvang inkomen ten opzicht van lasten



Casus: berekening maximale koopsom

Toetsing maximale leencapaciteit:

- Aanname totaal netto inkomen = € 156.000 per jaar
- Aanname totaal (bruto) lasten = € 30.600 per jaar
- **Maximaal 'te verwonen': € 156.000 x 35% = € 54.600 per jaar**
- Resteert te voor extra hypotheeklasten koop Spanje:
 $54.600 - 30.600 = \text{€ } 24.000$ per jaar
- Resterend beschikbaar voor hypotheek Spanje per maand 24.000 :
 $12 = \text{€ } 2.000$ per maand nog beschikbaar

Maandlasten per elke € 10.000 hypotheek (annuïteiten)

Rente hypotheek		15 jaar	20 jaar	25 jaar
	4,5%	€ 77	€ 63	€ 56
	4%	€ 74	€ 61	€ 53
	3,5%	€ 71	€ 58	€ 50

Maximaal te lenen:

Terugrekenen maandlasten annuïteitenhypotheek (tabel):

$$2.000 : 61 \approx 33 \times 10.000 \approx \text{€ } 330.000$$

Maximale koopsom bij 70% LTV

$$330.000 / 0,70 \approx \text{€ } 471.500$$

Toetsing Beschikbare eigen geld

- Maximaal 70% hypotheek is mogelijk
- Kosten koper zijn ca. 12% van de koopsom
- Aanname: beschikbaar spaargeld: € 225.000
- Minimaal eigen geld benodigd: 30% + 12% (kosten koper) = 42% van de koopsom
- Maximale koopsom op basis van beschikbaar eigen geld:
€ 535.000 ($\approx 225.000 / 0,42$)

Conclusie

- Beperkende factor is de leencapaciteit
- Maximale koopsom: € 471.500
- Kosten koper ($\approx 12\%$) = € 56.500
- Totale projectsom: € 528.000
- Hypotheek: € 330.000
- **Uiteindelijk benodigt eigen geld: € 528.000 -/- € 330.000 = € 198.000**

Acceptatie onderpand

- Bewoonbaar
- *Urbana* of *Rústica* grondregistratie?
- Eisen onderpand: Courant
 - Afgelegen huizen
 - Diep in het binnenland
- Objecten met commerciële bestemming
- Taxatierapport



Vastgoedportefeuille in Nederland

Classificeren als 'vastgoedbelegger'

- Eén Spaanse bank biedt dit aan
- Beschouwen de Nederlandse vastgoedportefeuille als een zakelijke activiteit
- Kijken naar het resultaat van deze activiteiten onder de streep
- Moet wel over een aantal panden gaan (minimaal 3)



Hypotheekaanvraag documentatie

4 Elementen

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

Bijzondere eisen qua documentatie

- Kopie bankafschriften van 3 tot 6 maanden
- BKR overzicht

NIE nummer aanvragen

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



Hypotheek show stoppers

- Leenbedragen onder de € 100.000
- Kopen met een heleboel partijen / huishoudens
 - Alleen indien bijvoorbeeld 2 broers of ouder(s) en kind
- Eigen geld is afkomstig van een andere lening
 - Eén Spaanse bank heeft hier geen probleem mee
- Koper is Nederlandse (Holding) B.V.
 - Eén Spaanse bank gaat wel akkoord mits de DGA/eigenaar van de BV in privé meetekent
- Niet coherent betalingsgedrag zichtbaar op de bankafschriften
 - DGA: salaris niet conform salarisspecificatie
 - Heen en weer boeken bedragen
 - (Ongeoorloofde) roodstanden



Rentetarieven Spanje

Verplichte winkelnring bank versus rentetarief

- Sommige banken bieden spectaculair lage rentetarieven
 - *'When is seems too good to be true....it usually is'*
 - Korting op rente indien andere producten worden afgenomen
 - Verplicht openen (dure) bankrekening
 - Bijkomende diensten (bijv. beveiliging huis)
 - Overlijdensrisicoverzekering
 - Andere dure (en soms onnodige) verzekeringen
- Onder de streep beter af?



En dan nog het volgende....

Opschortende voorwaarde voor financiering

- Niet gebruikelijk
- Wel al reservering doen of aanbetaling?
- Het is mogelijk al een hypotheek aan te vragen voordat de koopovereenkomst of reservering is getekend

Vooraf expliciet navragen:

- Vergunningen op orde?
- Illegale m²?
- Is onderdeel van de taxatie
- Clause opnemen in de koopovereenkomst hierover... 'indien niet in orde: aanbetaling retour'

Rol notaris vs. advocaat



Bezoek ons op stand: **7-524**

Voor vragen & informatie



Hypotheek & Buitenland

Binnenkant 37, 1011 BM AMSTERDAM



+31 20 3300139



info@hypotheekenbuitenland.nl



www.hypotheekenbuitenland.nl

