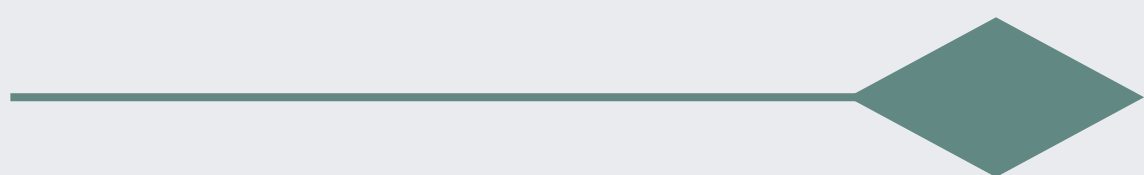


Handeleiding

Een hypotheek afsluiten in Spanje



U verdient een expertmakelaar!



Voorwoord

"Welkom bij Prime Buyers Agency Spain, uw vertrouwde aankoopmakelaar in de vastgoedmarkt van Spanje. Met jarenlange ervaring en kennis van de lokale markt, zijn wij toegewijd aan het leveren van persoonlijke en professionele service.

Bent u van plan om onroerend goed aan te kopen in Spanje? Ons team staat klaar om u te begeleiden bij elke stap. Bij ons bent u verzekerd van deskundig advies en oprechte betrokkenheid. Laten we samen uw vastgoeddromen waarmaken!"

Prime Buyers Agency Spain

Inhoud

1	Financiële instellingen	6-12
2	Resident en non resident in Spanje	13-14
3	Benodigde documentatie	15-20
4	De hypotheek	21-41
5	Het proces stap voor stap	42-47
6	Contactgegevens	48

Algemeen

Er zijn maar weinig mensen die met contant geld een huis kunnen kopen. Om een woning te kunnen bezitten, moeten de meesten een hypotheek aanvragen bij een financiële instelling zoals een bank. Deze lening dekt het resterende deel van de verkoopprijs dat u niet bezit, alhoewel er vooraf wel wat spaargeld nodig is.

Als u overweegt een lening aan te vragen om een huis te kopen in Spanje en u weet niet waar u moet beginnen of wat u moet weten voordat u een hypotheek aanvraagt, is het verstandig deze handleiding door te lezen. Hierin vindt u alle benodigde informatie om een weloverwogen beslissing te nemen.

Van de verschillende soorten hypotheek die beschikbaar zijn tot de vereisten voor buitenlandse kopers, deze handleiding biedt een gedetailleerd overzicht. U leert ook over de benodigde documentatie, de stappen die betrokken zijn bij het hypotheekproces en de kosten die u kunt verwachten.

Bovendien krijgt u tips over hoe u de beste rente kunt vinden en waar u op moet letten bij het kiezen van een hypotheekverstrekker.

Door goed geïnformeerd te zijn, kunt u uw kansen op een succesvolle leningaanvraag vergroten en mogelijke valkuilen vermijden. Het kopen van een huis in Spanje kan een ingewikkeld proces zijn, maar met de juiste kennis en voorbereiding wordt het een stuk eenvoudiger.

1: Financiële instellingen om een hypotheek af te sluiten in Spanje

Banken

De meeste hypotheeklen in Spanje worden door banken verstrekt. Deze banken bieden verschillende soorten hypotheeklen aan, variërend van vaste en variabele rentevoeten tot hybride opties die beide combineren.

Naast nationale banken zoals Banco Santander en BBVA, zijn er ook regionale banken zoals Banco Sabadell en internationale spelers zoals Deutsche Bank die concurrerende hypotheekvoorwaarden aanbieden.

In Spanje worden de meeste hypotheeklen afgesloten bij een aantal grote banken die een prominente positie hebben op de markt. Hier zijn enkele van de banken waar de meeste hypotheeklen worden verstrekt:

Banco Santander

Banco Santander is een van de grootste en meest bekende banken in Spanje. Ze bieden een breed scala aan hypotheekproducten met flexibele voorwaarden en concurrerende rentevoeten. Santander heeft een sterke aanwezigheid in zowel nationale als internationale markten, wat hen aantrekkelijk maakt voor zowel residenten als niet-residenten.

BBVA

BBVA (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria) is een andere grote speler op de Spaanse hypotheekmarkt. Ze staan bekend om hun uitgebreide hypotheekopties, waaronder vaste en variabele rentevoeten. BBVA biedt ook goede klantondersteuning en heeft een breed netwerk van vestigingen.

Kutxabank

Kutxabank is een regionale bank met een sterke aanwezigheid in Baskenland en andere delen van Noord-Spanje. Ze bieden concurrerende hypotheekproducten en hebben een goede reputatie op het gebied van klantenservice.

Unicaja Banco

Unicaja Banco is vooral actief in Andalusië en andere zuidelijke regio's van Spanje. Ze bieden diverse hypotheekopties met flexibele voorwaarden en zijn een belangrijke speler in deze regio's.

ING

ING, hoewel een internationale bank, heeft een sterke aanwezigheid in Spanje en biedt vaak gunstige hypotheekvoorwaarden aan. Ze zijn populair bij expats vanwege hun gebruiksvriendelijke online diensten en transparante voorwaarden.

Deutsche Bank

Deutsche Bank is een internationale bank die ook actief is op de Spaanse hypotheekmarkt. Ze bieden verschillende hypotheekopties aan, inclusief mogelijkheden voor niet-residenten, met concurrerende voorwaarden.

Bankia (nu onderdeel van CaixaBank)

Bankia was een van de grote banken in Spanje voordat het fuseerde met CaixaBank. De producten en diensten van Bankia zijn nu geïntegreerd in CaixaBank, die een uitgebreid scala aan hypotheekopties blijft aanbieden.

Onafhankelijke hypotheekadviseurs

Hieronder staat een gedetailleerd overzicht van hoe een onafhankelijke hypotheekadviseur te werk gaat:

Kennismakingsgesprek: De hypotheekadviseur begint meestal met een kennismakingsgesprek om een goed begrip te krijgen van uw financiële situatie, doelen en wensen. Dit kan persoonlijk, telefonisch of via een videoconferentie plaatsvinden.

Financiële analyse: De adviseur voert een grondige financiële analyse uit, waarbij uw inkomsten, uitgaven, schulden en vermogen worden beoordeeld. Dit helpt om een realistisch beeld te krijgen van uw leencapaciteit.

Vergelijking van hypotheek opties: De adviseur vergelijkt verschillende hypotheekproducten van diverse banken en financiële instellingen. Omdat ze onafhankelijk zijn, kunnen ze objectief de beste opties presenteren zonder voorkeur voor een specifieke bank.

Advies en Aanbeveling: Op basis van de analyse en vergelijking geeft de adviseur een aanbeveling over welke hypotheek het beste bij uw situatie past. Dit advies omvat vaak details over de rentevoeten, looptijd, maandelijkse betalingen en eventuele voorwaarden.

Ondersteuning bij documentatie: De hypotheekadviseur helpt u bij het verzamelen en invullen van alle benodigde documenten voor de hypotheekaanvraag. Dit kan bestaan uit loonstrookjes, belastingaangiften, bankafschriften, en bewijs van identiteit en residentie.

Indienen van de aanvraag: De adviseur dient de hypotheekaanvraag in bij de geselecteerde bank of financiële instelling. Ze zorgen ervoor dat alle vereiste documentatie correct en volledig is ingediend om de kans op goedkeuring te maximaliseren.

Onderhandelingen met banken: De adviseur kan namens u onderhandelen met de bank om betere voorwaarden te verkrijgen, zoals een lagere rentevoet of flexibele terugbetalingsvoorwaarden.

Begeleiding tijdens het proces: De hypotheekadviseur begeleidt u tijdens het hele proces, van de eerste aanvraag tot de uiteindelijke goedkeuring en ondertekening van de hypotheekakte bij de notaris.

Nazorg en Ondersteuning: Na het afsluiten van de hypotheek biedt de adviseur vaak nazorg en ondersteuning. Dit kan hulp bij herfinanciering omvatten als de rentevoeten dalen of als uw financiële situatie verandert.

Voordelen van een Onafhankelijke Hypotheekadviseur

Onafhankelijk en Objectief: Onafhankelijke hypotheekadviseurs werken niet voor een specifieke bank, wat betekent dat hun advies objectief is en gericht op het vinden van de beste deal voor u.

Tijd- en Stressbesparend: Ze nemen het hele proces van hypotheekaanvraag uit handen, wat u tijd en stress bespaart.

Toegang tot meerdere banken: Onafhankelijke adviseurs hebben vaak toegang tot hypotheekproducten van verschillende banken, inclusief speciale aanbiedingen die niet direct aan klanten worden aangeboden.

Expertise en kennis: Ze hebben uitgebreide kennis van de Spaanse hypotheekmarkt en de juridische en financiële aspecten van het kopen van een woning in Spanje.

Kosten van een Onafhankelijke Hypotheekadviseur

Vergoedingsstructuur: Hypotheekadviseurs kunnen verschillende vergoedingsstructuren hebben. Sommigen rekenen een vast bedrag voor hun diensten, anderen werken op basis van commissie die door de bank wordt betaald, of een combinatie van beide. Het is belangrijk om vooraf duidelijkheid te krijgen over de kosten.

Een onafhankelijke hypotheekadviseur kan een waardevolle partner zijn bij het navigeren door het complexe proces van het verkrijgen van een hypotheek in Spanje, en kan u helpen om de beste financiële beslissing te nemen voor uw woningkoop.

2: Resident en non resident in Spanje

Als u een woning gaat kopen in Spanje, dan wordt door de financiële instellingen een onderscheid gemaakt tussen diegene die ingeschreven staan in Spanje (resident) en diegene die elders staat ingeschreven (non resident).

Resident

Een resident in Spanje is iemand die minstens 183 dagen per jaar in Spanje verblijft of wiens belangrijkste economische belangen zich in Spanje bevinden. Residenten moeten zich registreren bij de Spaanse autoriteiten en krijgen een residentiekaart (Tarjeta de Residencia).

Hypotheken

LTV Ratio: Residenten kunnen doorgaans een hogere lening-tot-waarde (LTV) ratio krijgen, vaak tot 80% van de waarde van de woning.

Rentevoeten: Residenten profiteren meestal van lagere rentevoeten omdat zij als minder risicovol worden beschouwd.

Documentatie: Residenten moeten bewijs van inkomen en residentie in Spanje overleggen, zoals loonstrookjes, belastingaangiften en een residentiekaart.

Non Resident

Een niet-resident in Spanje is iemand die minder dan 183 dagen per jaar in Spanje verblijft en geen primaire economische belangen in Spanje heeft. Niet-residenten moeten een NIE-nummer (Número de Identificación de Extranjero) aanvragen voor juridische en fiscale doeleinden.

Hypotheken

LTV Ratio: Niet-residenten kunnen meestal slechts een lening-tot-waarde (LTV) ratio van 60-70% krijgen, wat betekent dat zij een grotere aanbetaling moeten doen.

Rentevoeten: Niet-residenten hebben vaak te maken met hogere rentevoeten omdat banken hen als risicovoller beschouwen.

Documentatie: Niet-residenten moeten uitgebreide documentatie verstrekken, zoals bewijs van inkomen, buitenlandse belastingaangiften, en een NIE-nummer. Soms kan ook een verklaring van geen strafblad vereist zijn.

3: Benodigde documentatie

Een van de meest gestelde vragen die wij onszelf stellen als wij een hypotheek willen aanvragen, is welke documentatie wij moeten aanleveren om de procedures te starten zodat de bank onze financieringsaanvraag kan beoordelen.

De gevraagde documentatie kan in drie grote groepen worden verdeeld: de documentatie die nodig is om het onroerend goed dat we willen kopen te evalueren (wat de garantie zal zijn voor de hypothecaire lening), de documentatie die de entiteit van ons verlangt om ons vermogen om te voldoen aan de betaling van die lening en analyseren, voornamelijk, ons inkomen en, ten slotte, persoonlijke documenten.

Welke persoonlijke documenten moet ik overleggen bij het aanvragen van een hypotheek?

Wat persoonlijke documenten betreft, moeten we een fotokopie van de **DNI, paspoort** of **verblijfskaart** en **NIE** verstrekken als u een immigrant bent.

In het geval dat wij uit elkaar zijn gegaan of uit elkaar zijn gegaan, wordt ook om de vaststellings- en reguleringsovereenkomst gevraagd.

Welke persoonlijke documenten moet ik overleggen bij het aanvragen van een hypotheek?

Wat persoonlijke documenten betreft, moeten we een fotokopie van de **DNI, paspoort** of **verblijfskaart** en **NIE** verstrekken als u een immigrant bent.

In het geval dat wij uit elkaar zijn gegaan of uit elkaar zijn gegaan, wordt ook om de vaststellings- en reguleringsovereenkomst gevraagd.

Welke inkomensdocumenten moet ik overleggen?

De documenten die verband houden met ons werk en inkomen zijn afhankelijk van onze professionele situatie. Dat wil zeggen dat ze zullen variëren afhankelijk van of we in loondienst, als zelfstandige, als bedrijfseigenaar of als gepensioneerde werken.

Werknemer:

- arbeidsverleden (of de arbeidsovereenkomst)
- de laatste loonstroken
- laatste aangifte inkomstenbelasting
- betaling inkomstensbelasting

Zelfstandige (zelfstandige): in dit geval moeten er meer documenten worden voorgelegd:

- De laatste aangiften inkomstenbelasting, inclusief de gevalideerde betalingsbrief.
- Aangifte betalingen voor het lopende jaar.
- Het certificaat van beroepsleven (certificado laboral)
- De laatste jaarlijkse BTW-aangiften en de kwartaalaangiften van het lopende jaar.
- Certificaat van bijdragegrondslagen.

Ondernemer (bedrijfseigenaar):

- De nieuwste vennootschapsbelastingen
- Het CIF
- De oprichtingsakte van de vennootschap.
- De laatste aangiften inkomstenbelasting, inclusief de gevalideerde betalingsbrief.

De laatste BTW-aangiften en de kwartaalaangiften van het lopende jaar. laatste aangifte inkomstenbelasting, inclusief de gevalideerde betalingsbrief.

Gepensioneerden

het document waaruit de pensioeninning blijkt en de laatste aangifte inkomstenbelasting, inclusief de gevalideerde betalingsbrief.

Het is mogelijk dat de financiële instelling ons om bankafschriften van de afgelopen maanden vraagt om onze huidige financiële situatie te analyseren en ons ook vraagt naar de status van de andere leningen die we nog moeten betalen (normaal gesproken zijn de laatste drie rekeningen betaald).).

Ook als u andere inkomsten heeft, zoals huur, moet u ook een bewijs overleggen van deze inkomsten en de bankafschriften waarop deze staan.

Als we ten slotte spaargeld of meer bezittingen hebben, moeten we ook documentatie verstrekken die dit rechtvaardigt.

Welke documenten met betrekking tot huisvesting moeten worden verstrekt?

Om er zeker van te zijn dat de woning of het pand kan dienen als onderpand voor de hypothecaire lening, zal de financiële hypotheekverstrekker de volgende documentatie opvragen:

- **De eigendomsakte:** om de kenmerken te kennen van de woning die als onderpand voor de hypotheek zal dienen.
- **De eenvoudige aantekening van het Eigendomsregister:** dit document bevat de eigendom van de betreffende woning en de eventuele lasten van de woning.
- **Koop- en verkoopcontract:** ze drukken de wil uit van de twee partijen om de koop- en verkoopoperatie uit te voeren.
- **Bewijs van betaling van de Onroerendgoedbelasting (IBI):** om er zeker van te zijn dat er geen openstaande betalingen zijn.

De vraag naar al deze documentatie zal variëren afhankelijk van of het om een nieuwe ontwikkeling gaat (en de IBI hoeft bijvoorbeeld nog niet betaald te worden) of om een tweedehands exemplaar. Er zullen ook variaties zijn als we van plan zijn een hypotheek bij dezelfde bank of een woning waarvan de entiteit niets weet, te subrogeren.

4: De hypotheek

In Spanje is de hypotheekmarkt goed ontwikkeld en biedt het diverse opties voor zowel lokale als buitenlandse kopers.

De meest gebruikelijke hypotheekvorm in Spanje is de annuïteitenhypotheek. Bij deze hypotheekvorm betaalt de lener maandelijks een vast bedrag dat bestaat uit zowel rente als aflossing.

De rente op Spaanse hypotheekleningen kan vast of variabel zijn. Een vaste rente biedt zekerheid omdat de rentevoet gedurende een bepaalde periode, of zelfs de gehele looptijd, gelijk blijft.

Een belangrijk kenmerk van de Spaanse hypotheekmarkt zijn de relatief lange looptijden, vaak tot 30 jaar, wat lagere maandelijkse betalingen mogelijk maakt.

Het leenbedrag is meestal gebaseerd op een percentage van de waarde van de woning, vaak tot 80% voor residentiële kopers en 70% voor niet-residenten.

In Spanje zijn er ook fiscale voordelen verbonden aan hypotheekleningen. Onder bepaalde voorwaarden kunnen huiseigenaren belastingaftrekken krijgen op de rente en soms ook op de aflossing van hun hypotheek.

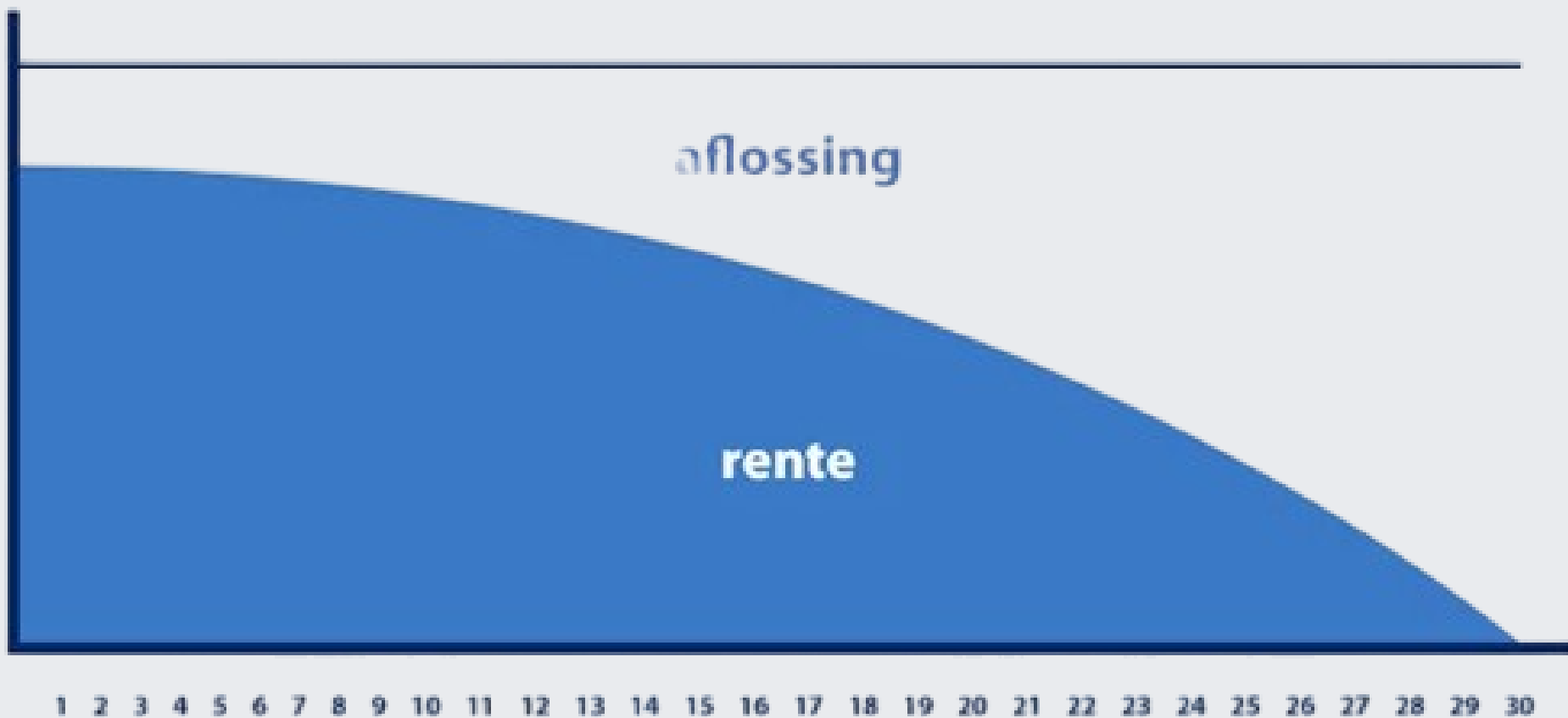
Hypotheekvormen

In Spanje is de standaard hypotheekvorm een annuïteitenhypotheek. Deze vorm van hypotheek is zeer gebruikelijk en biedt zowel voor de geldverstrekker als de kredietnemer een gestructureerde en voorspelbare manier om de lening af te lossen. Bij een annuïteitenhypotheek betaalt de lener maandelijks een vast bedrag, dat bestaat uit een deel rente en een deel aflossing van de hoofdsom.

Het unieke kenmerk van een annuïteitenhypotheek is dat de verhouding tussen rente en aflossing gedurende de looptijd van de hypotheek verandert. In de beginjaren van de hypotheek is het grootste deel van de maandelijkse betaling rente, terwijl het aflossingsdeel relatief klein is. Naarmate de tijd verstrijkt, neemt het rentedeel af en wordt het aflossingsdeel groter. Dit betekent dat u in de eerste jaren meer rente betaalt, omdat deze berekend wordt over het nog openstaande hypotheekbedrag.

Het voordeel van deze hypotheekvorm is dat de maandelijkse lasten gelijk blijven, wat zorgt voor financiële voorspelbaarheid en stabiliteit. U weet precies welk bedrag u elke maand moet betalen, wat het gemakkelijker maakt om uw budget te beheren. Bovendien betekent de geleidelijke toename van het aflossingsdeel dat u steeds sneller de hoofdsom aflost, waardoor de totale rentelast over de gehele looptijd van de hypotheek afneemt.

bruto maandlasten



looptijd in jaren

Rente en aflossing tijdens de looptijd				
Totalen	€ 37.706,79	€ 2.706,79	€ 35.000,00	
Maand	Betaling	Betaalde rente	Aflossing	Restschuld
0				€ 35.000,00
1	€ 1.047,41	€ 142,92	€ 904,49	€ 34.095,51
2	€ 1.047,41	€ 139,22	€ 908,19	€ 33.187,32
3	€ 1.047,41	€ 135,51	€ 911,90	€ 32.275,42
4	€ 1.047,41	€ 131,79	€ 915,62	€ 31.359,80
5	€ 1.047,41	€ 128,05	€ 919,36	€ 30.440,45
6	€ 1.047,41	€ 124,30	€ 923,11	€ 29.517,33
7	€ 1.047,41	€ 120,53	€ 926,88	€ 28.590,45
8	€ 1.047,41	€ 116,74	€ 930,67	€ 27.659,79
9	€ 1.047,41	€ 112,94	€ 934,47	€ 26.725,32
10	€ 1.047,41	€ 109,13	€ 938,28	€ 25.787,04
11	€ 1.047,41	€ 105,30	€ 942,11	€ 24.844,92
12	€ 1.047,41	€ 101,45	€ 945,96	€ 23.898,96
13	€ 1.047,41	€ 97,59	€ 949,82	€ 22.949,14
14	€ 1.047,41	€ 93,71	€ 953,70	€ 21.995,44
15	€ 1.047,41	€ 89,81	€ 957,60	€ 21.037,84
16	€ 1.047,41	€ 85,90	€ 961,51	€ 20.076,33
17	€ 1.047,41	€ 81,98	€ 965,43	€ 19.110,90
18	€ 1.047,41	€ 78,04	€ 969,37	€ 18.141,53
19	€ 1.047,41	€ 74,08	€ 973,33	€ 17.168,20
20	€ 1.047,41	€ 70,10	€ 977,31	€ 16.190,89
21	€ 1.047,41	€ 66,11	€ 981,30	€ 15.209,59
22	€ 1.047,41	€ 62,11	€ 985,30	€ 14.224,29
23	€ 1.047,41	€ 58,08	€ 989,33	€ 13.234,96
24	€ 1.047,41	€ 54,04	€ 993,37	€ 12.241,59

Rentevormen

Wat is Euribor?

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) is de rente waartegen Europese banken elkaar leningen verstrekken op de interbancaire markt. Het is een belangrijke benchmark voor kortetermijnrentes in de eurozone en wordt dagelijks vastgesteld door een panel van Europese banken.

Hoe wordt Euribor Bepaald?

Euribor wordt bepaald door het gemiddelde te nemen van de rentes die een panel van banken elkaar in rekening brengt voor kortetermijnleningen. Er zijn verschillende looptijden waarvoor Euribor wordt berekend, variërend van één week tot twaalf maanden. De meest gebruikte tarieven zijn de 1-maands, 3-maands, 6-maands en 12-maands Euribor.

De Rol van Euribor bij Hypotheken in Spanje

Variabele Rente Hypotheken

Bij hypotheken met een variabele rente wordt de rente periodiek aangepast op basis van de Euribor, plus een vaste marge die door de bank wordt vastgesteld. Dit betekent dat de rente die u betaalt, kan stijgen of dalen afhankelijk van de veranderingen in de Euribor.

Indexering: Veel Spaanse variabele rente hypotheken zijn gekoppeld aan de 12-maands Euribor. De hypotheekrente wordt bijvoorbeeld één keer per jaar aangepast aan de huidige 12-maands Euribor, plus een vaste opslag.

Voorbeeld: Als de 12-maands Euribor 0,5% is en de vaste opslag 1,0%, dan is de totale hypotheekrente 1,5%.

Vaste Rente Hypotheken

Bij een vaste rente hypotheek blijft de rente hetzelfde gedurende de hele looptijd van de lening. Hoewel Euribor geen directe invloed heeft op vaste rente hypotheken, kan de algemene renteomgeving, inclusief de Euribor, van invloed zijn op de initiële vaste rente die banken aanbieden.

Invloed van Euribor op Uw Hypotheek

Veranderingen in Euribor

Omdat Euribor kan fluctueren op basis van economische omstandigheden, beïnvloedt het rechtstreeks de maandelijkse betalingen van variabele rente hypotheek. Een stijging van de Euribor betekent hogere maandelijkse betalingen, terwijl een daling van de Euribor leidt tot lagere maandelijkse betalingen.

Renteverhogingen: Bij een stijging van de Euribor zullen de maandelijkse hypotheekbetalingen toenemen. Dit kan de financiële lasten voor de hypotheeknemer verhogen.

Rentedalingen: Bij een daling van de Euribor zullen de maandelijkse hypotheekbetalingen afnemen, wat kan leiden tot lagere kosten voor de hypotheeknemer.

Financiële Planning

Het is belangrijk voor huiseigenaren met een variabele rente hypotheek om rekening te houden met mogelijke fluctuaties in de Euribor bij hun financiële planning. Onverwachte stijgingen in de Euribor kunnen de maandelijkse lasten verhogen.

Vaste Rente

Een vaste hypotheek kenmerkt zich door het hanteren van een constante rentevoet gedurende de gehele looptijd van de lening. Dit zorgt voor stabiele maandelijkse betalingen die niet fluctueren als gevolg van veranderingen op de financiële markten. Bijvoorbeeld, als de maandelijkse betaling €350 is volgens de voorwaarden van het contract, dan blijft dit bedrag hetzelfde tot de hypotheek volledig is afbetaald. Sommige banken bieden kortingen op de maandelijkse betalingen voor de eerste maanden.

Bij het kiezen van een vaste hypotheek moet u rekening houden met enkele belangrijke punten. De rente die wordt aangeboden, is doorgaans hoger dan bij andere hypotheekvormen. In sommige gevallen kan deze rente worden verlaagd als u bepaalde voorwaarden accepteert, zoals het onderbrengen van uw salarisadministratie bij de bank, het afsluiten van een verzekering of het gebruik van een creditcard.

De looptijd van een vaste hypotheek is vaak korter, wat resulteert in hogere maandelijkse betalingen. Bovendien kan de 'tussentijdse aflossing' - de mogelijkheid om extra betalingen te doen - duurder zijn in vergelijking met andere hypotheekvormen. De kosten voor gedeeltelijke of volledige aflossing van de hypotheek kunnen ook hoger uitvallen.

Variabel Rente

In tegenstelling tot wat bij een vaste hypotheek 'gebeurt', 'verandert' bij dit type hypotheek de toegepaste rente, omdat deze bestaat uit een (vast) differentieel en een referentie-index die in Spanje de euribor is. Dit betekent dat de quota niet stabiel zijn, dat wil zeggen dat ze kunnen stijgen of dalen (op basis van de variaties van deze referentie-index, die elke 6 of 12 maanden wordt herzien).

Hypotheekvormen: Gemengd

Tenslotte is er een hypotheekvorm die, zoals de naam al aangeeft, de combinatie is van de voorgaande 2. In de eerste jaren van de hypothecaire lening wordt een vergoeding betaald waar een vaste rente op wordt toegepast, waardoor de maandlast altijd hetzelfde is.

Na deze tijd wordt de rente gewijzigd in variabel, wat betekent dat de maandelijkse betaling niet langer stabiel is, dat wil zeggen dat deze zal variëren afhankelijk van de rente.

Daarom, en we geven een voorbeeld, kunt u dit type hypotheek voor 30 jaar 'sluiten', waarbij de eerste 10 jaar een vaste rente wordt toegepast en daarna overgaat naar een variabele rente (voor de resterende 20 jaar).

Looptijd

In Spanje varieert de looptijd van een hypotheek doorgaans tussen de 10 en 30 jaar, met enkele uitzonderingen die korter of langer kunnen zijn. De keuze van de looptijd hangt af van verschillende factoren, waaronder de financiële situatie van de lener, de voorkeur voor maandelijkse betalingen en de voorwaarden die door de kredietverstrekker worden aangeboden.

Kortere Looptijd (10-15 jaar):

Voordelen: Kortere looptijden resulteren in snellere aflossing van de lening, wat betekent dat u minder rente betaalt over de totale looptijd. Dit kan aanzienlijk kostenbesparend zijn. Daarnaast bouwt u sneller eigen vermogen op in uw woning.

Nadelen: De maandelijkse betalingen zijn hoger, wat een grotere financiële druk kan betekenen. Dit kan minder flexibel zijn voor leners met een strakker budget.

Gemiddelde Looptijd (20-25 jaar):

Voordelen: Een gemiddelde looptijd biedt een balans tussen betaalbare maandelijkse betalingen en een redelijk aflossingstempo. Dit is een populaire keuze onder veel huizenkopers omdat het zowel de maandelijkse lasten beheersbaar houdt als de totale rentekosten beperkt.

Nadelen: U betaalt nog steeds een aanzienlijke hoeveelheid rente over de looptijd, en het duurt langer om volledig eigenaar van de woning te worden.

Langere Looptijd (30 jaar of meer):

Voordelen: Langere looptijden verlagen de maandelijkse betalingen aanzienlijk, wat voordelig kan zijn voor leners die hun maandelijkse uitgaven willen minimaliseren. Dit kan ook helpen om een duurdere woning te kunnen financieren.

Nadelen: U betaalt aanzienlijk meer rente over de totale looptijd van de lening. Daarnaast duurt het veel langer voordat u volledig eigenaar bent van de woning, en u bouwt langzamer eigen vermogen op.

Leenbedrag

In Spanje hangt het maximale bedrag dat u kunt lenen voor een hypotheek af van verschillende factoren, waaronder uw inkomen, de waarde van de woning en uw kredietwaardigheid. Hier zijn de belangrijkste overwegingen:

Percentage van de Woningwaarde:

Residenten: Voor inwoners van Spanje (residenten) is het gebruikelijk dat banken **tot 80%** van de aankoopprijs of de getaxeerde waarde van de woning (afhankelijk van welke lager is) financieren.

Niet-residenten: Voor niet-residenten ligt dit percentage doorgaans lager, meestal rond de **60% tot 70%** van de aankoopprijs of de getaxeerde waarde van de woning.

Inkomen en Kredietwaardigheid:

Berekening

Spaanse banken bieden dus een maximale financiering van maximaal 70% van de laagste waarde van de woning. Dit betekent dat u minimaal 30% van de woningwaarde uit eigen middelen moet financieren.

Dit bedrag moet aantoonbaar zijn op een rekeningafschrift van een spaarrekening. Dus, als u overwaarde heeft in Nederland, moet dit bedrag zichtbaar zijn op uw bankrekening.

Vergeet daarnaast niet de bijkomende kosten bij de aankoop van een Spaanse woning, zoals notariskosten, belastingen en makelaarskosten.

Hieronder vind u een berekening waar wij uitgaan van maximaal 70% financiering.

Voorbeeld berekening

Aankoopsom: 250.000 euros

Taxatiewaarde: 250.000 euros

Aankoopkosten: 12% 30.000 euros

Totaal aankoop woning 280.000 euros

Maximale financiering (70% over laagste waarde): 196.000 euros

Eigen financiële middelen: 90.000 euros

Regels omtrent gebruik overwaarde woning elders

Hoewel de overwaarde van je Nederlandse woning doorgaans niet wordt beschouwd als eigen vermogen, maken sommige Spaanse banken hierop een uitzondering. Het is echter cruciaal dat de overwaarde daadwerkelijk vrijkomt, wat betekent dat de verkoop van de woning volledig afgerond moet zijn.

Het is belangrijk om te weten dat Spaanse banken meestal niet toestaan dat een woning in Spanje wordt gefinancierd met geleend geld of bestaande schulden. Het is dus niet zonder meer mogelijk om je Nederlandse hypotheek te verhogen om zo eigen vermogen te creëren voor de aankoop van een woning in Spanje.

Dit kan alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Toestemming van de Nederlandse Bank:

- De bank in Nederland moet toestaan dat het geld van een hypotheekverhoging of een tweede hypotheek wordt gebruikt voor de aankoop van een woning in Spanje. Controleer dit bij je hypotheekverstrekker.

Eigen Vermogen en Financiering:

- Het gedeelte eigen vermogen moet minimaal 50% bedragen, en maximaal 50% van de financiering mag uit de overwaarde komen.

DTI Score:

- Je Debt-to-Income (DTI) score moet na de verhoging van de hypotheek nog steeds onder de 35% blijven. Dit betekent dat je totale maandelijkse schuldverplichtingen, inclusief de nieuwe hypotheeklasten, niet meer dan 35% van je netto maandinkomen mogen bedragen.

Inkomen

In Spanje wordt het maximale bedrag dat je kunt lenen voor een hypotheek bepaald door een combinatie van je inkomsten, financiële situatie, en de bankvoorwaarden. Hier zijn de belangrijkste factoren en hoe ze invloed hebben op de hoogte van je lening:

Lening-inkomensratio (LIR):

De lening-inkomensratio, ook wel **debt-to-income (DTI)** ratio genoemd, is een maatstaf die banken gebruiken om te bepalen hoeveel van je inkomen je aan hypotheeklasten kunt besteden.

In Spanje hanteren banken doorgaans een DTI-ratio waarbij je maandelijkse hypotheeklasten niet meer dan 30% tot 35% van je netto maandinkomen mogen bedragen.

Voorbeeld: Als je netto maandinkomen €3.000 is, mogen je maandelijkse hypotheeklasten niet meer dan €1.050 bedragen (35% van €3.000).

Inkomen en Werkstatus:

Banken beoordelen je inkomen en werkstatus zorgvuldig. Een vast contract of stabiele inkomensstromen worden gunstiger beoordeeld. Voor zelfstandigen zijn gedetailleerde financiële rapporten en belastingaangiften over meerdere jaren vaak vereist.

Voorbeeld: Als je een vast maandsalaris hebt van €3.000 en een stabiele werkgeschiedenis, zal dit positief worden beoordeeld.

Schulden en Kredietgeschiedenis:

Je bestaande schulden en kredietgeschiedenis worden in aanmerking genomen. Banken kijken naar je totale maandelijkse schuldverplichtingen in verhouding tot je inkomen. Een goede kredietgeschiedenis en een lage schuld-inkomensratio verhogen je kans op een hogere lening.

Voorbeeld: Als je maandelijks €500 aan andere schulden afbetaalt, wordt dit in mindering gebracht op het bedrag dat je aan hypotheeklasten kunt besteden.

Rente en Looptijd:

De rentevoet en de looptijd van de hypotheek beïnvloeden ook hoeveel je kunt lenen. Lagere rentetarieven en langere looptijden resulteren in lagere maandelijkse betalingen, waardoor je mogelijk een hogere lening kunt krijgen.

Voorbeeld: Met een rente van 3% en een looptijd van 25 jaar, zou je maximale hypotheek hoger zijn dan bij een rente van 4% of een kortere looptijd.

Gedetailleerd Rekenvoorbeeld:

Stel, je netto maandinkomen is €3.000 en je hebt geen andere schulden. De bank hanteert een maximale DTI-ratio van 35%, wat betekent dat je maandelijkse hypotheeklasten niet meer dan €1.050 mogen bedragen.

Rentevoet: 3%

Looptijd: 25 jaar (300 maanden)

Maandelijkse betaling: €1.050

Gebruikmakend van een hypotheekcalculator, kun je de maximale hypotheek berekenen. Bij een maandelijkse betaling van **€1.050**, een rente van **3%**, en een looptijd van **25 jaar**, kom je uit op een maximale hypotheek van ongeveer **€220.000**.

Looptijd en Leeftijd

Bij het aanvragen van een hypotheek in Spanje zijn zowel de looptijd van de lening als de leeftijd van de aanvrager belangrijke factoren die door banken in overweging worden genomen. Hier is een overzicht van hoe deze factoren elkaar beïnvloeden en welke overwegingen banken maken:

Leeftijd van de Aanvrager:

Spaanse banken hebben meestal een maximale leeftijd waarop de hypotheek volledig moet zijn afbetaald. Deze leeftijd ligt doorgaans tussen de 70 en 75 jaar.

Voorbeeld: Als je 50 jaar oud bent, en de bank hanteert een maximale leeftijd van 75 jaar, dan kun je een hypotheek krijgen met een maximale looptijd van 25 jaar ($75 - 50 = 25$).

Voor jongere aanvragers, bijvoorbeeld in hun 30's of 40's, is de looptijd vaak minder beperkend omdat ze nog een lange tijd hebben om de lening af te lossen.

Invloed van Leeftijd op Looptijd:

Voor oudere aanvragers (boven de 50 jaar) kan de looptijd van de hypotheek beperkt worden door de maximale leeftijdseis van de bank. Dit betekent dat de looptijd korter is en de maandelijkse betalingen hoger zijn.

Voorbeeld: Als je 60 jaar oud bent en de maximale leeftijd bij de bank is 75 jaar, dan kun je een hypotheek krijgen met een maximale looptijd van 15 jaar. Dit resulteert in hogere maandelijkse betalingen dan een hypotheek met een looptijd van 25 of 30 jaar.

Vervroegde Aflossing:

Veel banken bieden de mogelijkheid om de hypotheek vervroegd af te lossen, wat vooral voordelig kan zijn voor oudere aanvragers die mogelijk extra geld beschikbaar hebben of een financiële meevaller krijgen.

Let op eventuele boetes of kosten die kunnen gelden bij vervroegde aflossing.

Leeftijd bij het Aanvragen van de Hypotheek:

Voor jongere aanvragers is de looptijd meestal flexibeler. Ze kunnen kiezen voor langere looptijden om lagere maandelijkse betalingen te hebben of kortere looptijden om sneller eigen vermogen op te bouwen en minder rente te betalen.

Voor oudere aanvragers wordt vaak een individuele beoordeling gemaakt, waarbij gekeken wordt naar hun financiële stabiliteit, pensioeninkomsten en andere factoren die hun terugbetalingscapaciteit kunnen beïnvloeden.

Praktisch Voorbeeld:

Stel, je bent 45 jaar oud en je wilt een hypotheek aanvragen in Spanje. De bank waarmee je werkt heeft een maximale leeftijdsgrens van 75 jaar. Dit betekent dat je hypotheek een maximale looptijd van 30 jaar kan hebben ($75 - 45 = 30$).

Als je een hypotheek van €200.000 wilt afsluiten met een looptijd van 30 jaar en een rentevoet van 3%, dan zouden je maandelijkse betalingen ongeveer €843 zijn. Als je echter 55 jaar oud bent, zou de maximale looptijd 20 jaar zijn, wat resulteert in maandelijkse betalingen van ongeveer €1.109 voor dezelfde lening, vanwege de kortere looptijd.

5: Het proces stap voor stap

Het verkrijgen van een hypotheek in Spanje kan een complex proces zijn, vooral als je niet bekend bent met het Spaanse systeem. Hier is een stapsgewijze uitleg van het hypotheekproces in Spanje:

1: Voorbereiding en Onderzoek:

Financiële beoordeling: Evalueer je financiële situatie, inclusief je inkomen, uitgaven, spaargeld en schulden. Gebruik een hypotheekcalculator om een idee te krijgen van hoeveel je kunt lenen.

Documenten verzamelen: Verzamel alle benodigde documenten, zoals identiteitsbewijzen, bewijs van inkomen (loonstroken, belastingaangiften), bankafschriften en bewijs van eigendom (indien van toepassing).

Onderzoek banken: Vergelijk verschillende banken en hypotheekverstrekkers om de beste rente en voorwaarden te vinden.

2: Voorafgaande Goedkeuring (Pre-Approval):

Aanvraag indienen: Dien een aanvraag voor een voorafgaande goedkeuring in bij een bank. Dit geeft je een indicatie van hoeveel je kunt lenen op basis van je financiële situatie.

Kredietcontrole: De bank zal een kredietcontrole uitvoeren en je financiële documenten beoordelen.

Voorafgaande goedkeuring krijgen: Als je wordt goedgekeurd, ontvang je een voorafgaande goedkeuring, wat je een beter onderhandelingspositie geeft bij het zoeken naar een woning.

3: Zoeken naar een Woning:

Makelaars inschakelen: Werk samen met een lokale makelaar om geschikte woningen te vinden die binnen je budget passen.

Bezichtigingen: Bezoek potentiële woningen en evalueer hun staat, locatie en prijs.

4: Bod uitbrengen en Onderhandelen:

Bod uitbrengen: Breng een bod uit op de woning van je keuze. Dit kan direct via de verkoper of via de makelaar.

Onderhandelen: Onderhandel over de prijs en voorwaarden van de aankoop.

5: Koopovereenkomst (Contrato de Arras):

Voorlopige koopovereenkomst: Als je bod wordt geaccepteerd, onderteken je een voorlopige koopovereenkomst, bekend als "**Contrato de Arras**". Hierbij betaal je meestal een aanbetaling van 10% van de aankoopprijs.

Voorwaarden vastleggen: De overeenkomst bevat de voorwaarden van de verkoop, inclusief de prijs, de aanbetalingsvoorwaarden en de datum van de definitieve overdracht.

6: Hypotheekaanvraag:

Definitieve aanvraag indienen: Dien je definitieve hypotheekaanvraag in bij de bank, inclusief de koopovereenkomst en aanvullende documenten zoals de eigendomsakte en een taxatierapport.

Taxatie van de woning: De bank zal een officiële taxatie van de woning uitvoeren om de marktwaarde vast te stellen.

7: Goedkeuring van de Hypotheek:

Bankbeoordeling: De bank beoordeelt je aanvraag en de taxatie van de woning.

Definitieve goedkeuring: Als alles in orde is, geeft de bank definitieve goedkeuring voor de hypotheek. Je ontvangt een hypotheekofferte met de details van de lening, inclusief de rentevoet, looptijd en maandelijkse betalingen.

8: Notariële Afsluiting:

Afspraak bij de notaris: Maak een afspraak bij een notaris voor de ondertekening van de definitieve koopakte (Escritura de Compraventa) en de hypotheekakte (Escritura de Hipoteca).

Ondertekening van de akten: Zowel de koper als de verkoper ondertekenen de akten bij de notaris. De notaris zorgt ervoor dat alle juridische aspecten correct worden afgehandeld.

Betaling en overdracht: De rest van de aankoopprijs wordt betaald en de eigendom van de woning wordt officieel overgedragen aan de koper.

9: Registratie van de Eigendom:

Registratie bij het Kadaster: De notaris dient de eigendomsakte in bij het Kadaster om de eigendomsoverdracht officieel te registreren.

Hypotheekregistratie: De hypotheek wordt ook geregistreerd bij het Kadaster.

10: Verzekeringen en Nutsvoorzieningen:

Woonhuisverzekering: Sluit een woonhuisverzekering af, wat vaak een vereiste is voor de hypotheek.

Nutsvoorzieningen: Registreer je bij de nutsbedrijven voor water, elektriciteit en gas.

11: Maandelijkse Betalingen:

Betalingen starten: Begin met het betalen van je maandelijkse hypotheeklasten volgens de voorwaarden van je lening.

Budgetbeheer: Zorg ervoor dat je je financiën goed beheert om aan je betalingsverplichtingen te voldoen.

Het hypotheekproces in Spanje kan complex zijn, vooral voor buitenlanders. Het is daarom aan te raden om professioneel advies in te winnen van een hypotheekadviseur of een juridisch expert die bekend is met de Spaanse wet- en regelgeving.

Contactgegevens

Elles Hooft van Huysduynen

Aankoopmakelaar



pbaspain.com



+34 674 619 005



info@pbaspain.com



C/ Aribau 175, 1-1B, 08036, Barcelona, ES

Expertise en betrokkenheid