



LBS-Bausparmittel können auch für Finanzierungen wohnwirtschaftlicher Maßnahmen in Spanien eingesetzt werden. Als Sicherheit für derartige Finanzierungen kommen neben inländischen Pfandobjekten sowie Ersatzsicherheiten auch Hypotheken an einem Wohnobjekt in Spanien in Betracht.

Wichtig:

Das Objekt muss fertiggestellt sein. Eine Neubaubegleitung durch unser Haus ist nicht möglich.

I. Immobilienerwerb in Spanien

a) Objektsuche

* Prüfen Sie das Eigentumsrecht des Verkäufers

- durch aktuellen Grundbuchauszug (Nota simple informativa oder certificación del Registro de la Propiedad)
- dessen notariellen Kaufvertrag (escritura de compraventa) mit Eintragungsvermerk des Grundbuchamtes (Calificación Registro de la Propiedad).

* Wir empfehlen Ihnen ferner, eine Katasterbescheinigung (Certificación descriptiva y gráfica del Catastro) zu der betreffenden Immobilie anzufordern, um die gebotene Übereinstimmung der Objekt- und Flächenangaben mit denen des Grundbuchauszugs überprüfen zu können.

Ferner sollten Sie sich unbedingt die aktuelle, gültige, durch die Gemeinde oder die Landesbehörde ausgestellte Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cédula de Habitabilidad) vorlegen lassen, da diese belegen kann, dass das Objekt im Einklang mit der Bebauungsplanung errichtet wurde. Darüber hinaus ist diese Bescheinigung in einigen Regionen Voraussetzung für den Vollzug des Erwerbs!

* Bevor Sie sich zum Kauf eines soeben fertiggestellten Objektes entscheiden, lassen Sie sich die Baugenehmigung und die Fertigstellungsbescheinigung vorlegen. Auch der Energieverbrauchsbericht ist inzwischen bei den meisten Objekten Pflicht.

Prüfen Sie ferner, ob Belastungen, Miet- und Pachtverträge, Steuerschulden und Umlagerückstände bestehen. Anhand der Protokolle der vorausgegangenen Eigentümerversammlungen können Sie Rückschlüsse zum Zustand und zu möglichen Nachteilen der Wohnanlage ziehen.

* Bei Objekten in unmittelbarer Nähe zum Meer bzw. zum Strand stellen Sie unbedingt zweifelsfrei fest, dass keine Verstöße gegen das spanische Küstenschutzgesetz (Ley de Costas) vorliegen, die das Eigentum an den betreffenden Objekten sowie ihren baulichen Bestand gefährden könnten.

* Erkundigen Sie sich, ob für das ins Auge gefasste Objekt Erwerbsbeschränkungen aus Gründen des Natur- und Landwirtschaftsschutzes sowie der Militärsicherheit bestehen. Wenden Sie sich an die Baubehörde der Gemeinde (Gerencia Municipal de Urbanismo) wegen des Natur- und Landwirtschaftsschutzes und an die Militärbehörde (Delegación de Defensa) bezüglich der Erwerbsbeschränkungen auf Grund der Militärsicherheit.

b) Kaufvertragsabschluss

* In Spanien ist es üblich, sobald die Parteien sich einig sind, einen privatschriftlichen Kaufvorvertrag, bzw. Reservierungsvertrag (contrato de arras) abzuschließen und eine Anzahlung zu tätigen. Bitte beachten Sie, dass dieser Vertrag für beide Seiten bindend ist und in der Regel Vertragsstrafen auch für die Käuferseite vorsieht. **Den Abschluss eines derartigen Vorvertrages sollte man deswegen unbedingt erst nach abschließender Prüfung aller wichtigen Fragen zum Objekt (siehe I. a) und nach Klärung der Finanzierung vornehmen!**

* Beachten Sie auch, dass generell keine Garantie bei derartigen Anzahlungen an private Verkäufer besteht, es sei denn es wird ausdrücklich geregelt und umgesetzt. Regeln Sie im Vorvertrag, wer die Wertzuwachssteuer (Plusvalía) und evtl. Steuerschulden bezahlt. Die spätere notarielle Beurkundung des Kaufvertrages (escritura de compraventa) wird dort bereits vereinbart und terminiert.

* Bestehen Sie auf die schriftliche Dokumentation von Eigenschaften des Objektes und diesbezüglicher Zusicherungen des Vertragspartners im Vorvertrag sowie in dem notariellen Kaufvertrag als Voraussetzung für eine spätere Gewährleistung bzw. Geltendmachung Ihrer Ansprüche.

* Seien Sie kritisch gegenüber Formularverträgen, da diese meist nur Vorteile für den Vertragspartner, der das Formular entworfen hat, beinhalten.

* Ein notarieller Kaufvertrag kann, sofern die Prüfung des Objektes erfolgt und die Finanzierung geklärt ist, auch unmittelbar ohne Vorvertrag abgeschlossen werden – selbst wenn Ratenzahlung vereinbart wird – und dessen Eintragung im Grundbuch umgehend veranlasst werden.

* Für Immobilien in Spanien gilt spanisches Recht. Sofern keine gesonderte Gerichtsstandsvereinbarung getroffen wird, müssen Sie von der Zuständigkeit der spanischen Gerichte am Belegenheitsort der Immobilie bzw. am Wohnort des Schuldners ausgehen.

* Vergewissern Sie sich stets, welche Garantien geboten werden, damit das Versprochene und das vertraglich Vereinbarte - notfalls auch gerichtlich - durchgesetzt werden kann. Die am Bau beteiligten Personen (Bauträger, Generalunternehmer) haften nach dem spanischen Recht u. a. für Strukturmängel des Gebäudes für 10 Jahre. Diese sind deshalb bei Neubauten verpflichtet, eine entsprechende Versicherung nachzuweisen. Lassen Sie sich die entsprechende Police vorlegen und aushändigen!

Nur zur Info:

* Wird ein im Bau befindliches, noch nicht fertiggestelltes Objekt aufgrund von Ratenzahlungen gekauft, so ist seitens des Verkäufers der Nachweis zu erbringen, dass hinsichtlich der Ratenzahlungen eine Versicherung oder Bankbürgschaft abgeschlossen worden ist.

Nur zur Info:

* Seien Sie besonders kritisch bei sog. Timesharing- bzw. Bauerwerbermodellen!

c) Weitere Hinweise

* Um möglichen Schaden zu vermeiden, ziehen Sie bei schwierigen Fragen und Problemen stets einen sachkundigen Berater hinzu. Sein Honorar beträgt oftmals nur einen Bruchteil Ihres eventuellen Schadens.

* Die ausländischen Investitionen, darunter der Erwerb von Immobilien, sind in Spanien weitgehend liberalisiert und können in den meisten Fällen bis zu einem Betrag von 2,9 Mio. EUR genehmigungsfrei vollzogen werden. Es gelten allerdings Meldepflichten gegenüber dem Zoll im Zusammenhang mit der Einfuhr von Bargeld ab einem Betrag von 10.000,00 EUR.

II. Finanzierung

a) Allgemeine Hinweise

Bausparmittel können für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher Objekte eingesetzt werden. Daher können gewerbliche Objekte grundsätzlich **nicht** beliehen werden. Ferner ist die Beleihung für

- Timesharing-Modelle,
- „Bauherren“- oder,
- „Erwerber“-Modelle,
- Neubau Projekte,

nicht möglich.

Für Gebietsansässige in Spanien - gleich welcher Nationalität - ist eine Finanzierungsbeteiligung durch die LBS **nicht** möglich. Voraussetzung: Wohnsitz und Steuerpflicht in Deutschland.

b) Notwendige Unterlagen

Zusammen mit dem Kreditantrag sollten folgende Unterlagen vorliegen:

☐ Einverständniserklärung für grenzüberschreitende Finanzierungen, unterschriebene Honorartabelle

☐ N.I.E. (Número de Identificación de Extranjeros) spanische Identifikationsnummer für angemeldete Ausländer (siehe II. c).

☐ Ansprechpartner mit Telefonnummer für die Besichtigung des Beleihungsobjekts. Er sollte über die geplante Besichtigung durch den Sachverständigen informiert sein.

☐ Bau- und Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Angaben zur Wohnfläche und zum umbauten Raum,

☐ Baugenehmigung (Licencia de Construcción) der zuständigen Gemeinde für das soeben fertiggestellte Gebäude sowie Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cedula de Habitabilidad) für das bereits bestehende Gebäude,

-
- ☐ Abschrift des notariellen Kaufvertrages, Abschrift des privatschriftlichen Vertrages,
 - ☐ Aktueller Auszug aus dem Eigentumsregister (Registro de la Propiedad) in Form der Nota Simple Informativa,
 - ☐ Katasterauszug zum Objekt (Información catastral descriptiva y gráfica),
 - ☐ neueste Lichtbilder von dem Objekt,
 - ☐ Bescheide über die Grundsteuer der letzten 3 Jahre (Impuesto sobre Bienes Inmuebles – I.B.I.),
 - ☐ Bestätigung, dass alle Gebühren und Steuern bezahlt sind,
 - ☐ Feuerversicherungsnachweis, aus der die finanzierende LBS als Begünstigte hervorgeht. Eventuell noch nicht vorhandene Unterlagen bitten wir sofort nach Erhalt nachzureichen. Wir müssen uns vorbehalten, im Einzelfall weitere Unterlagen zu verlangen.

c) N.I.E (spanische Identifikationsnummer für Ausländer)

Staatsangehörige anderer Länder erhalten von der spanischen Ausländerbehörde auf Antrag eine sogenannte Identifikationsnummer für Ausländer (**N.I.E. - Número de Identificación de Extranjeros**). **Diese Nummer ist in Spanien für nahezu alle Verwaltungsvorgänge und Transaktionen (u. a. Immobilienerwerb) zwingend erforderlich!** Diese können Sie vor Ort bei den Polizeibehörden (Comisaría de Policía) oder in Deutschland bei den spanischen Generalkonsulaten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München oder Stuttgart beantragen.

Spanische Staatsangehörige verfügen ebenso über eine eigene Identifikation- und Steuernummer, die in ihrem spanischen Personalausweis D.N.I. – Documento Nacional de Identidad – vermerkt ist.

Als zukünftiger Immobilieneigentümer sollten Sie die Identifikationsnummer (N.I.E.) frühzeitig besorgen. Beachten Sie dabei, dass die Besorgung über spanische Konsulate mehrere Wochen in Anspruch nimmt!

d) Verfahren

1) Verkehrswertschätzung und Beleihungsprüfung

Im Hinblick auf die Beleihung der Immobilie ist es zwingend erforderlich, eine Verkehrswertschätzung durch ein gesondert zu diesem Zweck in Spanien amtlich zugelassenen Unternehmen vorzunehmen.

Die Bewertung des Beleihungsobjektes wird von der LBS in Auftrag gegeben. Die für die Wertschätzung entstehenden Kosten sind gemäß der oben genannten Einverständniserklärung vom Kreditnehmer zu tragen. Die Erstellung des Gutachtens nimmt üblicherweise ca. drei bis vier Wochen in Anspruch.

2) Kreditbewilligung und Kreditvertrag

Nach der rechtlichen Prüfung des spanischen Grundbuchs durch unseren Rechtsanwalt und der Klärung der Sicherstellungsmöglichkeiten Ihres Kredites erstellen wir das Bewilligungsschreiben und den Kreditvertrag. Nach Unterzeichnung des Kreditvertrages wird die Hypothekenbestellung eingeleitet.

3) Hypothekenbestellung

Die LBS beauftragt ein Rechtsanwaltsbüro, den Entwurf des Hypothekenvertrages auf der Grundlage des abgeschlossenen Kreditvertrages in spanischer Sprache zu fertigen. Der Kunde lässt auf der Basis dieses Entwurfs die Hypothek bei einem spanischen Notar bestellen. Dazu fragen Sie gerne Ihren LBS-Berater nach erfahrenen Notaren vor Ort in Spanien.

Das spanische Recht sieht zwingend vor, dass der Kunde vor dem Notar in einem Termin über den Kredit und die zu bestellende Hypothek aufgeklärt wird. **Aus diesem Grund ist es sehr zu empfehlen, Notariate mit deutschsprachigem Personal vorzuziehen sowie mehrere Tage vor Ort einzuplanen.** Erst im zweiten Termin beim Notar wird die Hypothek bestellt und ggfs. davor der Kaufvertrag beurkundet.

Nachdem der Kostenvorschuss eingezahlt ist, wird der Vollzug des Kaufvertrages und der Hypothek meist durch Steuerkanzleien – sogenannte Gestorias – vorgenommen. **Für die Einleitung des Vollzugs müssen Sie den entsprechenden Kostenvorschuss leisten.** Zu diesem Zweck erhalten Sie eine Kostenvorschussnote (Nota de Provisión de fondos) mit dem entsprechenden Betrag und die Kontoangaben für die Überweisung. **Den entsprechenden Betrag müssen Sie vor bzw. spätestens innerhalb von zehn Tagen ab der Beurkundung disponieren, da sonst Säumniszuschläge durch die Finanzbehörde erhoben werden!**

Nach Eintragung der Hypothek (die in der Regel 8 - 12 Wochen dauern kann) erhält die LBS die Originalurkunde zur Prüfung. Die Hypothek wird durch die kreditgebende LBS vor einem deutschen Notar angenommen. Diese deutsche Urkunde muss im Hinblick auf die Eintragung in Spanien mit der Apostille versehen sein und mit einer spanischen Übersetzung ergänzt werden.

Alle anfallenden Kosten und Steuern, einschließlich der in Spanien, sind vom Kunden unmittelbar zu bezahlen.

4) Fertigstellungsnachweis bei gerade abgeschlossenen Neubauten

Nach Fertigstellung der Immobilie muss der bauleitende Architekt eine Fertigstellungsbescheinigung (Certificado de Final de Obra) ausstellen. Durch die örtliche Bauaufsichtsbehörde werden zusätzlich die Fertigstellung in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung (Final de obra municipal) sowie die Bewohnbarkeit des Objektes (Cédula de Habitabilidad) sowie durch einen Sachverständigen die Energieverbrauchswerte (Certificado Energético) bescheinigt. Mit diesen Bescheinigungen und der zuvor erteilten Baugenehmigung (Licencia de Construcción) lässt der Bauträger die Neubauerklärung notariell beurkunden und anschließend in das spanische Grundbuch eintragen.

5) Kreditauszahlung

Die Kreditauszahlung erfolgt nach Kreditbewilligung, Vorlage des unterschriebenen Darlehensvertrages, der Eintragung der Hypothek im spanischen Grundbuch und der dazugehörigen Eintragungsnachweise.

Für die Prüfung der rangrichtigen Eintragung der Hypothek ist die Vorlage der Ersten Ausfertigung der Hypothekenbestellungsurkunde (primera copia de la hipoteca) mit Vollzugsvermerk vom Grundbuchamt erforderlich.

Treuhandzahlungen über spanische Notare sind ortsabhängig nach vorheriger Absprache und in enger Abstimmung mit der LBS möglich. Dazu fragen Sie gerne Ihren LBS-Berater nach erfahrenen Notaren vor Ort in Spanien.

6) Gebäudeversicherungsnachweis

Die Abtretung der Ansprüche aus der Gebäudeversicherung an die LBS muss in den Versicherungsunterlagen vermerkt werden. Sie sollten sich deswegen an Ihren Versicherungsvertreter vor Ort umgehend nach der Hypothekenbestellung wenden und die Vormerkung der Abtretung unter Angabe der Bezeichnung und Adresse des Institutes veranlassen. Zum Nachweis einer abgeschlossenen und abgetretenen Gebäudeversicherung genügt, wenn Sie die Kopie der neu ausgestellten Policeurkunde bei uns einreichen.

Die meisten Versicherungen werden für eine bestimmte Zeit, i. d. R. ein Jahr abgeschlossen und verlängern sich automatisch, sobald der Kunde die – meist – jährlich anfallende Zahlung an die Versicherung erbringt. Achten Sie bitte darauf, dass die Versicherung automatisch erlöschen kann ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn diese wiederkehrende Zahlung zur Fälligkeit nicht erfolgten sollte. **Der Nachweis muss daher vom Kunden jährlich nachgereicht werden.**

Kosten

a) Erwerbskosten

Als Bemessungsgrundlage dient immer der Kaufpreis.

* Mehrwertsteuer (bei Neubauten) in Höhe von 10 % oder Grunderwerbsteuer (bei gebrauchten Objekten) inzwischen 10 % und 11 % (Die Steuersätze sind regional unterschiedlich).

* Notar- und Grundbuchgebühren in Höhe von ca. 1,5 %.

*Wichtig: Die Wertzuwachssteuer (Plusvalia), ist nach dem Gesetz **vom Verkäufer** zu bezahlen. **Bei Nichtzahlung haftet allerdings das Grundstück, d. h. der neue Eigentümer.**

b) Kosten und Steuern bei der LBS-Finanzierung

Bei einer Finanzierung mit der LBS mit Sicherstellung auf dem Objekt in Spanien sind folgende Kosten und Steuern aufgrund des deutschen Kreditvertrages von Ihnen zu übernehmen:

* Die Hypothekenbestellung in Spanien sieht zwingend die Wertschätzung des Beleihungsobjektes vor. Die Kosten richten sich nach dem Verkehrswert der Immobilie und betragen z. B. bei einem Verkehrswert in Höhe von 500.000,00 EUR ca. 1.300,00 EUR.

* Die Hypothekenbestellung ist in Spanien urkundensteuerpflichtig. Der Steuersatz liegt je nach Region zwischen ca. 1,50 und ca. 2,0 % der gesamten hypothekarischen Haftung (d. h. die Summe aus Hauptschuld, Zinsen, Verzugszinsen und Kosten).

* Ca. 2 % Gebühren für die notarielle Beurkundung und Eintragung im Grundbuch.

* Rechtsanwaltshonorar für die rechtliche Prüfung und die Erstellung der Urkundenentwürfe auf der Grundlage der RVG-Regelgebühr (1,3), ab 1.000 EUR zzgl. MwSt. und Auslagen.

Die vorausgegangenen Kosten und Steuern (mit Ausnahme der Schätzungskosten) sind bei spanischen Kreditverhältnissen von den Kreditinstituten zu tragen. Kreditverhältnisse mit Kreditnehmern mit Wohnsitz in Deutschland unterliegen allerdings deutschem Recht, das eine entsprechende Regelung nicht vorsieht. Voraussetzung der Kreditvergabe durch die

LBS zu den angebotenen Konditionen ist es, dass die Kreditnehmer sich vertraglich verpflichten, sämtliche bei der Grundpfandrechtsbestellung in Spanien anfallenden Kosten und Steuern im Einklang mit der gängigen Praxis in Deutschland finanziell zu tragen.

IV. Auswirkungen des Einsatzes der Bausparmittel und der Finanzierung

Die Verwendung von Bausparmitteln im Ausland innerhalb der Bindungsfrist wird vom Finanzamt als prämien- bzw. steuerschädlich angesehen. Eine wesentliche Ausnahme gilt lediglich für die Bediensteten der Europäischen Union: Diese können nach der Rechtsprechung des BFH Bausparmittel unschädlich für Familienheime im Wohnsitzland einsetzen. Die sonstigen steuerlichen Auswirkungen eines Objektes im Ausland - wie z. B. die Behandlung der Einkünfte/Verluste aus Vermietung und Verpachtung im Ausland bei der Einkommensbesteuerung in Deutschland - richten sich nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und Spanien. Hier ist jeweils das für die Versteuerung des Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt einzuschalten.

V. Hypothekenlöschung

Nachdem die Forderungen gegenüber der finanzierenden LBS zurückgeführt worden sind, kann die Hypothek in Spanien gelöscht werden. Für die Erstellung einer sogenannten Quittings- und Hypothekenlöschungserklärungsurkunde beauftragen wir ein Rechtsanwaltsbüro, den entsprechenden Entwurf zu fertigen und - sofern erforderlich - die Treuhandabwicklung vorzubereiten. Dieser muss vor einem deutschen Notar beurkundet und anschließend mit der Apostille versehen werden. Danach kann die Urkunde durch den Rechtsanwalt in die spanische Sprache übersetzt, und dem Kunden übergeben werden.

Die Erstellung der Urkunde dauert ca. sechs bis acht Wochen. Die dabei anfallenden Gebühren werden vom Notariat für die Beurkundung und dem Amtsgericht für die Apostille erhoben und richten sich nach dem Hypothekenbetrag. Für *eine* Löschungsabwicklung fallen 350,00 EUR zzgl. 19 % Mehrwertsteuer Rechtsanwaltskosten an. Treuhandaufträge und/oder die Löschung mehrere Hypotheken werden separat berechnet.

Den Vollzug der Löschung kann der Kunde beim zuständigen spanischen Grundbuchamt veranlassen.

Auch hier ist es möglich, ein spanisches Abwicklungsbüro – Gestoria – zu beauftragen.

LBS-Hinweis

Setzen Sie bei der Finanzierung einer Auslandsimmobilie grundsätzlich mindestens 40 % bis 50 % Eigenkapital ein. Als Eigenkapitalersatz gelten auch eine Immobilie oder weitere Vermögensgegenstände in Deutschland.

Bitte beachten Sie den Zeitaufwand einer Finanzierung mit Sicherstellung im Ausland. Die Abwicklung erfordert unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und Behördengänge einen außerordentlichen Zeitraum bis die Voraussetzungen für die Auszahlung geschaffen sind, und ist nicht mit einer Inlandsfinanzierung vergleichbar.

Stand: Juni 2023



Vertragsdaten	Bausparvertrag Nr.	E-Mail Kunde

Kredit- nehmer/Dritt- sicherungs- geber	Vorname Name, weitere Vornamen lt. Ausweis
	Vorname Name, weitere Vornamen lt. Ausweis

Anschrift	Straße Hausnummer	PLZ Wohnort

- Einver-
ständnis-
erklärung**
1. Alle Kosten und Auslagen, die im Zusammenhang mit der beantragten Finanzierung anfallen, insbesondere die Kosten der Objektbewertung, die Übersetzungskosten, die Beurkundungs- und Beglaubigungskosten, Steuern sowie sonstige Rechtsanwalts- und Notarkosten werden von mir getragen.
 2. Bei Nichtzustandekommen der Finanzierung bezahle ich der LBS Süd eine Nichtabnahmeentschädigung von mind. 600,- Euro zzgl. MwSt.
 3. Ich habe das „Casa Europa,“ - Merkblatt über Finanzierungen in dem Wunschland erhalten und von seinem Inhalt, insbesondere, dass gegebenenfalls höhere und zusätzliche Kosten anfallen können, Kenntnis genommen.
 4. Die jeweils angefallenen Beträge können von meinem Konto eingezogen werden, bzw. werden als Kostenvorschuss an die LBS überwiesen.
Siehe hierzu beiliegendes unterschriebenes SEPA-Lastschriftmandat.
 5. Ich bin damit einverstanden, dass bei der LBS Süd gespeicherte Personen- und Vertragsdaten an mit der Abwicklung betraute Dritte übermittelt werden.
- Diese Dritte sind:
- die Partner-Anwälte der LBS Süd und Notare in Frankreich, Spanien und Portugal,
 - für die Verkehrswertschätzung der Immobilie in Frankreich: die Firma Serexim - Crédit Foncier Immobilier Estimation und
 - für die Verkehrswertschätzung der Immobilie in Spanien und Portugal: die Firma Tinsa Tasaciones Inmobiliarias.

Unterschrift	Datum	Unterschrift Kreditnehmer und Drittsicherungsgeber

Info: Bei der Tabelle über die Kosten handelt es sich lediglich um die Kosten unseres Rechtsanwaltes.

Die im Merkblatt genannten übrigen Kosten und Gebühren werden zusätzlich berechnet.

Grenzübergreifende Finanzierung Spanien

Objektprüfung sowie Vorbereitung der Grundpfandrechtbestellung ggf. mit Treuhandabwicklung, Vollzugsüberwachung.

Hypothekenbetrag ab:	Honorar:	Post- und Tele- kommunikations- pauschale	MwSt:	Gesamtbetrag:
unter 125.000,00 €	1.000,00 €	40,00 €	197,60 €	1.237,60 €
125.000,00 €	1.250,00 €	40,00 €	245,10 €	1.535,10 €
150.000,00 €	1.400,00 €	40,00 €	273,60 €	1.713,60 €
200.000,00 €	1.800,00 €	40,00 €	349,60 €	2.189,60 €
250.000,00 €	2.200,00 €	40,00 €	425,60 €	2.665,60 €
300.000,00 €	2.500,00 €	40,00 €	482,60 €	3.022,60 €
350.000,00 €	2.800,00 €	40,00 €	539,60 €	3.379,60 €
400.000,00 €	3.200,00 €	40,00 €	615,60 €	3.855,60 €
450.000,00 €	3.600,00 €	40,00 €	691,60 €	4.331,60 €
500.000,00 €	4.600,00 €	40,00 €	881,60 €	5.521,60 €
550.000,00 €	4.815,20 €	40,00 €	922,49 €	5.777,69 €
600.000,00 €	5.029,70 €	40,00 €	963,24 €	6.032,94 €
650.000,00 €	5.244,20 €	40,00 €	1.004,00 €	6.288,20 €
700.000,00 €	5.485,70 €	40,00 €	1.049,88 €	6.575,58 €
750.000,00 €	5.673,20 €	40,00 €	1.085,51 €	6.798,71 €
800.000,00 €	5.887,70 €	40,00 €	1.126,26 €	7.053,96 €
850.000,00 €	6.102,20 €	40,00 €	1.167,02 €	7.309,22 €
900.000,00 €	6.316,70 €	40,00 €	1.207,77 €	7.564,47 €
950.000,00 €	6.531,20 €	40,00 €	1.248,53 €	7.819,73 €
1.000.000,00 €	6.745,70 €	40,00 €	1.289,28 €	8.074,98 €
1.250.000,00 €	7.818,20 €	40,00 €	1.493,06 €	9.351,26 €
1.500.000,00 €	8.890,70 €	40,00 €	1.696,83 €	10.627,53 €
1.750.000,00 €	9.963,20 €	40,00 €	1.919,61 €	11.922,81 €
2.000.000,00 €	11.035,70 €	40,00 €	2.104,38 €	13.180,08 €
2.250.000,00 €	12.108,20 €	40,00 €	2.308,16 €	14.456,36 €
2.500.000,00 €	13.180,70 €	40,00 €	2.511,93 €	15.732,63 €
2.750.000,00 €	14.253,20 €	40,00 €	2.715,71 €	17.008,91 €
3.000.000,00 €	15.325,70 €	40,00 €	2.919,48 €	18.285,18 €
3.250.000,00 €	16.398,20 €	40,00 €	3.123,26 €	19.561,46 €
3.500.000,00 €	17.470,70 €	40,00 €	3.327,03 €	20.837,73 €
3.750.000,00 €	18.543,20 €	40,00 €	3.530,81 €	22.114,01 €
4.000.000,00 €	19.615,70 €	40,00 €	3.734,58 €	23.390,28 €
4.250.000,00 €	20.688,20 €	40,00 €	3.938,36 €	24.666,56 €
4.500.000,00 €	21.760,70 €	40,00 €	4.142,13 €	25.942,83 €
4.750.000,00 €	22.833,20 €	40,00 €	4.345,91 €	27.219,11 €

5.000.000,00 €	23.905,70 €	40,00 €	4.549,68 €	28.495,38 €
5.250.000,00 €	24.978,20 €	40,00 €	4.772,46 €	29.790,66 €
5.500.000,00 €	24.046,80 €	40,00 €	4.576,49 €	28.663,29 €
5.750.000,00 €	25.036,80 €	40,00 €	4.764,59 €	29.841,39 €
6.000.000,00 €	26.026,80 €	40,00 €	4.952,69 €	31.019,49 €
6.250.000,00 €	27.016,80 €	40,00 €	5.140,79 €	32.197,59 €
6.500.000,00 €	28.006,80 €	40,00 €	5.328,89 €	33.375,69 €
6.750.000,00 €	28.996,80 €	40,00 €	5.516,99 €	34.553,79 €
7.000.000,00 €	29.986,80 €	40,00 €	5.705,09 €	35.731,89 €
7.250.000,00 €	30.976,80 €	40,00 €	5.893,19 €	36.909,99 €
7.300.000,00 €	31.174,80 €	40,00 €	5.930,81 €	37.145,61 €
7.500.000,00 €	31.966,80 €	40,00 €	6.081,29 €	38.088,09 €
7.750.000,00 €	32.956,80 €	40,00 €	6.269,39 €	39.266,19 €
8.000.000,00 €	33.946,80 €	40,00 €	6.457,49 €	40.444,29 €
8.250.000,00 €	32.025,40 €	40,00 €	6.092,43 €	38.157,83 €
8.500.000,00 €	32.932,90 €	40,00 €	6.264,85 €	39.237,75 €
8.750.000,00 €	33.840,40 €	40,00 €	6.437,28 €	40.317,68 €
9.000.000,00 €	34.747,90 €	40,00 €	6.609,70 €	41.397,60 €
9.250.000,00 €	35.655,40 €	40,00 €	6.782,13 €	42.477,53 €
9.500.000,00 €	36.562,90 €	40,00 €	6.954,55 €	43.557,45 €
9.750.000,00 €	37.470,40 €	40,00 €	7.126,98 €	44.637,38 €
10.000.000,00 €	34.889,00 €	40,00 €	6.636,51 €	41.565,51 €
10.250.000,00 €	35.714,00 €	40,00 €	6.793,26 €	42.547,26 €
10.500.000,00 €	36.539,00 €	40,00 €	6.950,01 €	43.529,01 €
10.750.000,00 €	37.364,00 €	40,00 €	7.106,76 €	44.510,76 €

Stand 17.01.2023, gültig bis 31.01.2024

Zur Kenntnis genommen: _____
Ort, Datum, Unterschrift Kreditnehmer

SPANIENFINANZIERUNGEN

WICHTIGE HINWEISE FÜR KREDITNEHMER

Zwischen Kreditvertragsunterzeichnung und Notartermin in Spanien müssen mindestens **14 Tage** liegen.

Die Beurkundung in Spanien erfolgt in zwei Notarterminen, wobei ein Tag zwischen den Terminen liegen muss. Man muss also **zwei Tage vor Ort** einplanen.

Kauf der Immobilie und Hypothek sind mit **Steuern und Kosten** vor Ort verbunden (ca. **14 %**). Der entsprechende **Betrag muss spätestens innerhalb von 10 Tagen ab der Beurkundung disponiert werden.**

Nur einzelne spanische Notare sind in der Lage Kredite aus Deutschland auszuführen. Fragen Sie Ihren Berater **frühzeitig** nach erfahrenen Notariaten vor Ort in Spanien.

Sie benötigen für den Kauf und für die Hypothek Ihre **gültigen Personalausweise** oder **Reisepässe** und eine **spanische Steuernummer** (N.I.E.).

Der Vollzug des Kaufvertrages und der Hypothek wird von der LBS für Sie veranlasst. Sie brauchen diesbezüglich lediglich den oben genannten Kosten- und Steuervorschuss zu leisten.

06.2023