

Hypotheek

voor niet-residenten

Financiert de bank 70 % van een woning van € 900.000, dan breng je zelf circa € 364.500 in, niet € 270.000.



WAT HIERIN STAAT

1	Wat een bank doorgaans financiert	p. 2
2	Je eigen inbreng, voorgerekend	p. 3
3	De stapel documenten en de taxatie	p. 4
4	Regel het vóór de reservering	p. 5
5	Vragen voor de bank	p. 6

1 • HYPOTHEEK, MARKTGEBRUIK

60 tot 70 %

2 • EIGEN GELD OP DE KOOPSOM

30 tot 40 %

3 • KOSTEN KOPER, WONING TOT € 1.000.000

circa 10,5 %

Doorgaans 60 tot 70 %, en dat is geen regel

Woon je niet in Spanje, dan financiert een Spaanse bank doorgaans 60 tot 70 % van de koopsom of de taxatiewaarde, de laagste van die twee. Bij een koper die hier wél woont, ligt dat percentage meestal hoger.



Alles wat daarboven ligt, en alle kosten koper, breng je zelf in.

WAAROM MINDER DAN VOOR EEN INWONER

Woon en werk je buiten Spanje, dan ziet de bank minder van je inkomen en heeft ze minder mogelijkheden als het misgaat. Daarom leent ze minder.

MARKTGEBRUIK, GEEN REGEL

Er is geen wet die deze percentages voorschrijft. Ze komen uit het beleid van de banken zelf en verschillen per bank en per profiel. Het aanbod dat jij krijgt, is het enige harde gegeven.

WIE BETAALT WAT ROND DE HYPOTHEEK

NR	POST	WIE BETAALT	STAND
1	Zegelrecht op de hypotheekakte, 2 %	De geldverstrekker	Feit, Agència Tributària Valenciana
2	Overdrachtsbelasting op de koop, 9 %	Jij	Feit, zie wegwijzer 02 (Wat het kost)
3	Begeleiding, circa 1,5 % van de koopsom	Jij	Eigen opgave TREE
4	Taxatie door een erkend bureau, circa € 300 tot € 600	Jij	Indicatie, verschilt per bank
5	Afsluitprovisie, circa 0,5 tot 1 % van de lening	Jij	Indicatie, verschilt per bank

EÉN DING DAT VAAK VERGETEN WORDT

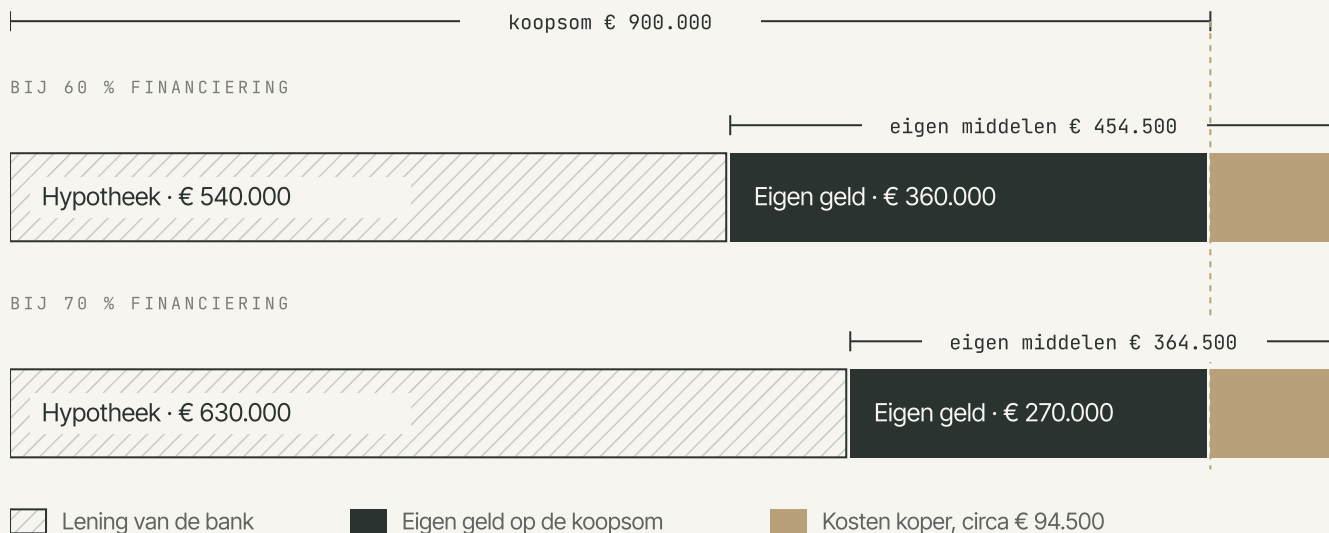
Het zegelrecht op de hypotheekakte betaalt in Spanje de geldverstrekker, niet jij. Staat dat anders in een aanbieding, vraag dan waarom.

WAT DE LENING ZELF KOST

De bedragen in regel 4 en 5 zijn een indicatie uit onze eigen praktijk. Vraag ze in elk aanbod na, los van de rente, en tel ze op bij je eigen middelen.

Meer dan het percentage doet vermoeden

Bij 70 % financiering lijkt 30 % eigen inbreng genoeg. Dat klopt niet: geen bank financiert de kosten koper mee. Die komen er volledig bij, uit je eigen geld.



Eigen rekenvoorbeeld. Bestaande woning van € 900.000, gekocht van een particulier. Kosten koper volgens wegwijzer 02 (Wat het kost): 9 % overdrachtsbelasting plus circa 1,5 % begeleiding.

DE SOM	BIJ 60 %	BIJ 70 %
Koopsom	€ 900.000	€ 900.000
Hypotheek	€ 540.000	€ 630.000
Eigen geld op de koopsom	€ 360.000	€ 270.000
Overdrachtsbelasting, 9 %	€ 81.000	€ 81.000
Begeleiding, circa 1,5 %	circa € 13.500	circa € 13.500
EIGEN MIDDELEN	circa € 454.500	circa € 364.500

DE VUISTREGEL

40,5 %

van de koopsom moet je zelf hebben als de bank 70 % financiert. Bij 60 % is dat 50,5 %.

BOVEN € 1.000.000

De overdrachtsbelasting stijgt naar 11 % over de hele waarde, en de kosten koper naar circa 12,5 %.

WAT ER NOG NIET IN ZIT

De kosten van de lening zelf, zoals taxatie en afsluitprovisie (blad 2), en een verbouwing. Wil je verbouwen, reken dat vanaf het begin mee. Zie wegwijzer 04 (Verbouwen en vergunningen).

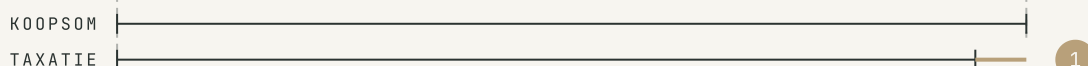
PER € 100.000 KOOPSOM, BIJ 70 % FINANCIERING

LENING	EIGEN GELD	KOSTEN KOPER	EIGEN MIDDELEN
€ 70.000	€ 30.000	circa € 10.500	circa € 40.500

De stapel, en de taxatie

NR	WAT	WAARVOOR
1	Identiteitsnummer voor buitenlanders	Zonder dat nummer kan er niets op je naam
2	Spaanse bankrekening	Voor de aflossing en de automatische afschrijvingen
3	Bewijs van inkomen	Loonstroken, of jaarcijfers bij een eigen bedrijf, meestal over meerdere jaren
4	Overzicht van bestaande verplichtingen	Ook een hypotheek in Nederland of België telt mee
5	Taxatie door een erkend bureau	Bepaalt mee met welk bedrag de bank rekent
6	Opstalverzekering	Bij een hypotheek doorgaans verplicht

Samengesteld uit wat banken in de praktijk vragen. Er bestaat geen wettelijke regeling voor.



De taxatie bepaalt het bedrag

De bank rekent doorgaans met de laagste van de twee. Valt de taxatie lager uit dan de afgesproken prijs, dan daalt de lening mee en leg je het verschil ¹ zelf bij.

Stel: taxatie	€ 850.000
Lening bij 70 %	€ 595.000
In plaats van	€ 630.000
EXTRA EIGEN GELD	€ 35.000

Eigen rekenvoorbeeld; de taxatie is aangenomen.

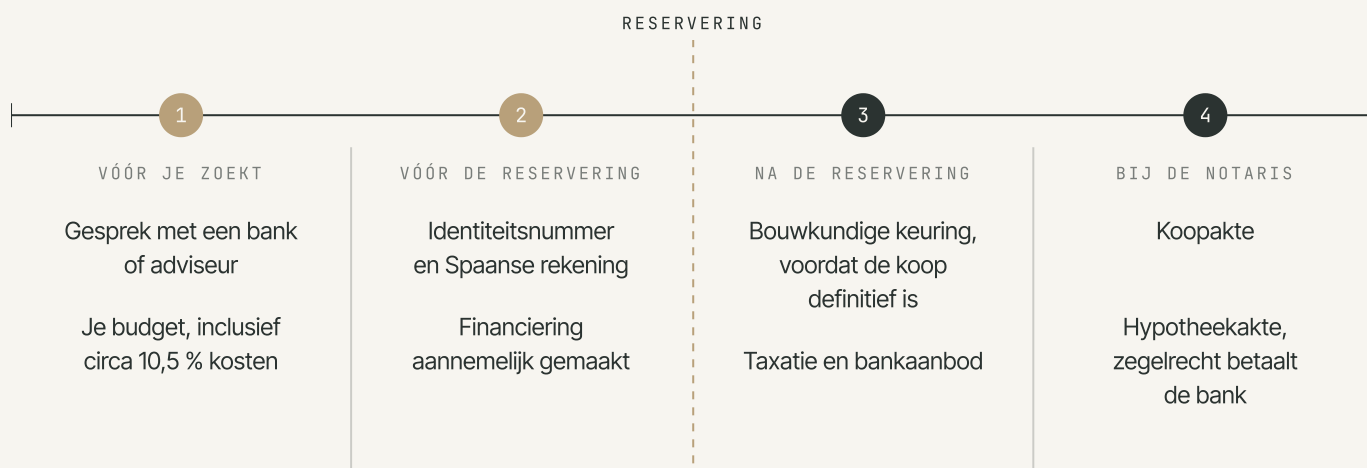
WAAR HET MISGAAT

Een aanbouw die niet geregistreerd staat, telt in de taxatie misschien niet mee. Dan betaal je voor vierkante meters die voor de bank niet bestaan.

Papieren die niet kloppen zijn een van de dingen die onze bouwkundige het vaakst tegenkomt. Daarom keuren we voordat de koop definitief is. Meer in wegwijzer 03 (De bouwkundige keuring) en wegwijzer 06 (De papieren die moeten kloppen).

Regel dit vóór de reservering

Zodra je reserveert, gaat er een termijn lopen. Begin je pas daarna met de hypotheek, dan is het een race die je kunt verliezen.



KLAAR OM TE RESERVEREN ALS

	CONTROLE	WAAROM
☐	Je eigen middelen dekken ook de kosten koper	Die financiert geen bank mee, zie blad 3
☐	Het identiteitsnummer is er, of is aangevraagd	Zonder nummer geen rekening en geen aanvraag
☐	Een bank heeft je inkomen en verplichtingen gezien	Pas dan weet je of 60 of 70 % haalbaar is
☐	Je weet met welke waarde de bank rekent	Een lagere taxatie leg je zelf bij, zie blad 4
☐	Je hebt besproken of er een financieringsvoorbehoud komt	Het staat er niet vanzelf in

HET FINANCIERINGSVOORBEHOUD

Een voorbehoud voor het geval de financiering niet rondkomt, onderhandel je met de verkoper. Leg het vast voordat de koop definitief is, en laat je juridisch adviseur de tekst lezen.

WAT EEN BANK WERKELIJK BIEDT

Dat verschilt per bank en per profiel. Vergelijk daarom elk aanbod met de vijf vragen op blad 6: welk percentage en van welke waarde, wat de lening zelf kost, welke stukken de bank wil zien, hoe lang het duurt en welke verzekeringen verplicht zijn.

EIGEN MIDDELEN BIJ 70 %

circa 40,5 %

EIGEN MIDDELEN BIJ 60 %

circa 50,5 %

ZEGELRECHT HYPOTHEEKAKTE

de bank

Als deel van de koopsom, voor een bestaande woning tot € 1.000.000 gekocht van een particulier. Zo veel moet er klaarstaan voordat je reserveert.

5 vragen die in elk aanbod beantwoord horen

1	Welk percentage financier je, en van welke waarde: koopsom of taxatie?
2	Wat kost de lening zelf, los van de rente: taxatie en provisie?
3	Welke stukken wil je zien, en over hoeveel jaar?
4	Hoe lang duurt het van aanvraag tot bindend aanbod?
5	Welke verzekeringen stel je verplicht?

WAT WIJ DOEN

Je budget voorrekenen, inclusief belasting en kosten koper, en de woning keuren voordat de koop definitief is.

WAT WIJ NIET DOEN

Hypotheekadvies geven of toezeggen dat een financiering rondkomt. Dat doet de bank.

WIE DOET WAT BIJ DE FINANCIERING

1	De bank	Beoordeelt je inkomen, laat taxeren en doet het aanbod
2	Een hypotheekadviseur	Vergelijkt het aanbod van meerdere banken
3	Je juridisch adviseur	Leest het koopcontract en een eventueel financieringsvoorbehoud
4	Wij	Rekenen je budget voor en keuren de woning

Weten wat je werkelijke budget is?

Geef ons een indicatie van je eigen middelen, dan rekenen we in 30 minuten uit wat je hier kunt kopen. Inclusief belasting en kosten, niet alleen de vraagprijs.

[📅 Plan een afspraak in](#)

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILLEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Financieringspercentages en gevraagde stukken	Marktgebruik Spaanse banken, geen wettelijke regel
Zegelrecht op de hypotheekakte	Agència Tributària Valenciana · verschuldigd door de geldverstrekker
Overdrachtsbelasting en kosten koper	Ley 5/2025 · wegwijzer 02 (Wat het kost)
Begeleiding, kosten van de lening, keuringen	Eigen opgave TREE, indicatie, 6 en 17 september 2026

Algemene informatie, geen financieel of fiscaal advies. De financieringspercentages zijn marktgebruik: geen regeling schrijft voor hoeveel een bank moet financieren. Rekenvoorbeelden zijn eigen berekeningen. Peildatum 17 september 2026.

DE REEKS TREE WEGWIJZERS

01 Kopen in Spanje	02 Wat het kost	03 De bouwkundige keuring	04 Verbouwen en vergunningen	05 Een kavel kopen en erop bouwen
06 De papieren die moeten kloppen	07 Na de sleutel	08 Erfrecht en testament	09 Verhuren	10 Hypotheek voor niet-residenten