Immobilienkredit in Deutschland bei Wohnsitz im Ausland — Arbeitsfassung 2026

Alle 47 Unterlagen nach Wohnsitzland und Konstellation, mit Beleihung, Eigenkapitalbedarf und Fremdwährungsanrechnung. Stand 10.10.2026 · Prêt immobilier allemand avec lien à l'étranger — les 47 pièces, par pays de résidence.

Die Unterlagen sind dieselben wie im Inland — plus Apostille, plus beglaubigte Übersetzung, plus einen längeren Nachweiszeitraum. Was sich wirklich unterscheidet, sind drei Zahlen: die Beleihung, das Eigenkapital und die Anrechnung von Einkommen in fremder Währung. Diese Fassung nennt alle drei und rechnet sie durch, damit Sie Ihr Budget kennen, bevor Sie ein Objekt reservieren.

Les pièces sont les mêmes que pour un résident — plus apostille, traduction certifiée et période de preuve plus longue. Trois chiffres diffèrent vraiment: quotité de financement (LTV), apport personnel et prise en compte des revenus en devise. Les trois figurent ici, avec calculs.

1 · Rahmendaten bei Auslandsbezug

Paramètres clés — prêt allemand avec lien à l'étranger

Größe Élément	Wert Valeur	Was daraus folgt Ce qui en découle
Beleihung bei Wohnsitz im Ausland Quotité (LTV), non-résidents	60–100 %	gerechnet wird auf den Beleihungswert (Bankwert), nicht auf den Kaufpreis calculée sur la valeur de prêt, pas le prix d'achat
Beleihung als Expat mit Wohnsitz in Deutschland Quotité (LTV), expatrié résidant en Allemagne	bis 100 % des Kaufpreises jusqu'à 100 % du prix	Sie gelten als Steuerinländer; entscheidend ist der Aufenthaltstitel vous êtes résident fiscal; le titre de séjour décide
Eigenkapital Apport	bis 40 % je nach Fall, zuzüglich Nebenkosten	Nebenkosten obendrauf: 8–15 % je nach Bundesland und Courtage — sie werden nicht mitfinanziert frais d'acquisition en sus: 8–15 % selon le Land
Einkommen in fremder Währung Revenus en devise	Abschlag 10–25 % décote 10–25 %	Sicherheitsabschlag auf das in Euro umgerechnete Einkommen — bei 100-%-Finanzierung 50 %; kostet Budget marge de sécurité sur revenu converti; 50 % si financé à 100 %
Zinsbindung und Sondertilgung Taux fixe et remb. anticipé	5 / 10 / 15 / 20 Jahre / ans 5 % p. a.	wie bei Wohnsitz in Deutschland comme un résident allemand
Steuerlicher Status Statut fiscal	beschränkt steuerpflichtig (NRA) assujettissement limité (NRA)	kein Ausschlusskriterium — aber die Frage, die zuerst geklärt gehört pas éliminatoire — mais la première question à régler
Kontoeröffnung in Deutschland Compte bancaire allemand	meist Pflicht beim finanzierenden Haus généralement exigé	für Rate und Auszahlung; sie ist oft der eigentliche Zeitfresser souvent le vrai goulot dans le calendrier
Zinsband Sollzinsbindung 10 Jahre Fourchette, taux fixe 10 ans	4,07–4,12 %	effektiv, bis 60 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 60 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,12 % (Sollzins 4,05 %) TAEG, jusqu'à 60 % LTV 4.07 % (taux débiteur 4.00 %), partie entre 60 et 70 % LTV taux débiteur 4.35 %, à 70 % LTV mixte 4.12 % (taux débiteur 4.05 %)

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Ein Wert, der oft falsch zitiert wird. Der Abschlag beträgt 10–25 %, bei einer 100-%-Finanzierung 50 %.
Er gilt für Grenzgänger mit Wohnsitz in Deutschland und für Wohnsitz im Ausland gleichermaßen.

La décote est de 10–25 % (50 % si financé à 100 %); frontaliers et non-résidents sont concernés.

2 · Alle 47 Unterlagen — nach Konstellation sortiert

Les 47 pièces — classées par situation

Vollständig, nichts hinter einem Formular. Die ersten fünf Gruppen gelten für alle; danach kommt nur noch der Block, der auf Ihr Wohnsitzland zutrifft. Les cinq premiers groupes valent pour tous; ensuite, seul le bloc de votre pays de résidence.

Identifikation und Aufenthalt

Identité et résidence

Der Block, an dem sich entscheidet, welche Häuser den Fall überhaupt annehmen. · Ce bloc décide quels prêteurs examineront le dossier.

- ☐ **Personalausweis und Reisepass, Kopien aller Seiten**
  Carte d'identité et passeport, toutes les pages
- ☐ **Aufenthaltstitel mit Befristung, bei Nicht-EU-Bürgern**
  Titre de séjour avec échéance, pour non-ressortissants UE
- ☐ **Aktuelle Meldebescheinigung aus Deutschland oder Wohnsitzbestätigung aus dem Ausland**
  Certificat de domicile allemand actuel ou preuve de résidence à l'étranger
- ☐ **Bei Auslandsdeutschen: Abmeldebescheinigung aus Deutschland plus Wohnsitznachweis im Ausland**
  Allemands à l'étranger: certificat de départ allemand plus preuve de résidence à l'étranger
- ☐ **Schreiben des Arbeitgebers, wenn eine Visum-Verlängerung in Aussicht steht**
  Lettre de l'employeur si un visa doit être prolongé

Steuerlicher Status

Statut fiscal

Eine einzige Frage entscheidet über die halbe Unterlagenliste — klären Sie sie zuerst. · Une question régit la moitié de la liste.

- ☐ **Geklärt: beschränkt steuerpflichtig (NRA) oder unbeschränkt? Diese eine Frage entscheidet über die halbe Unterlagenliste**
  Réglé: assujettissement limité (NRA) ou illimité? Cette seule question décide de la moitié de la liste
- ☐ **Sämtliche Steuerunterlagen — Steuererklärungen und Steuerbescheide — aus allen Ländern, in denen Sie steuerpflichtig sind**
  Tous les documents fiscaux — déclarations et avis d'imposition — de chaque pays où vous êtes imposable
- ☐ **Bei beschränkter Steuerpflicht: Nachweis des Wohnsitzlandes, etwa ein Residence Certificate**
  En cas d'assujettissement limité: preuve du pays de résidence, p. ex. certificat de résidence
- ☐ **Bezug auf das einschlägige Doppelbesteuerungsabkommen, sofern relevant**
  Référence à la convention fiscale applicable, le cas échéant

Einkommensnachweise

Justificatifs de revenus

Bei Auslandsbezug wird ein längerer Zeitraum verlangt als im Inland; lückenlos heißt lückenlos. · Une période plus longue que pour les résidents est exigée.

- ☐ **Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres**
  Les trois dernières fiches de paie plus celle de décembre de l'an passé
- ☐ **Arbeitsvertrag, vollständig einschließlich Boni-Regelung**
  Contrat de travail complet, y compris règles de primes
- ☐ **Schreiben des Arbeitgebers über das ungekündigte Arbeitsverhältnis**
  Lettre de l'employeur confirmant un emploi non résilié

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

- [ ] **Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos**
  Relevés du compte salaire des six derniers mois, sans lacune
- [ ] **Steuerbescheide der letzten zwei Jahre — aus Deutschland und aus dem Heimatland**
  Avis d'imposition des deux dernières années — Allemagne et pays d'origine
- [ ] **Bei Selbstständigen: Bilanzen, BWA und Steuerbescheide aus drei Jahren**
  Indépendants: bilans, BWA et avis d'imposition sur trois ans
- [ ] **Bei Renten-, Elterngeld- oder Kindergeldbezug der jeweilige Bescheid**
  Retraite, allocation parentale ou familiale: la décision d'attribution

Bonität

Solvabilité

Fehlende SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren ist kein Ausschluss — sie muss nur ersetzt werden. · L'absence d'historique SCHUFA n'est pas éliminatoire.

- [ ] **SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt**
  Auto-déclaration SCHUFA selon l'art. 15 RGPD, de moins d'un mois
- [ ] **Bonitätsauskunft aus dem Heimatland, etwa Equifax in den USA oder Experian im Vereinigten Königreich**
  Rapport de crédit du pays d'origine, p. ex. Equifax (USA), Experian (UK)

Eigenkapital

Apport

Gefragt ist Herkunft und Verfügbarkeit, nicht nur der Kontostand. Eine Vorabüberweisung nach Deutschland ist dafür nicht nötig. · Origine et disponibilité, pas seulement le solde.

- [ ] **Eigenkapitalnachweis über Konto- oder Depotauszüge**
  Preuve d'apport par relevés de compte ou de portefeuille
- [ ] **Bei Guthaben im Ausland: Übersetzung und Währungsumrechnung**
  Avoirs à l'étranger: traduction et conversion de devise
- [ ] **Schenkungserklärung, wenn das Eigenkapital aus der Familie kommt**
  Déclaration de donation si l'apport vient de la famille
- [ ] **Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden**
  Accord de subvention KfW avec prime de remb., si déjà émis

Bei Einkommen in Fremdwährung

Revenus en devise

Nicht die Währung entscheidet, sondern die Anrechnungspraxis des einzelnen Hauses. · La devise n'est pas le problème; la pratique du prêteur l'est.

- [ ] **Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung**
  Les douze derniers mois de relevés dans la devise d'origine
- [ ] **Aktuelle Umrechnungstabelle für die Anrechnung**
  Table de conversion actuelle utilisée
- [ ] **Hedging-Strategie, wenn die Bank sie verlangt**
  Stratégie de couverture, si exigée

Wohnsitz USA oder Kanada

Résidence aux USA ou au Canada

- [ ] **W-2, 1099 und Tax Return der letzten zwei Jahre (USA)**
  W-2, 1099 et déclaration fiscale des deux dernières années (USA)
- [ ] **T4 und Notice of Assessment der letzten zwei Jahre (Kanada)**
  T4 et Notice of Assessment des deux dernières années (Canada)

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

- [ ] **FATCA-Erklärung für US-Personen**
  Déclaration FATCA pour les US persons

Wohnsitz Vereinigtes Königreich

Résidence au Royaume-Uni

- [ ] **P60 und P11D der letzten zwei Jahre**
  P60 et P11D des deux dernières années
- [ ] **HMRC Tax Return und SA302**
  Déclaration HMRC et SA302

Wohnsitz Schweiz oder Liechtenstein

Résidence en Suisse ou au Liechtenstein

- [ ] **Lohnausweis der letzten zwei Jahre**
  Certificat de salaire des deux dernières années
- [ ] **Schweizer Steuererklärung und Quellensteuer-Bescheinigung**
  Déclaration fiscale suisse et attest. impôt à la source

Wohnsitz Vereinigte Arabische Emirate

Résidence aux Émirats arabes unis

- [ ] **Salary Certificate des Arbeitgebers**
  Certificat de salaire employeur
- [ ] **Residence Visa und Emirates ID**
  Visa de résidence et Emirates ID

Bei GmbH-Geschäftsführern

Pour gérants de GmbH

- [ ] **Gesellschafterliste und Handelsregisterauszug**
  Liste des associés et extrait du registre du commerce
- [ ] **GmbH-Bilanzen der letzten drei Jahre**
  Bilans de la GmbH des trois dernières années
- [ ] **Geschäftsführer-Anstellungsvertrag**
  Contrat de gérant

Sobald die Immobilie ausgewählt ist

Une fois le bien choisi

Ab hier bewertet die Bank die Sicherheit — die liegt in Deutschland und wird nach deutschem Marktwert bewertet. · La garantie est en Allemagne et évaluée en conséquence.

- [ ] **Kaufvertragsentwurf — der Entwurf reicht für die Prüfung**
  Projet de contrat de vente — un projet suffit pour l'examen
- [ ] **Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt**
  Extrait du livre foncier actuel, de moins de trois mois
- [ ] **Wohnflächenberechnung, Energieausweis und aktuelle Objektfotos**
  Calcul de surface, certificat énergétique et photos récentes
- [ ] **Grundrisse und Schnitt mit Maßangaben, bei Häusern zusätzlich die Berechnung des umbauten Raums (Kubatur)**
  Plans et coupe cotés; pour les maisons aussi le calcul du volume bâti (cubature)
- [ ] **Bei Vermietung: die bestehenden Mietverträge**
  Si loué: les baux existants

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

- ☐ **Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus**
  Acte de division, copropriétés et immeubles collectifs seulement
- ☐ **Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt**
  Police d'assurance habitation pour un bien existant
- ☐ **Baugenehmigung nur bei Neubau, Erbbaurechtsvertrag nur bei Erbbaurecht**
  Permis de construire (neuf), contrat de bail emphytéotique (si concerné)
- ☐ **Bei Neubau oder Modernisierung: Bau- oder Werkvertrag und Kostenaufstellung nach Gewerken**
  Neuf ou rénovation: contrat de construction et coûts par corps d'état
- ☐ **Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden**
  Brochure de vente ou annonce, si disponible

3 · Apostille, Übersetzung und Fristen

Apostille, traduction et délais

Was im Inland zwei Klicks kostet, dauert aus Singapur, Dubai oder den USA Wochen. Wer diesen Block zuerst anstößt, verliert später keine Zeit. Ce qui prend deux clics en Allemagne prend des semaines de l'étranger. Commencez ici.

– **Apostille oder Legalisation.** Urkunden aus einem Vertragsstaat des Haager Übereinkommens werden mit einer Apostille anerkannt; aus allen anderen Staaten führt der Weg über die Legalisation durch die deutsche Auslandsvertretung. Beides wird an der ausstellenden Stelle beantragt, nicht in Deutschland. Apostille pour les États de La Haye, sinon légalisation consulaire.

– **Beglaubigte Übersetzung.** Verlangt wird die Übersetzung eines in Deutschland öffentlich bestellten oder beeidigten Übersetzers. Eine Eigenübersetzung oder eine Übersetzung aus dem Wohnsitzland wird regelmäßig zurückgewiesen — und kostet einen ganzen Durchlauf. Ob eine Übersetzung nötig ist und für welche Unterlagen, sagt Ihnen die ausgewählte Bank vorab; nicht jedes Haus verlangt sie. Un traducteur assermenté établi en Allemagne. Si une traduction est nécessaire, et pour quelles pièces, le prêteur choisi vous le dit à l'avance; tous ne l'exigent pas.

– **Notartermin aus der Ferne.** Wer nicht anreisen kann, braucht eine Vollmacht — in der Form, die der beurkundende Notar verlangt. Das ist eine Frage an den Notar, nicht an die Bank, und sie gehört früh gestellt. Demandez tôt au notaire pour la procuration.

Unterlage Document	Was die Bank verlangt Ce qui est exigé	Warum Pourquoi
Bonitätsauskunft Rapport de crédit	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt Auto-déclaration SCHUFA selon l'art. 15 RGPD, de moins d'un mois	die kürzeste Frist der ganzen Liste — zuletzt beschaffen le délai le plus court de la liste — à obtenir en dernier
Gehaltskonto Compte salaire	Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos Relevés du compte salaire des six derniers mois, sans lacune	Lücken werden nachgefragt, nicht überlesen les lacunes sont relevées, pas ignorées
Fremdwährungskonto Compte en devise	Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung Les douze derniers mois de relevés dans la devise d'origine	die Bank will die Schwankung sehen, nicht nur den Stand le prêteur veut voir la volatilité, pas que le solde
Grundbuchauszug Extrait du livre foncier	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Extrait du livre foncier actuel, de moins de trois mois	gilt wie im Inland — die Sicherheit liegt in Deutschland comme pour les résidents — la garantie est en Allemagne
Steuerlicher Nachweis Résidence fiscale	Bei beschränkter Steuerpflicht: Nachweis des Wohnsitzlandes, etwa ein Residence Certificate En cas d'assujettissement limité: preuve du pays de résidence, p. ex. certificat de résidence	ohne ihn bleibt der steuerliche Status offen — und damit der Fall sans elle, le statut fiscal reste ouvert, et le dossier aussi

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Vos chiffres — à remplir, puis cochez les justificatifs

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Nr. N°	Poste Élément	Ihr Betrag Votre chiffre	Beleg Justificatif
1	**Kaufpreis der Immobilie in Deutschland** **Prix d'achat en Allemagne** ohne Nebenkosten hors frais d'acquisition		☐
2	**Kaufnebenkosten** **Frais d'acquisition** 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage à payer sur l'apport		☐
3	**Eigenkapital, das in Deutschland verfügbar ist** **Apport disponible en Allemagne** Konto, Depot — mit Herkunftsnachweis comptes, portefeuille, avec preuve d'origine		☐
4	**Eigenkapital im Ausland** **Apport détenu à l'étranger** mit Übersetzung und Währungsumrechnung; eine Vorabüberweisung ist nicht nötig traduit et converti; pas de virement préalable requis		☐
5	**Monatliches Einkommen, umgerechnet in Euro** **Revenu mensuel, en euros** brutto, vor dem Abschlag brut, avant décote		☐
6	**Anrechenbares Einkommen nach Abschlag von 10–25 %** **Revenu retenu après décote de 10–25 %** nur bei Einkommen in fremder Währung seulement pour revenus en devise		☐
7	**Bestehende Raten je Monat, auch im Ausland** **Mensualités existantes, y compris à l'étranger** Kredite, Leasing, Unterhalt — auch ausländische zählen les dettes étrangères comptent aussi		☐
8	**Darlehensbedarf (Zeile 1 abzüglich 3 und 4)** **Prêt nécessaire (ligne 1 moins lignes 3 et 4)** daraus folgt der Beleihungsauslauf cela détermine la quotité (LTV)		☐

5 · Zwei Modellrechnungen — Budget und Anrechnung

Deux exemples chiffrés — budget et prise en compte

Modellrechnungen mit gesetzten Annahmen, kein Angebot und keine Zusage. Kaufpreis 400.000 €, Beleihungswert 380.000 €, Objekt in Nordrhein-Westfalen, gerechnet mit den beiden Stufen unseres Zinsbands: 60 % und 70 % Beleihung, 10 Jahre fest, 2,0 % Tilgung (Eigene Bankumfrage Perini, Stand 05.10.2026).

Poste Élément	Beleihung 60 % LTV 60 %	Beleihung 70 % LTV 70 %
Kaufpreis Prix d'achat	400.000 €	400.000 €
Beleihungswert der Bank Valeur de prêt	380.000 €	380.000 €
Darlehen Prêt	228.000 €	266.000 €
Eigenkapital auf den Kaufpreis Apport par rapport au prix	172.000 € (43 %)	134.000 € (33,5 %)

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Poste Élément	Beleihung 60 % LTV 60 %	Beleihung 70 % LTV 70 %
Kaufnebenkosten obendrauf (8,5 %, NRW, ohne Courtage) Frais en sus (8,5 %, NRW, sans agent)	34.000 €	34.000 €
Eigenkapital gesamt Apport total	206.000 € (51,5 %)	168.000 € (42 %)
Sollzins (effektiv) Taux débiteur (TAEG)	4,00 % (4,07 %)	4,05 % (4,12 %)
Rate im Monat Mensualité	1.140,00 €	1.341,08 €

Mehr Beleihung heißt weniger Eigenkapital, aber einen höheren Zins auf das ganze Darlehen. Die Kaufnebenkosten werden in beiden Fällen nicht mitfinanziert — genau diese Differenz ist der Grund, aus dem Budgets platzen.

Was der Abschlag auf Fremdwährungseinkommen bedeutet

Ce que signifie la décote sur devise

Konstellation Scénario	Abschlag Décote	Angerechnet von 6.000 € brutto Retenu sur 6,000 € brut	Nicht angerechnet Non retenu
Wohnsitz im Ausland — Ihr Fall Non-résident — votre cas	10–25 %	4.500 € – 5.400 €	600 € – 1.500 €
Bei 100-%-Finanzierung Avec financement à 100 %	50 %	3.000 €	3.000 €

Mit der Haushaltsrechnung arbeitet die Bank auf Basis der angerechneten Zahl, nicht der Bruttozahl. Wer mit dem Bruttoeinkommen kalkuliert, überschätzt sein Budget um ein Zehntel bis zur Hälfte. Nicht die Währung entscheidet, sondern die Anrechnungspraxis des einzelnen Hauses — und die unterscheidet sich stark. Le prêteur calcule avec le chiffre retenu, pas le brut.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Exemple représentatif selon § 17 PAngV (règles allemandes d'affichage des prix)

Diese Fassung nennt einen Sollzins und eine monatliche Rate. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens betreffen, muss ein repräsentatives Beispiel angeben (§ 17 PAngV). Ce document indique un taux débiteur et une mensualité. Qui annonce des chiffres sur le coût d'un crédit immobilier aux consommateurs doit donner un exemple représentatif. Le voici — ce n'est ni une offre ni un engagement.

Größe Élément	Wert Valeur	Größe Élément	Wert Valeur
Nettodarlehensbetrag Montant net du prêt	350.000 €	Monatliche Rate Mensualité	1.750,00 € monatlich
Gebundener Sollzins Taux débiteur fixe	4,00 % p.a., fest (bis 60 % Beleihung)	Effektiver Jahreszins TAEG	4,07 % p.a.
Sollzinsbindung Durée de taux fixe	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Amortissement initial	2,0 % anfänglich
Beleihung Quotité (LTV)	60 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Capital restant fin du taux fixe	264.104,28 €

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

Größe Élément	Wert Valeur	Größe Élément	Wert Valeur
Gesamtbetrag Montant total dû	474.104,28 €	Datenstand Données au	05.10.2026
Darlehensvermittler Intermédiaire en crédit	Perini Finance & Property, Olga Nikushkina, Oberstraße 3, 47829 Krefeld	Sicherheit Garantie	Grundschuld auf die finanzierte Immobilie dette foncière (Grundschuld) sur le bien financé
Anzahl der Raten in der Sollzinsbindung Nombre de mensualités pendant le taux fixe	120 monatliche Raten 120 mensualités		

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Zinsband effektiv: bis 60 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 60 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,12 % (Sollzins 4,05 %). Kein Angebot und keine Zusage. Der Zins im Einzelfall hängt von Objekt, Beleihungsauslauf und Bonität ab; über 70 % Beleihungsauslauf und bei anderen Zinsbindungen rechnen wir den Zins im Einzelfall. Quelle: Eigene Bankumfrage Perini, Stand 05.10.2026. Exemple représentatif exigé par le droit allemand d'affichage des prix — ni offre ni engagement; le taux proposé dépend du bien, de la quotité (LTV) et de votre solvabilité. Les hypothèses et la fourchette de taux ci-dessus s'appliquent.

6 · Warum die erste Bank ablehnt — und was dann hilft

Pourquoi le premier prêteur dit non — et ce qui aide

Die häufigsten Ablehnungsgründe liegen im Prozess der Bank, nicht bei Ihnen. Eine Absage ist eine Aussage über ein Raster, nicht über Ihre Bonität. Les refus les plus fréquents tiennent au processus du prêteur, pas à vous. Un refus concerne le processus d'un prêteur, pas votre solvabilité.

- ☐ **Auslandswohnsitz — Unsicherheit über anwendbares Recht und Mehraufwand**
  Lösung: Häuser ansprechen, die einen eingespielten Prozess für Kreditnehmer mit Auslandswohnsitz haben, statt zuerst die Hausbank zu fragen.
  Solution: s'adresser aux prêteurs ayant un processus établi pour non-résidents, plutôt qu'à sa banque habituelle.
- ☐ **Fremdwährungseinkommen — bei vielen Häusern ein pauschales Nein**
  Lösung: ein Haus mit fairer Anrechnungspraxis wählen; der Abschlag von 10–25 % ist in seiner Wirkung verhandelbar, nicht in seiner Existenz.
  Solution: choisir un prêteur à la pratique équitable; la décote de 10–25 % se négocie dans son effet, pas dans son principe.
- ☐ **Keine SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren**
  Lösung: Bonität über Einkommen, Kontoauszüge, Vermögen und eine Kreditauskunft aus dem Wohnsitzland belegen.
  Solution: prouver la solvabilité par revenus, relevés, patrimoine et rapport de crédit du pays d'origine.
- ☐ **Befristeter Aufenthaltstitel**
  Lösung: für viele Häuser ein Thema, kein Ausschlussgrund — Aufenthaltstitel und Arbeitgeberbestätigung entscheiden.
  Solution: pour beaucoup de prêteurs un sujet, pas un motif d'exclusion — titre et lettre d'employeur décident.
- ☐ **Ausländische Dokumente ohne Übersetzung oder Apostille**
  Lösung: von Anfang an vollständig und übersetzt einreichen; jede Rückfrage stellt den Vorgang wieder hinten an.
  Solution: remettre le dossier complet et traduit dès le départ; chaque question relance la file interne.
- ☐ **Bankinterne Länder- und Prozessgrenzen**
  Lösung: das Haus auswählen, dessen Länderliste Ihren Fall bereits abdeckt — das ist die eigentliche Arbeit.
  Solution: choisir le prêteur dont la liste de pays couvre déjà votre cas — c'est tout le travail.

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Allgemeine Orientierung, keine individuelle Finanzierungs-, Rechts- oder Steuerberatung. §34i GewO (privat) · §34c GewO (gewerblich).

7 · Ablauf und Zeitschiene

Déroulement et calendrier

Schritt Étape	Was passiert Ce qui se passe	Zeitbedarf Durée
Erstgespräch Premier appel	Wohnsitzland, Einkommensart, Aufenthaltstitel — daraus folgt der Bankenkreis. Kostenlos, per Video oder Telefon pays, type de revenu, titre — cela définit les prêteurs possibles	ein Termin un rendez-vous
Unterlagen, Übersetzung, Apostille Pièces, traduction, apostille	der Abschnitt, der die Gesamtdauer bestimmt — er läuft im Ausland, nicht in Deutschland l'étape qui fixe la durée totale — elle se passe à l'étranger	Wochen, nicht Tage semaines, pas jours
Bankauswahl und Antrag Choix du prêteur et demande	paralleler Vergleich statt Anfragen nacheinander; Kontoeröffnung gleich mit anstoßen comparaison parallèle; lancer en même temps l'ouverture du compte	wenige Tage quelques jours
Zusage, Notartermin, Auszahlung Accord, notaire, versement	bei Bedarf über Vollmacht, ohne Anreise par procuration si vous ne pouvez pas venir	3 bis 10 Werktage für die Zusage ab vollständiger Mappe; Notartermin und Auszahlung folgen danach 3 à 10 jours ouvrés pour l'accord une fois le dossier complet; puis notaire et versement

Die Spanne gilt ab vollständiger Mappe. Bei Auslandsbezug entscheidet nicht die Bonität über das Tempo, sondern die Unterlage, an die niemand gedacht hat. Le compteur démarre quand le dossier est complet.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Notre rôle — et comment nous joindre

Wir wählen aus über 650 Häusern die wenigen aus, deren Länder- und Prozessvorgaben Ihren Fall abdecken, prüfen und übersetzen die Selbstauskunft vor der Einreichung, rechnen die Fremdwährungsanrechnung transparent durch und begleiten Kontoeröffnung, Notartermin und Auszahlung. Beratung und Bankvergleich sind kostenlos; vergütet werden wir in der Regel vom finanzierenden Haus, und nur, wenn die Finanzierung zustande kommt. Keine Steuer- und keine Rechtsberatung. Nous choisissons parmi plus de 650 prêteurs, vérifions et traduisons votre fiche de renseignements et suivons le dossier jusqu'au notaire et au versement. Notre conseil est gratuit. En règle générale, nous sommes payés par le prêteur qui finance, et seulement si le financement aboutit.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. 02151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch und Russisch. Olga Nikushkina, conseillère en crédit immobilier, agréée §34i GewO, registre des intermédiaires D-W-132-ZUCB-95. Tél. +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Premier appel ou visio gratuit et sans engagement. Conseil en allemand, anglais, français, espagnol et russe.

Diese Liste bereitet eine deutsche Hypothek mit Auslandsbezug vor. Ob eine Bank den Fall annimmt, hängt vom Einzelfall ab und unterscheidet sich stark von Haus zu Haus. Stand der Checkliste: 10.10.2026. Bei Fragen zum Doppelbesteuerungsabkommen, zur beschränkten Steuerpflicht oder zum Visumsrecht sollten Steuerberater oder Anwalt hinzugezogen werden. Cette liste prépare un prêt immobilier allemand avec lien à l'étranger. L'acceptation dépend de la situation et varie fortement selon les banques. Liste au 10 octobre 2026. Pour conventions fiscales, assujettissement limité ou droit des visas, consultez un conseiller fiscal ou un avocat.