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 · Duitse hypotheek met buitenlandse component — alle 47 documenten, geordend per woonland.

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. De documenten zijn dezelfde als voor ingezetenen — plus apostille, beëdigde vertaling en een langere bewijsperiode. Drie cijfers verschillen echt: beleningsgraad, eigen vermogen en hoe inkomen in vreemde valuta meetelt. Alle drie staan hier, doorgerekend.

1 · Rahmendaten bei Auslandsbezug

Kerndata — Duitse hypotheek met buitenlandcomponent

Größe Punt	Wert Waarde	Was daraus folgt Wat daaruit volgt
Beleihung bei Wohnsitz im Ausland Belening, niet-ingezetenen	60–100 %	gerechnet wird auf den Beleihungswert (Bankwert), nicht auf den Kaufpreis berekend op de leenwaarde (bankwaarde), niet op de koopprijs
Beleihung als Expat mit Wohnsitz in Deutschland Belening, expat woonachtig in Duitsland	bis 100 % des Kaufpreises tot 100 % van de prijs	Sie gelten als Steuerinländer; entscheidend ist der Aufenthaltstitel u bent fiscaal ingezetene; de verblijfsvergunning beslist
Eigenkapital Vermogen	bis 40 % je nach Fall, zuzüglich Nebenkosten	Nebenkosten obendrauf: 8–15 % je nach Bundesland und Courtage — sie werden nicht mitfinanziert bijkomende kosten erbij: 8–15 % naargelang deelstaat
Einkommen in fremder Währung Inkomen in vreemde valuta	Abschlag 10–25 % 10–25 % afslag	Sicherheitsabschlag auf das in Euro umgerechnete Einkommen — bei 100-%-Finanzierung 50 %; kostet Budget veiligheidsmarge op inkomen; 50 % bij 100 % financiering
Zinsbindung und Sondertilgung Rentevaste periode, extra aflossen	5 / 10 / 15 / 20 Jahre / jaar 5 % p. a.	wie bei Wohnsitz in Deutschland zoals bij ingezetenen
Steuerlicher Status Fisc. status	beschränkt steuerpflichtig (NRA) beperkt belastingplichtig	kein Ausschlusskriterium — aber die Frage, die zuerst geklärt gehört geen uitsluitingsgrond — maar wel de eerste vraag
Kontoeröffnung in Deutschland Duitse bankrekening	meist Pflicht beim finanzierenden Haus meestal vereist	für Rate und Auszahlung; sie ist oft der eigentliche Zeitfresser vaak het echte knelpunt in het tijdpad
Zinsband Sollzinsbindung 10 Jahre Renteband, 10 jaar vast	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 %) effectieve jaarrente, tot 60 % LTV 4,07 % (debetrente 4,00 %), deel tussen 60 en 70 % LTV debetrente 4,35 %, bij 70 % LTV gesplitst 4,12 % (debetrente 4,05 %)

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

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.

De afslag is 10–25 % (50 % bij 100 % financiering); geldt voor grensarbeiders en niet-ingezetenen.

2 · Alle 47 Unterlagen — nach Konstellation sortiert

Alle 47 documenten — per situatie

Vollständig, nichts hinter einem Formular. Die ersten fünf Gruppen gelten für alle; danach kommt nur noch der Block, der auf Ihr Wohnsitzland zutrifft. De eerste vijf groepen gelden voor iedereen; daarna alleen het blok voor uw woonland.

Identifikation und Aufenthalt

Identificatie en verblijf

Der Block, an dem sich entscheidet, welche Häuser den Fall überhaupt annehmen. · Dit blok bepaalt welke banken het dossier oppakken.

- ☐ **Personalausweis und Reisepass, Kopien aller Seiten**
  ID en paspoort, kopieën van alle pagina's
- ☐ **Aufenthaltstitel mit Befristung, bei Nicht-EU-Bürgern**
  Verblijfsvergunning met einddatum, niet-EU-burger
- ☐ **Aktuelle Meldebescheinigung aus Deutschland oder Wohnsitzbestätigung aus dem Ausland**
  Actueel Duits inschrijvingsbewijs of woonplaatsbewijs buitenland
- ☐ **Bei Auslandsdeutschen: Abmeldebescheinigung aus Deutschland plus Wohnsitznachweis im Ausland**
  Duitsers in het buitenland: Duitse uitschrijving plus woonplaatsbewijs aldaar
- ☐ **Schreiben des Arbeitgebers, wenn eine Visum-Verlängerung in Aussicht steht**
  Werkgeversbrief als visumverlenging in zicht is

Steuerlicher Status

Fisc. status

Eine einzige Frage entscheidet über die halbe Unterlagenliste — klären Sie sie zuerst. · Eén vraag bepaalt de halve lijst.

- ☐ **Geklärt: beschränkt steuerpflichtig (NRA) oder unbeschränkt? Diese eine Frage entscheidet über die halbe Unterlagenliste**
  Helder: beperkt (NRA) of onbeperkt belastingplichtig? Deze ene vraag bepaalt de halve documentenlijst
- ☐ **Sämtliche Steuerunterlagen — Steuererklärungen und Steuerbescheide — aus allen Ländern, in denen Sie steuerpflichtig sind**
  Alle belastingdocumenten — aangiften en aanslagen — uit elk land waar u belastingplichtig bent
- ☐ **Bei beschränkter Steuerpflicht: Nachweis des Wohnsitzlandes, etwa ein Residence Certificate**
  Bij beperkte belastingplicht: bewijs van woonland, bijv. een residence certificate
- ☐ **Bezug auf das einschlägige Doppelbesteuerungsabkommen, sofern relevant**
  Verwijzing naar toepasselijk belastingverdrag, indien relevant

Einkommensnachweise

Inkomensbewijs

Bei Auslandsbezug wird ein längerer Zeitraum verlangt als im Inland; lückenlos heißt lückenlos. · Langere periode vereist dan voor ingezetenen.

- ☐ **Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres**
  Laatste drie loonstroken plus decemberstrook van vorig jaar
- ☐ **Arbeitsvertrag, vollständig einschließlich Boni-Regelung**
  Arbeidscontract, volledig inclusief bonusregeling
- ☐ **Schreiben des Arbeitgebers über das ungekündigte Arbeitsverhältnis**
  Werkgeversbrief over ongeopzegd dienstverband

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

- [ ] **Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos**
  Afschriften loonrekening laatste zes maanden, zonder hiaten
- [ ] **Steuerbescheide der letzten zwei Jahre — aus Deutschland und aus dem Heimatland**
  Belastingaanslagen laatste twee jaar — Duits en uit herkomstland
- [ ] **Bei Selbstständigen: Bilanzen, BWA und Steuerbescheide aus drei Jahren**
  Zelfstandigen: balansen, BWA en belastingaanslagen over drie jaar
- [ ] **Bei Renten-, Elterngeld- oder Kindergeldbezug der jeweilige Bescheid**
  Pensioen, ouderschaps- of kinderbijslag: betreffende beschikking

Bonität

Kredietwaardigheid

Fehlende SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren ist kein Ausschluss — sie muss nur ersetzt werden. · Ontbrekende SCHUFA-historie sluit niet uit.

- [ ] **SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt**
  Eigen SCHUFA-uittreksel volgens art. 15 AVG, maximaal een maand oud
- [ ] **Bonitätsauskunft aus dem Heimatland, etwa Equifax in den USA oder Experian im Vereinigten Königreich**
  Kredietrapport herkomstland, bijv. Equifax in de VS of Experian in het VK

Eigenkapital

Vermogen

Gefragt ist Herkunft und Verfügbarkeit, nicht nur der Kontostand. Eine Vorabüberweisung nach Deutschland ist dafür nicht nötig. · Herkomst en beschikbaarheid, niet enkel saldo.

- [ ] **Eigenkapitalnachweis über Konto- oder Depotauszüge**
  Bewijs eigen vermogen: rekening- of depotafschrift
- [ ] **Bei Guthaben im Ausland: Übersetzung und Währungsumrechnung**
  Buitenlandse tegoeden: vertaling en valutaomrekening
- [ ] **Schenkungserklärung, wenn das Eigenkapital aus der Familie kommt**
  Schenkingsverklaring bij eigen vermogen van familie
- [ ] **Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden**
  KfW-toezegging inclusief aflossingssubsidie, indien al verleend

Bei Einkommen in Fremdwährung

Inkomen in vreemde valuta

Nicht die Währung entscheidet, sondern die Anrechnungspraxis des einzelnen Hauses. · Niet de valuta telt, maar hoe de bank het inkomen meerekent.

- [ ] **Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung**
  Afschriften laatste twaalf maanden in oorspronkelijke valuta
- [ ] **Aktuelle Umrechnungstabelle für die Anrechnung**
  Actuele omrekeningstabel voor het meerekenen
- [ ] **Hedging-Strategie, wenn die Bank sie verlangt**
  Hedging-strategie, als de bank die verlangt

Wohnsitz USA oder Kanada

Woonplaats VS of Canada

- [ ] **W-2, 1099 und Tax Return der letzten zwei Jahre (USA)**
  W-2, 1099 en tax return van de laatste twee jaar (VS)
- [ ] **T4 und Notice of Assessment der letzten zwei Jahre (Kanada)**
  T4 en Notice of Assessment, laatste twee jaar (Canada)

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

- [ ] **FATCA-Erklärung für US-Personen**
  FATCA-verklaring van US-personen

Wohnsitz Vereinigtes Königreich

Woonplaats Verenigd Koninkrijk

- [ ] **P60 und P11D der letzten zwei Jahre**
  P60 en P11D, laatste twee jaar
- [ ] **HMRC Tax Return und SA302**
  HMRC tax return en SA302

Wohnsitz Schweiz oder Liechtenstein

Woonplaats Zwitserland of Liechtenstein

- [ ] **Lohnausweis der letzten zwei Jahre**
  Loonbewijs van de laatste twee jaar
- [ ] **Schweizer Steuererklärung und Quellensteuer-Bescheinigung**
  Zwitserse aangifte en bewijs van bronbelasting

Wohnsitz Vereinigte Arabische Emirate

Woonplaats Ver. Arabische Emiraten

- [ ] **Salary Certificate des Arbeitgebers**
  Loonverklaring werkgever
- [ ] **Residence Visa und Emirates ID**
  Residence visa en Emirates ID

Bei GmbH-Geschäftsführern

Voor GmbH-bestuurders

- [ ] **Gesellschafterliste und Handelsregisterauszug**
  Aandeelhouderslijst en handelsregisteruittreksel
- [ ] **GmbH-Bilanzen der letzten drei Jahre**
  GmbH-balansen van de laatste drie jaar
- [ ] **Geschäftsführer-Anstellungsvertrag**
  Bestuurdersovereenkomst

Sobald die Immobilie ausgewählt ist

Zodra het object is gekozen

Ab hier bewertet die Bank die Sicherheit — die liegt in Deutschland und wird nach deutschem Marktwert bewertet. · Onderpand ligt in Duitsland en wordt zo gewaardeerd.

- [ ] **Kaufvertragsentwurf — der Entwurf reicht für die Prüfung**
  Concept-koopakte — een concept volstaat voor de toetsing
- [ ] **Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt**
  Actueel kadasteruittreksel, maximaal drie maanden oud
- [ ] **Wohnflächenberechnung, Energieausweis und aktuelle Objektfotos**
  Woonoppervlakteberekening, energiecertificaat en actuele foto’s
- [ ] **Grundrisse und Schnitt mit Maßangaben, bei Häusern zusätzlich die Berechnung des umbauten Raums (Kubatur)**
  Plattegronden en doorsnede met maten; bij huizen ook de berekening van de inhoud (kubatuur)
- [ ] **Bei Vermietung: die bestehenden Mietverträge**
  Bij verhuur: bestaande huurcontracten

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

- ☐ **Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus**
  Splitsingsakte, alleen bij appartement en meergezinswoning
- ☐ **Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt**
  Opstalverzekeringspolis bij een bestaand object
- ☐ **Baugenehmigung nur bei Neubau, Erbbaurechtsvertrag nur bei Erbbaurecht**
  Bouwvergunning alleen bij nieuwbouw, erfpachtovereenkomst alleen bij erfpacht
- ☐ **Bei Neubau oder Modernisierung: Bau- oder Werkvertrag und Kostenaufstellung nach Gewerken**
  Nieuwbouw of modernisering: bouwcontract en kostenoverzicht per discipline
- ☐ **Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden**
  Folder of advertentie, indien aanwezig

3 · Apostille, Übersetzung und Fristen

Apostille, vertaling en termijnen

Was im Inland zwei Klicks kostet, dauert aus Singapur, Dubai oder den USA Wochen. Wer diesen Block zuerst anstößt, verliert später keine Zeit. Twee klikken in Duitsland, weken vanuit het buitenland. Begin hier.

– **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 voor Haagse verdragslanden, anders consulaire legalisatie.

– **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. Een in Duitsland beëdigde vertaler. Of een vertaling nodig is en voor welke documenten, zegt de gekozen bank u vooraf; niet elke bank vraagt erom.

– **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. Vraag de notaris vroeg naar de volmacht.

Unterlage Document	Was die Bank verlangt Wat is vereist	Warum Waarom
Bonitätsauskunft Kredietrapport	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt Eigen SCHUFA-uittreksel volgens art. 15 AVG, maximaal een maand oud	die kürzeste Frist der ganzen Liste — zuletzt beschaffen kortste termijn van de lijst — als laatste regelen
Gehaltskonto Loonrekening	Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos Afschriften loonrekening laatste zes maanden, zonder hiaten	Lücken werden nachgefragt, nicht überlesen op hiaten volgt altijd navraag
Fremdwährungskonto Vreemdevalutarekening	Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung Afschriften laatste twaalf maanden in oorspronkelijke valuta	die Bank will die Schwankung sehen, nicht nur den Stand de bank wil de schommelingen zien, niet alleen het saldo
Grundbuchauszug Kadasteruittreksel	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Actueel kadasteruittreksel, maximaal drie maanden oud	gilt wie im Inland — die Sicherheit liegt in Deutschland als bij ingezetenen — onderpand ligt in Duitsland
Steuerlicher Nachweis Fiscaal woonland	Bei beschränkter Steuerpflicht: Nachweis des Wohnsitzlandes, etwa ein Residence Certificate Bij beperkte belastingplicht: bewijs van woonland, bijv. een residence certificate	ohne ihn bleibt der steuerliche Status offen — und damit der Fall zonder dit blijft de fiscale status open — het dossier ook

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Uw cijfers — invullen, dan het bewijs afvinken

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

Nr. Nr.	Position Punt	Ihr Betrag Uw bedrag	Beleg Bewijs
1	**Kaufpreis der Immobilie in Deutschland** **Koopprijs in Duitsland** ohne Nebenkosten excl. bijkomende kosten		☐
2	**Kaufnebenkosten** **Bijkomende kosten** 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage uit eigen vermogen		☐
3	**Eigenkapital, das in Deutschland verfügbar ist** **Eigen vermogen in Duitsland** Konto, Depot — mit Herkunftsnachweis rekening, depot — met herkomstbewijs		☐
4	**Eigenkapital im Ausland** **Buitenlands vermogen** mit Übersetzung und Währungsumrechnung; eine Vorabüberweisung ist nicht nötig met vertaling en omrekening; vooraf overboeken niet nodig		☐
5	**Monatliches Einkommen, umgerechnet in Euro** **Maandinkomen, in euro** brutto, vor dem Abschlag bruto, vóór de afslag		☐
6	**Anrechenbares Einkommen nach Abschlag von 10–25 %** **Meegerekend inkomen na afslag van 10–25 %** nur bei Einkommen in fremder Währung alleen bij inkomen in vreemde valuta		☐
7	**Bestehende Raten je Monat, auch im Ausland** **Bestaande maandlasten, ook in het buitenland** Kredite, Leasing, Unterhalt — auch ausländische zählen ook buitenlandse tellen mee		☐
8	**Darlehensbedarf (Zeile 1 abzüglich 3 und 4)** **Benodigde lening (regel 1 min 3 en 4)** daraus folgt der Beleihungsauslauf dit bepaalt de beleningsgraad		☐

5 · Zwei Modellrechnungen — Budget und Anrechnung

Twee rekenvoorbeelden — budget en meerekenen

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).

Position Punt	Beleihung 60 % LTV 60 %	Beleihung 70 % LTV 70 %
Kaufpreis Koopprijs	400.000 €	400.000 €
Beleihungswert der Bank Leenwaarde	380.000 €	380.000 €
Darlehen Lening	228.000 €	266.000 €
Eigenkapital auf den Kaufpreis Eigen vermogen op de prijs	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
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

Position Punt	Beleihung 60 % LTV 60 %	Beleihung 70 % LTV 70 %
Kaufnebenkosten obendrauf (8,5 %, NRW, ohne Courtage) Kosten koper (8,5 %, NRW, geen makelaar)	34.000 €	34.000 €
Eigenkapital gesamt Totaal vermogen	206.000 € (51,5 %)	168.000 € (42 %)
Sollzins (effektiv) Debetrente (eff.)	4,00 % (4,07 %)	4,05 % (4,12 %)
Rate im Monat Maandlast	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

Wat de valuta-afslag betekent

Konstellation Situatie	Abschlag Afslag	Angerechnet von 6.000 € brutto Meegerekend van 6.000 € bruto	Nicht angerechnet Niet meegeteld
Wohnsitz im Ausland — Ihr Fall Niet-ingezetene — uw geval	10–25 %	4.500 € – 5.400 €	600 € – 1.500 €
Bei 100-%-Finanzierung Bij 100 % financiering	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. De bank rekent met het meegerekende bedrag, niet met het bruto.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Representatief voorbeeld conform § 17 PAngV (Duitse prijsaanduiding)

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). Dit document noemt een debetrente en een maandlast. Wie adverteert met cijfers over de kosten van een hypothecair consumentenkrediet, moet een representatief voorbeeld geven. Hier staat het — het is geen aanbod en geen toezegging.

Größe Punt	Wert Waarde	Größe Punt	Wert Waarde
Nettodarlehensbetrag Nettoleenbedrag	350.000 €	Monatliche Rate Maandlast	1.750,00 € monatlich
Gebundener Sollzins Vaste debetrente	4,00 % p.a., fest (bis 60 % Beleihung)	Effektiver Jahreszins Effectieve jaarrente	4,07 % p.a.
Sollzinsbindung Rentevaste periode	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Initiële aflossing	2,0 % anfänglich
Beleihung Belening	60 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Restschuld na de rentevaste periode	264.104,28 €

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

Größe Punt	Wert Waarde	Größe Punt	Wert Waarde
Gesamtbetrag Totaal te betalen	474.104,28 €	Datenstand Peildatum	05.10.2026
Darlehensvermittler Kredietbemiddelaar	Perini Finance & Property, Olga Nikushkina, Oberstraße 3, 47829 Krefeld	Sicherheit Zekerheid	Grundschuld auf die finanzierte Immobilie grondschuld (Grundschuld) op het gefinancierde pand
Anzahl der Raten in der Sollzinsbindung Aantal termijnen in de rentevaste periode	120 monatliche Raten 120 maandtermijnen		

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. De aannames en renteband hierboven gelden. Dit is een representatief voorbeeld dat de Duitse prijsaanduidingswet eist — het is geen aanbod en geen toezegging; de aangeboden rente hangt af van het object, de beleningsgraad en uw kredietwaardigheid.

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

Waarom de eerste bank nee zegt — en wat helpt

Die häufigsten Ablehnungsgründe liegen im Prozess der Bank, nicht bei Ihnen. Eine Absage ist eine Aussage über ein Raster, nicht über Ihre Bonität. De vaakste afwijzingsredenen liggen in het proces van de bank, niet bij u. Een afwijzing zegt iets over het proces van één bank, niet over uw kredietwaardigheid.

- ☐ **Auslandswohnsitz — Unsicherheit über anwendbares Recht und Mehraufwand**
  Woonplaats in het buitenland — onzekerheid over het toepasselijke recht en extra werk
  Lösung: Häuser ansprechen, die einen eingespielten Prozess für Kreditnehmer mit Auslandswohnsitz haben, statt zuerst die Hausbank zu fragen.
  Oplossing: benader banken met een vast proces voor niet-ingezeten leners, in plaats van eerst de huisbank te vragen.
- ☐ **Fremdwährungseinkommen — bei vielen Häusern ein pauschales Nein**
  Inkomen in vreemde valuta — bij veel banken een categorisch nee
  Lösung: ein Haus mit fairer Anrechnungspraxis wählen; der Abschlag von 10–25 % ist in seiner Wirkung verhandelbar, nicht in seiner Existenz.
  Oplossing: kies een bank die redelijk meerekent; de afslag van 10–25 % is onderhandelbaar in zijn effect, niet in zijn bestaan.
- ☐ **Keine SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren**
  Geen SCHUFA-historie na lange jaren in het buitenland
  Lösung: Bonität über Einkommen, Kontoauszüge, Vermögen und eine Kreditauskunft aus dem Wohnsitzland belegen.
  Oplossing: staaf kredietwaardigheid met inkomen, afschriften, vermogen en kredietrapport herkomstland.
- ☐ **Befristeter Aufenthaltstitel**
  Tijdelijke verblijfsvergunning
  Lösung: für viele Häuser ein Thema, kein Ausschlussgrund — Aufenthaltstitel und Arbeitgeberbestätigung entscheiden.
  Oplossing: bij veel banken een punt, geen uitsluiting — vergunning en werkgeversbrief beslissen.
- ☐ **Ausländische Dokumente ohne Übersetzung oder Apostille**
  Buitenlandse documenten zonder vertaling of apostille
  Lösung: von Anfang an vollständig und übersetzt einreichen; jede Rückfrage stellt den Vorgang wieder hinten an.
  Oplossing: meteen volledig en vertaald indienen; elke navraag zet u weer achter in de wachtrij.
- ☐ **Bankinterne Länder- und Prozessgrenzen**
  Interne land- en proceslimieten van de bank
  Lösung: das Haus auswählen, dessen Länderliste Ihren Fall bereits abdeckt — das ist die eigentliche Arbeit.
  Oplossing: kies de bank waarvan de landenlijst uw geval al dekt — dat is het hele werk.

7 · Ablauf und Zeitschiene

Verloop en tijdpad

Schritt Stap	Was passiert Wat er gebeurt	Zeitbedarf Tijd
Erstgespräch Intake	Wohnsitzland, Einkommensart, Aufenthaltstitel — daraus folgt der Bankenkreis. Kostenlos, per Video oder Telefon woonland, soort inkomen, vergunning — dat bepaalt welke banken	ein Termin één afspraak
Unterlagen, Übersetzung, Apostille Documenten, vertaling, apostille	der Abschnitt, der die Gesamtdauer bestimmt — er läuft im Ausland, nicht in Deutschland dit deel bepaalt de hele duur — het loopt in het buitenland	Wochen, nicht Tage weken, geen dagen
Bankauswahl und Antrag Bankkeuze en aanvraag	paralleler Vergleich statt Anfragen nacheinander; Kontoeröffnung gleich mit anstoßen parallel vergelijken; rekeningopening meteen in gang zetten	wenige Tage enkele dagen
Zusage, Notartermin, Auszahlung Toezegging, notaris, uitbetaling	bei Bedarf über Vollmacht, ohne Anreise met volmacht als u niet kunt reizen	3 bis 10 Werktage für die Zusage ab vollständiger Mappe; Notartermin und Auszahlung folgen danach 3 tot 10 werkdagen voor de toezegging vanaf een volledig dossier; notaris en uitbetaling volgen daarna

Die Spanne gilt ab vollständiger Mappe. Bei Auslandsbezug entscheidet nicht die Bonität über das Tempo, sondern die Unterlage, an die niemand gedacht hat. De klok start bij een compleet dossier.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Wat wij doen — zo bereikt u ons

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. Wij kiezen uit meer dan 650 banken, controleren en vertalen uw eigen opgave en begeleiden het dossier tot en met notaris en uitbetaling. Ons advies is gratis. Wij worden in de regel betaald door de financierende bank, en alleen als de financiering tot stand komt.

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, hypotheekadviseur, vergunning volgens §34i GewO, bemiddelaarsregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Een eerste gesprek per telefoon of video is gratis en vrijblijvend. Advies in het Duits, Engels, Frans, Spaans en Russisch.

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. Deze lijst bereidt een Duitse hypotheek met buitenlandse component voor. Of een bank het dossier aanneemt, hangt af van het geval en verschilt sterk per bank. Checklist per 10 oktober 2026. Raadpleeg bij belastingverdragen, beperkte belastingplicht of visumrecht een belastingadviseur of advocaat.