

Immobilienkredit in Deutschland bei Wohnsitz im Ausland

— Arbeitsfassung 2026

Alle 47 Unterlagen nach Wohnsitzland und Konstellation, mit Beleihung, Eigenkapitalbedarf und Fremdwährungsanrechnung. Stand 09.10.2026 · Duitse hypotheek met buitenlandse component — alle 47 documenten, gesorteerd naar 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 een inwoner — plus een apostille, een beëdigde vertaling en een langere bewijsperiode. Drie cijfers verschillen echt: beleningsgraad, eigen inbreng en de manier waarop inkomen in vreemde valuta wordt meegerekend. Alle drie staan hier, en worden doorgerekend.

1 · Rahmendaten bei Auslandsbezug

Kerngegevens — Duitse hypotheek met buitenlandse component

Größe Punt	Wert Waarde	Was daraus folgt Wat daaruit volgt
Beleihung bei Wohnsitz im Ausland Beleningsgraad, niet-ingezetenen	60–100 %	gerechnet wird auf den Beleihungswert, nicht auf den Kaufpreis berekend op de beleningswaarde, niet op de koopprijs
Beleihung als Expat mit Wohnsitz in Deutschland Beleningsgraad, expat met woonplaats in Duitsland	bis 100 % des Kaufpreises tot 100 % van de koopprijs	Sie gelten als Steuerinländer; entscheidend ist der Aufenthaltstitel u geldt als binnenlands belastingplichtige; de verblijfsvergunning is bepalend
Eigenkapital Eigen inbreng	bis 40 % je nach Fall, zuzüglich Nebenkosten	Nebenkosten obendrauf: 8–15 % je nach Bundesland und Courtage — sie werden nicht mitfinanziert bijkomende kosten daarbovenop: 8–15 % afhankelijk van de deelstaat
Einkommen in fremder Währung Inkomen in vreemde valuta	Abschlag 10–50 % 10–50 % afslag	Sicherheitsabschlag auf das in Euro umgerechnete Einkommen — kein Ausschluss, aber es kostet Budget veiligheidsafslag op het naar euro omgerekende inkomen
Zinsaufschlag gegenüber dem Inland Rente-opslag t.o.v. ingezetenen	0,1–0,3 Prozentpunkte	nur bei einzelnen Häusern, nicht die Regel; viele Häuser rechnen ohne Aufschlag slechts bij enkele banken; veel banken rekenen het normale tarief
Zinsbindung und Sondertilgung Rentevaste periode en extra aflossing	5 / 10 / 15 / 20 Jahre / jaar5 % p. a.	wie bei Wohnsitz in Deutschland zoals bij een inwoner van Duitsland
Steuerlicher Status Fiscale status	beschränkt steuerpflichtig (NRA) beperkt belastingplichtig (NRA)	kein Ausschlusskriterium — aber die Frage, die zuerst geklärt gehört geen uitsluitingscriterium — maar de eerste vraag die opgehelderd moet worden
Kontoeröffnung in Deutschland Duitse bankrekening	meist Pflicht beim finanzierenden Haus meestal verplicht	für Rate und Auszahlung; sie ist oft der eigentliche Zeitfresser vaak de eigenlijke vertragende factor in het tijdspad
Zinsband Sollzinsbindung 10 Jahre Rentetarief, 10 jaar vast	4,07–4,18 %	effektiv, bis 50 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 50 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,18 % (Sollzins 4,10 %) effectief jaarpercentage, tot 50 % beleningsgraad 4,07 % (debetrente 4,00 %), deel tussen 50 en 70 % beleningsgraad debetrente 4,35 %, bij 70 % beleningsgraad gemengd 4,18 % (debetrente 4,10 %)

Ein Wert, der oft falsch zitiert wird. Der günstige Abschlag von 10–50 % auf Fremdwährungseinkommen gilt für **Grenzgänger mit Wohnsitz in Deutschland** — typischerweise CHF-Einkommen bei deutschem Wohnsitz. Wer im Ausland wohnt, muss mit 10–50 % rechnen. Der Unterschied entscheidet über einen fünfstelligen Betrag im Budget, deshalb steht er hier so deutlich. Der lagere afslag geldt voor grensarbeiders die in Duitsland wonen — niet voor niet-ingezetenen.

2 · Alle 47 Unterlagen — nach Konstellation sortiert

Alle 47 documenten — gesorteerd naar 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 in behandeling nemen.

☐	Personalausweis und Reisepass, Kopien aller Seiten Identiteitskaart en paspoort, kopieën van alle pagina's
☐	Aufenthaltstitel mit Befristung, bei Nicht-EU-Bürgern Verblijfsvergunning met einddatum, voor niet-EU-burgers
☐	Aktuelle Meldebescheinigung aus Deutschland oder Wohnsitzbestätigung aus dem Ausland Actueel uittreksel bevolkingsregister uit Duitsland of bewijs van woonplaats in het buitenland
☐	Bei Auslandsdeutschen: Abmeldebescheinigung aus Deutschland plus Wohnsitznachweis im Ausland Duitsers in het buitenland: Duitse uitschrijving plus bewijs van woonplaats in het buitenland
☐	Schreiben des Arbeitgebers, wenn eine Visum-Verlängerung in Aussicht steht Brief van de werkgever als een verlenging van het visum in het vooruitzicht ligt

Steuerlicher Status

Fiscale status

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

☐	Geklärt: beschränkt steuerpflichtig (NRA) oder unbeschränkt? Diese eine Frage entscheidet über die halbe Unterlagenliste Opgehelderd: beperkt (NRA) of onbeperkt belastingplichtig? Deze ene vraag bepaalt de helft van de 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 het woonland, bijv. een residence certificate
☐	Bezug auf das einschlägige Doppelbesteuerungsabkommen, sofern relevant Verwijzing naar het toepasselijke belastingverdrag, voor zover relevant

Einkommensnachweise

Inkomensbewijzen

Bei Auslandsbezug wird ein längerer Zeitraum verlangt als im Inland; lückenlos heißt lückenlos. · Bij een buitenlandse component wordt een langere periode gevraagd dan voor ingezetenen.

☐	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres De laatste drie loonstroken plus de decemberstrook van het voorgaande jaar
☐	Arbeitsvertrag, vollständig einschließlich Boni-Regelung Arbeidscontract, volledig inclusief bonusregeling
☐	Schreiben des Arbeitgebers über das ungekündigte Arbeitsverhältnis Brief van de werkgever over de ongeopzegde arbeidsrelatie

☐	Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos Rekeningafschriften van de salarisrekening over de laatste zes maanden, zonder hiaten
☐	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre — aus Deutschland und aus dem Heimatland Belastingaanslagen van de laatste twee jaar — Duits en uit het land van herkomst
☐	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 Bij pensioen, ouderschaps- of kindergeldslag: de betreffende beschikking

Bonität

Kredietwaardigheid

Fehlende SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren ist kein Ausschluss — sie muss nur ersetzt werden. · Een ontbrekende SCHUFA-historie is geen uitsluiting.

☐	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt SCHUFA-eigenaankunft conform art. 15 AVG, maximaal een maand oud
☐	Bonitätsauskunft aus dem Heimatland, etwa Equifax in den USA oder Experian im Vereinigten Königreich Kredietrapport uit het land van herkomst, bijv. Equifax in de VS of Experian in het Verenigd Koninkrijk

Eigenkapital

Eigen inbreng

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

☐	Eigenkapitalnachweis über Konto- oder Depotauszüge Bewijs van eigen inbreng via rekening- of depotafschriften
☐	Bei Guthaben im Ausland: Übersetzung und Währungsumrechnung Tegoeden in het buitenland: vertaling en valutaomrekening
☐	Schenkungserklärung, wenn das Eigenkapital aus der Familie kommt Schenkingsverklaring als de eigen inbreng uit de familie komt
☐	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. · De valuta is niet het probleem; de beoordelingspraktijk van de bank is dat wel.

☐	Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung Rekeningafschriften van de laatste twaalf maanden in de oorspronkelijke valuta
☐	Aktuelle Umrechnungstabelle für die Anrechnung Actuele omrekeningstabel voor de beoordeling
☐	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 van de laatste twee jaar (Canada)

	FATCA-Erklärung für US-Personen FATCA-verklaring voor Amerikaanse personen
---	--

Wohnsitz Vereinigtes Königreich

Woonplaats Verenigd Koninkrijk

	P60 und P11D der letzten zwei Jahre P60 en P11D van de 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 (Lohnausweis) van de laatste twee jaar
---	--

	Schweizer Steuererklärung und Quellensteuer-Bescheinigung Zwitserse belastingaangifte en bewijs van bronbelasting
---	---

Wohnsitz Vereinigte Arabische Emirate

Woonplaats Verenigde Arabische Emiraten

	Salary Certificate des Arbeitgebers Salary certificate van de werkgever
--	---

	Residence Visa und Emirates ID Residence visa en Emirates ID
---	--

Bei GmbH-Geschäftsführern

Bij GmbH-bestuurders

	Gesellschafterliste und Handelsregisterauszug Aandeelhoudersregister en uittreksel handelsregister
---	--

	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. · Het onderpand ligt in Duitsland en wordt overeenkomstig gewaardeerd.

	Kaufvertragsentwurf — der Entwurf reicht für die Prüfung Concept-koopovereenkomst — een concept volstaat voor de beoordeling
---	--

	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Actueel kadastraal uittreksel (Grundbuch), maximaal drie maanden oud
---	---

	Wohnflächenberechnung, Energieausweis und aktuelle Objektfotos Berekening van de woonoppervlakte, energielabel en actuele foto's van het object
---	---

	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: de bestaande huurcontracten
---	---

☐	Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus Splittingsakte, alleen bij appartement en meergezinswoning
☐	Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt Opstalverzekeringsspolis 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 Bij nieuwbouw of modernisering: aannemingsovereenkomst en kostenopgave per onderdeel
☐	Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden Verkoopbrochure of expose, 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. Wat in Duitsland twee klikken kost, duurt vanuit het buitenland weken. 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 landen van het Haagse Verdrag, 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. Een in Duitsland beëdigde vertaler.

– **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 de bank vraagt	Warum Waarom
Bonitätsauskunft Kredietrapport	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt SCHUFA-eigenauskunft conform art. 15 AVG, maximaal een maand oud	die kürzeste Frist der ganzen Liste — zuletzt beschaffen de kortste termijn van de hele lijst — als laatste aanvragen
Gehaltskonto Salarisrekening	Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos Rekeningafschriften van de salarisrekening over de laatste zes maanden, zonder hiaten	Lücken werden nachgefragt, nicht überlesen hiaten worden nagevraagd, niet over het hoofd gezien
Fremdwährungskonto Rekening in vreemde valuta	Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung Rekeningafschriften van de laatste twaalf maanden in de oorspronkelijke valuta	die Bank will die Schwankung sehen, nicht nur den Stand de bank wil de schommelingen zien, niet alleen het saldo
Grundbuchauszug Kadastraal uittreksel	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Actueel kadastraal uittreksel (Grundbuch), maximaal drie maanden oud	gilt wie im Inland — die Sicherheit liegt in Deutschland geldt zoals voor ingezetenen — het onderpand ligt in Duitsland
Steuerlicher Nachweis Fiscale woonplaats	Bei beschränkter Steuerpflicht: Nachweis des Wohnsitzlandes, etwa ein Residence Certificate Bij beperkte belastingplicht: bewijs van het woonland, bijv. een residence certificate	ohne ihn bleibt der steuerliche Status offen — und damit der Fall zonder dit blijft de fiscale status open — en daarmee het dossier

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Uw cijfers — invullen en daarna het bewijs afvinken

Nr. Nr.	Position Punt	Ihr Betrag Uw bedrag	Beleg Bewijs
1	Kaufpreis der Immobilie in Deutschland Koopprijs van het object in Duitsland ohne Nebenkosten zonder bijkomende kosten		☐
2	Kaufnebenkosten Bijkomende kosten bij aankoop 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage te betalen uit eigen inbreng		☐
3	Eigenkapital, das in Deutschland verfügbar ist Eigen inbreng beschikbaar in Duitsland Konto, Depot — mit Herkunftsnachweis rekening, depot — met herkomstbewijs		☐
4	Eigenkapital im Ausland Eigen inbreng in het buitenland mit Übersetzung und Währungsumrechnung; eine Vorabüberweisung ist nicht nötig met vertaling en valutaomrekening; voorafgaande overboeking niet nodig		☐
5	Monatliches Einkommen, umgerechnet in Euro Maandelijks inkomen, omgerekend in euro brutto, vor dem Abschlag bruto, vóór de afslag		☐
6	Anrechenbares Einkommen nach Abschlag von 10–50 % Meegerekend inkomen na een afslag van 10–50 % nur bei Einkommen in fremder Währung alleen bij inkomen in vreemde valuta		☐
7	Bestehende Raten je Monat, auch im Ausland Bestaande maandelijkse lasten, ook in het buitenland Kredite, Leasing, Unterhalt — auch ausländische zahlen buitenlandse verplichtingen tellen ook mee		☐
8	Darlehensbedarf (Zeile 1 abzüglich 3 und 4) Benodigde lening (regel 1 min regel 3 en 4) daraus folgt der Beleihungsauslauf hieruit volgt de beleningsgraad		☐

5 · Zwei Modellrechnungen — Budget und Anrechnung

Twee rekenvoorbeelden — budget en beoordeling

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: 50 % und 70 % Beleihung, 10 Jahre fest, 2,0 % Tilgung (Eigene Bankumfrage Perini, Stand 23.09.2026).

Position Punt	Beleihung 50 % Beleningsgraad 50 %	Beleihung 70 % Beleningsgraad 70 %
Kaufpreis Koopprijs	400.000 €	400.000 €
Beleihungswert der Bank Beleningswaarde van de bank	380.000 €	380.000 €
Darlehen Lening	190.000 €	266.000 €
Eigenkapital auf den Kaufpreis Eigen inbreng op de koopprijs	210.000 € (52,5 %)	134.000 € (33,5 %)

Position Punt	Beleihung 50 % Beleningsgraad 50 %	Beleihung 70 % Beleningsgraad 70 %
Kaufnebenkosten obendrauf (8,5 %, NRW, ohne Courtage) Bijkomende kosten daarbovenop (8,5 %, NRW, zonder makelaar)	34.000 €	34.000 €
Eigenkapital gesamt Totale eigen inbreng	244.000 € (61 %)	168.000 € (42 %)
Sollzins (effektiv) Debetrente (effectief)	4,00 % (4,07 %)	4,10 % (4,18 %)
Rate im Monat Maandlast	950,00 €	1.352,17 €
Rate mit vollem Auslandsaufschlag (+0,3 %) Maandlast met de volledige buitenlandopslag (+0,3 %)	997,50 €	1.418,67 €

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. Bei Auslandsbezug kann ein Zinsaufschlag von 0,1–0,3 Prozentpunkte dazukommen (nur bei einzelnen Häusern, nicht die Regel).

Was der Abschlag auf Fremdwährungseinkommen bedeutet

Wat de afslag op inkomen in vreemde valuta betekent

Konstellation Situatie	Abschlag Afslag	Angerechnet von 6.000 € brutto Meegerekend van 6.000 € bruto	Nicht angerechnet Niet meegerekend
Wohnsitz im Ausland — Ihr Fall Woonplaats in het buitenland — uw situatie	10–50 %	3.000 € – 5.400 €	600 € – 3.000 €
Grenzgänger mit Wohnsitz in Deutschland Grensarbeider met woonplaats in Duitsland	10–50 %	3.000 € – 5.400 €	600 € – 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 Fünftel bis ein Viertel. Nicht die Währung entscheidet, sondern die Anrechnungspraxis des einzelnen Hauses — und die unterscheidet sich stark. Die bank rekent met het meegerekende bedrag, niet met het brutobedrag.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

Representatief voorbeeld volgens § 17 PAngV (Duitse prijsaanduidingsregels)

Diese Fassung nennt einen Sollzins und eine monatliche Rate. Wer mit Zahlen wirbt, die die Kosten eines Immobilien-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 consumptief vastgoedkrediet, moet een representatief voorbeeld geven. Hier staat het — het is geen aanbod en geen toezegging.

Größe Punt	Wert Waarde	Größe Punt	Wert Waarde
Nettodarlehensbetrag Netto leenbedrag	350.000 €	Monatliche Rate Maandlast	1.779,17 € monatlich
Gebundener Sollzins Vaste debetrente	4,10 % p.a., fest (Teil bis 50 % zu 4,00 %, Teil zwischen 50 und 70 % zu 4,35 %)	Effektiver Jahreszins Effectief jaarpercentage	4,18 % p.a.
Sollzinsbindung Rentevaste periode	10 Jahre	Anfängliche Tilgung Initiële aflossing	2,0 % anfänglich
Beleihung Beleningsgraad	70 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung Restschuld aan het einde van de rentevaste periode	263.649,44 €

Größe Punt	Wert Waarde	Größe Punt	Wert Waarde
Gesamtbetrag Totaal te betalen bedrag	477.149,84 €	Datenstand Gegevens per	23.09.2026

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Zinsband effektiv: bis 50 % Beleihung 4,07 % (Sollzins 4,00 %), Teil zwischen 50 und 70 % Beleihung Sollzins 4,35 %, bei 70 % Beleihung aufgeteilt 4,18 % (Sollzins 4,10 %). 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 23.09.2026. De hierboven genoemde aannames en het rentetarief gelden. Dit is een representatief voorbeeld dat het Duitse recht voorschrijft — het is geen aanbod en geen toezegging; de rente die u wordt aangeboden 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 dan helpt

Die häufigsten Ablehnungsgründe liegen im Prozess der Bank, nicht bei Ihnen. Eine Absage ist eine Aussage über ein Raster, nicht über Ihre Bonität. Een afwijzing zegt iets over het proces van één bank.

	Auslandswohnsitz — Unsicherheit über anwendbares Recht und Mehraufwand Oplossing: benader banken met een vast proces voor niet-ingezetenen, in plaats van eerst bij de huisbank aan te kloppen.
	Fremdwährungseinkommen — bei vielen Häusern ein pauschales Nein Oplossing: kies een bank met een redelijke beoordelingspraktijk; de afslag van 10–50 % is in zijn werking onderhandelbaar, niet in zijn bestaan.
	Keine SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren Oplossing: toon kredietwaardigheid aan via inkomen, afschriften, vermogen en een kredietrapport uit het land van herkomst.
	Befristeter Aufenthaltstitel Oplossing: voor veel banken een aandachtspunt, geen uitsluiting — de vergunning en de werkgeversbrief geven de doorslag.
	Ausländische Dokumente ohne Übersetzung oder Apostille Oplossing: dien het dossier vanaf het begin volledig en vertaald in; elke tussenvraag zet de interne wachtrij opnieuw in gang.
	Bankinterne Länder- und Prozessgrenzen Oplossing: kies de bank waarvan de landenlijst uw situatie al dekt — dat is de hele opdracht.

7 · Ablauf und Zeitschiene

Verloop en tijdspad

Schritt Stap	Was passiert Wat er gebeurt	Zeitbedarf Tijd
Erstgespräch Eerste gesprek	Wohnsitzland, Einkommensart, Aufenthaltstitel — daraus folgt der Bankenkreis. Kostenlos, per Video oder Telefon woonland, soort inkomen, verblijfsvergunning — daaruit volgt de kring van banken	ein Termin één afspraak
Unterlagen, Übersetzung, Apostille Documenten, vertaling, apostille	der Abschnitt, der die Gesamtdauer bestimmt — er läuft im Ausland, nicht in Deutschland het onderdeel dat de totale duur bepaalt — het speelt zich in het buitenland af	Wochen, nicht Tage weken, geen dagen
Bankauswahl und Antrag Bankkeuze en aanvraag	paralleler Vergleich statt Anfragen nacheinander; Kontoeröffnung gleich mit anstoßen parallele vergelijking in plaats van achtereenvolgende aanvragen; rekeningopening meteen in gang zetten	wenige Tage enkele dagen
Zusage, Notartermin, Auszahlung Toezegging, notaris, uitbetaling	bei Bedarf über Vollmacht, ohne Anreise zo nodig met volmacht, zonder te hoeven reizen	3 bis 10 Werktage

Die Spanne gilt ab vollständiger Mappe. Bei Auslandsbezug entscheidet nicht die Bonität über das Tempo, sondern die Unterlage, an die niemand gedacht hat. De termijn geldt vanaf een volledig dossier.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

Wat wij overnemen — en hoe u ons bereikt

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 vom finanzierenden Haus. Keine Steuer- und keine Rechtsberatung. Wij kiezen uit meer dan 650 banken de enkele uit waarvan de land- en procesvoorwaarden uw situatie dekken, controleren en vertalen de Selbstauskunft vóór indiening, rekenen de beoordeling van vreemde valuta transparant door en begeleiden rekeningopening, notarisafspraak en uitbetaling. Advies en bankvergelijking zijn gratis.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34i GewO, Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95. Tel. 02151 Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Russisch und Spanisch. Olga Nikushkina, hypotheekadviseur, §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, Russisch en Spaans.

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: 09.10.2026. 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 accepteert, hangt af van de individuele situatie en verschilt sterk per bank. Stand van de checklist: 9 oktober 2026. Raadpleeg voor vragen over belastingverdragen, beperkte belastingplicht of visumrecht een belastingadviseur of advocaat.