

Immobilienkredit in Deutschland bei Wohnsitz im Ausland — Arbeitsfassung 2026

Alle 44 Unterlagen nach Wohnsitzland und Konstellation, mit Beleihung, Eigenkapitalbedarf und Fremdwährungsanrechnung. Stand 08/2026 · German mortgage with a foreign nexus — all 44 documents, sorted by country of residence.

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.

The documents are the same as for a resident — plus an apostille, a certified translation and a longer proof period. Three figures really differ: loan-to-value, equity and how income in a foreign currency is recognised. All three are given here, and worked through.

1 · Rahmendaten bei Auslandsbezug

Key parameters — German mortgage with a foreign nexus

Größe Item	Wert Value	Was daraus folgt What follows from it
Beleihung bei Wohnsitz im Ausland Loan-to-value, non-residents	60–70 %	bis 80 % bei sehr guter Bonität — gerechnet wird auf den Beleihungswert, nicht auf den Kaufpreis up to 80 % with strong credit — against the lending value, not the price
Beleihung als Expat mit Wohnsitz in Deutschland Loan-to-value, expat resident in Germany	bis 100 % des Kaufpreises up to 100 % of the price	Sie gelten als Steuerinländer; entscheidend ist der Aufenthaltstitel you count as a tax resident; the residence permit decides
Eigenkapital Equity	30–40 % zuzüglich Nebenkosten	Nebenkosten obendrauf: 8–15 % je nach Bundesland und Courtage — sie werden im Regelfall nicht mitfinanziert side costs on top: 8–15 % depending on federal state
Einkommen in fremder Währung Income in a foreign currency	Abschlag 20–25 % 20–25 % haircut	Sicherheitsabschlag auf das in Euro umgerechnete Einkommen — kein Ausschluss, aber es kostet Budget safety margin on the income converted into euro
Zinsaufschlag gegenüber dem Inland Rate premium vs. residents	0,1–0,3 Prozentpunkte	nur bei einzelnen Häusern, nicht die Regel; viele Häuser rechnen ohne Aufschlag only at some lenders; many price at the standard rate
Zinsbindung und Sondertilgung Fixed period and special repayment	5 / 10 / 15 / 20 Jahre / years 5 % p. a.	wie bei Wohnsitz in Deutschland as for a German resident
Steuerlicher Status Tax status	beschränkt steuerpflichtig (NRA) limited tax liability (NRA)	kein Ausschlusskriterium — aber die Frage, die zuerst geklärt gehört not a knock-out — but the first question to settle
Kontoeröffnung in Deutschland German bank account	meist Pflicht beim finanzierenden Haus usually required	für Rate und Auszahlung; sie ist oft der eigentliche Zeitfresser often the real bottleneck in the timeline
Marktband Sollzinsbindung 10 Jahre Market band, 10-year fixed	3,4–3,9 %	Marktspanne Juli 2026, abhängig von Beleihungsauslauf und Bonität effective annual rate, market band

Ein Wert, der oft falsch zitiert wird. Der günstige Abschlag von 10–15 % auf Fremdwährungseinkommen gilt für **Grenzgänger mit Wohnsitz in Deutschland** — typischerweise CHF-Einkommen bei deutschem Wohnsitz. Wer im Ausland wohnt, muss mit 20–25 % rechnen. Der Unterschied entscheidet über einen fünfstelligen Betrag im Budget, deshalb steht er hier so deutlich. The lower haircut applies to cross-border commuters living in Germany — not to non-residents.

2 · Alle 44 Unterlagen — nach Konstellation sortiert

All 44 documents — sorted by scenario

Vollständig, nichts hinter einem Formular. Die ersten fünf Gruppen gelten für alle; danach kommt nur noch der Block, der auf Ihr Wohnsitzland zutrifft. The first five groups apply to everyone; after that, only the block for your country of residence.

Identifikation und Aufenthalt

Identification and residence

Der Block, an dem sich entscheidet, welche Häuser den Fall überhaupt annehmen. · This block decides which lenders will look at the case at all.

	Personalausweis und Reisepass, Kopien aller Seiten ID card and passport, copies of all pages
	Aufenthaltstitel mit Befristung, bei Nicht-EU-Bürgern Residence permit with expiry, for non-EU citizens
	Aktuelle Meldebescheinigung aus Deutschland oder Wohnsitzbestätigung aus dem Ausland Current German registration certificate or proof of residence abroad
	Bei Auslandsdeutschen: Abmeldebescheinigung aus Deutschland plus Wohnsitznachweis im Ausland Germans abroad: German de-registration certificate plus proof of residence abroad
	Schreiben des Arbeitgebers, wenn eine Visum-Verlängerung in Aussicht steht Employer letter if a visa extension is in prospect

Steuerlicher Status

Tax status

Eine einzige Frage entscheidet über die halbe Unterlagenliste — klären Sie sie zuerst. · One question decides half the list.

	Geklärt: beschränkt steuerpflichtig (NRA) oder unbeschränkt? Diese eine Frage entscheidet über die halbe Unterlagenliste Settled: limited (NRA) or unlimited tax liability? This single question decides half the document list
	Bei beschränkter Steuerpflicht: Nachweis des Wohnsitzlandes, etwa ein Residence Certificate For limited liability: proof of country of residence, e.g. a residence certificate
	Bezug auf das einschlägige Doppelbesteuerungsabkommen, sofern relevant Reference to the applicable double-taxation treaty, where relevant

Einkommensnachweise

Proof of income

Bei Auslandsbezug wird ein längerer Zeitraum verlangt als im Inland; lückenlos heißt lückenlos. · A longer period is required than for residents.

	Die letzten drei Gehaltsabrechnungen plus die Dezember-Abrechnung des Vorjahres The last three payslips plus the prior-year December payslip
	Arbeitsvertrag, vollständig einschließlich Boni-Regelung Employment contract, complete including bonus arrangements
	Schreiben des Arbeitgebers über das ungekündigte Arbeitsverhältnis Employer letter confirming unterminated employment
	Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos Salary-account statements for the last six months, without gaps

	Steuerbescheide der letzten zwei Jahre — aus Deutschland und aus dem Heimatland Tax assessments for the last two years — German and home-country
	Bei Selbstständigen: Bilanzen, BWA und Steuerbescheide aus zwei Jahren Self-employed: balance sheets, BWA and tax assessments over two years
	Bei Renten-, Elterngeld- oder Kindergeldbezug der jeweilige Bescheid For pension, parental or child benefit: the relevant award notice

Bonität

Creditworthiness

Fehlende SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren ist kein Ausschluss — sie muss nur ersetzt werden. · A missing SCHUFA history is not a knock-out.

	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt SCHUFA self-disclosure under Art. 15 GDPR, no more than one month old
	Bonitätsauskunft aus dem Heimatland, etwa Equifax in den USA oder Experian im Vereinigten Königreich Home-country credit report, e.g. Equifax in the USA or Experian in the UK

Eigenkapital

Equity

Gefragt ist Herkunft und Verfügbarkeit, nicht nur der Kontostand. Eine Vorabüberweisung nach Deutschland ist dafür nicht nötig. · Origin and availability, not just the balance.

	Eigenkapitalnachweis über Konto- oder Depotauszüge Proof of equity via account or portfolio statements
	Bei Guthaben im Ausland: Übersetzung und Währungsumrechnung Foreign holdings: translation and currency conversion
	Schenkungserklärung, wenn das Eigenkapital aus der Familie kommt Gift declaration where the equity comes from family
	Förderzusage der KfW inklusive Tilgungszuschuss, falls bereits vorhanden KfW subsidy approval including repayment grant, if already issued

Bei Einkommen in Fremdwährung

Income in a foreign currency

Nicht die Währung entscheidet, sondern die Anrechnungspraxis des einzelnen Hauses. · The currency is not the issue; the lender's recognition practice is.

	Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung The last twelve months of statements in the original currency
	Aktuelle Umrechnungstabelle für die Anrechnung Current conversion table used for recognition
	Hedging-Strategie, wenn die Bank sie verlangt Hedging strategy, if the lender requires one

Wohnsitz USA oder Kanada

Residence in the USA or Canada

	W-2, 1099 und Tax Return der letzten zwei Jahre (USA) W-2, 1099 and tax return for the last two years (USA)
	T4 und Notice of Assessment der letzten zwei Jahre (Kanada) T4 and Notice of Assessment for the last two years (Canada)
	FATCA-Erklärung für US-Personen FATCA declaration for US persons

Wohnsitz Vereinigtes Königreich

Residence in the United Kingdom

	P60 und P11D der letzten zwei Jahre P60 and P11D for the last two years
	HMRC Tax Return und SA302 HMRC tax return and SA302

Wohnsitz Schweiz oder Liechtenstein

Residence in Switzerland or Liechtenstein

	Lohnausweis der letzten zwei Jahre Salary certificate for the last two years
	Schweizer Steuererklärung und Quellensteuer-Bescheinigung Swiss tax return and withholding-tax certificate

Wohnsitz Vereinigte Arabische Emirate

Residence in the United Arab Emirates

	Salary Certificate des Arbeitgebers Employer salary certificate
	Residence Visa und Emirates ID Residence visa and Emirates ID

Bei GmbH-Geschäftsführern

For GmbH managing directors

	Gesellschafterliste und Handelsregisterauszug Shareholder list and commercial-register extract
	GmbH-Bilanzen der letzten zwei Jahre GmbH balance sheets for the last two years
	Geschäftsführer-Anstellungsvertrag Director's service agreement

Sobald die Immobilie ausgewählt ist

Once a property is selected

Ab hier bewertet die Bank die Sicherheit — die liegt in Deutschland und wird nach deutschem Marktwert bewertet. · The collateral is in Germany and valued accordingly.

	Kaufvertrag-Entwurf — der Entwurf reicht für die Prüfung Draft purchase contract — a draft is enough for the review
	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Current land-register extract, no more than three months old
	Wohnflächenberechnung, Energieausweis und aktuelle Objektfotos Living-space calculation, energy certificate and current photos
	Bei Vermietung: die bestehenden Mietverträge If let: the existing tenancy agreements
	Teilungserklärung, nur bei Eigentumswohnung und Mehrfamilienhaus Declaration of division, condominiums and multi-family houses only
	Gebäudeversicherungsschein bei bestehendem Objekt Building insurance policy for an existing property
	Baugenehmigung nur bei Neubau, Erbbaurechtsvertrag nur bei Erbbaurecht Building permit for new builds only, ground lease agreement for leasehold only



Verkaufsprospekt oder Exposé, falls vorhanden
Sales brochure or listing, if available

3 · Apostille, Übersetzung und Fristen

Apostille, translation and deadlines

Was im Inland zwei Klicks kostet, dauert aus Singapur, Dubai oder den USA Wochen. Wer diesen Block zuerst anstößt, verliert später keine Zeit. What takes two clicks in Germany takes weeks from abroad. Start here.

- **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 for Hague-convention states, consular legalisation otherwise.
- **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. A sworn translator based in Germany.
- **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. Ask the notary about the power of attorney early.

Unterlage Document	Was die Bank verlangt What is required	Warum Why
Bonitätsauskunft Credit report	SCHUFA-Eigenauskunft nach Art. 15 DSGVO, höchstens einen Monat alt SCHUFA self-disclosure under Art. 15 GDPR, no more than one month old	die kürzeste Frist der ganzen Liste — zuletzt beschaffen the shortest deadline on the list — obtain it last
Gehaltskonto Salary account	Kontoauszüge des Gehaltskontos der letzten sechs Monate, lückenlos Salary-account statements for the last six months, without gaps	Lücken werden nachgefragt, nicht überlesen gaps are queried, not overlooked
Fremdwährungskonto Foreign-currency account	Kontoauszüge der letzten zwölf Monate in der Ursprungswährung The last twelve months of statements in the original currency	die Bank will die Schwankung sehen, nicht nur den Stand the lender wants to see the volatility, not just the balance
Grundbuchauszug Land-register extract	Aktueller Grundbuchauszug, höchstens drei Monate alt Current land-register extract, no more than three months old	gilt wie im Inland — die Sicherheit liegt in Deutschland same as for residents — the collateral is in Germany
Steuerlicher Nachweis Tax residency	Bei beschränkter Steuerpflicht: Nachweis des Wohnsitzlandes, etwa ein Residence Certificate For limited liability: proof of country of residence, e.g. a residence certificate	ohne ihn bleibt der steuerliche Status offen — und damit der Fall without it the tax status stays open, and so does the case

4 · Ihr Rahmen — Zahlen eintragen, Belege abhaken

Your figures — fill in, then tick the evidence

Nr.	Position	Ihr Betrag Your figure	Beleg
1	Kaufpreis der Immobilie in Deutschland Purchase price in Germany ohne Nebenkosten excluding side costs		
2	Kaufnebenkosten Purchase side costs 8–15 % des Kaufpreises, je nach Bundesland und Courtage to be paid from equity		

Nr.	Position	Ihr Betrag Your figure	Beleg
3	Eigenkapital, das in Deutschland verfügbar ist Equity available in Germany Konto, Depot — mit Herkunftsnachweis accounts, portfolio, with proof of origin		
4	Eigenkapital im Ausland Equity held abroad mit Übersetzung und Währungsumrechnung; eine Vorabüberweisung ist nicht nötig with translation and conversion; no advance transfer required		
5	Monatliches Einkommen, umgerechnet in Euro Monthly income, in euro brutto, vor dem Abschlag gross, before the haircut		
6	Anrechenbares Einkommen nach Abschlag von 20–25 % Recognised income after the 20–25 % haircut nur bei Einkommen in fremder Währung only for income in a foreign currency		
7	Bestehende Raten je Monat, auch im Ausland Existing monthly instalments, including abroad Kredite, Leasing, Unterhalt — auch ausländische zählen foreign obligations count too		
8	Darlehensbedarf (Zeile 1 abzüglich 3 und 4) Loan required (line 1 less lines 3 and 4) daraus folgt der Beleihungsauslauf this drives the loan-to-value		

5 · Zwei Modellrechnungen — Budget und Anrechnung

Two worked examples — budget and recognition

Modellrechnungen mit gesetzten Annahmen, kein Angebot und keine Zusage. Kaufpreis 400.000 €, Beleihungswert 380.000 €, Objekt in Nordrhein-Westfalen, Beleihung an der oberen Kante der Spanne (70 %).

Position Item	Betrag Amount	Wie er entsteht How it is derived
Kaufpreis Purchase price	400.000 €	Annahme assumption
Beleihungswert der Bank Lending value	380.000 €	liegt unter dem Kaufpreis — der Normalfall below the purchase price — normal
Darlehen Loan	266.000 €	70 % des Beleihungswerts 70 % of the lending value
Eigenkapital auf den Kaufpreis Equity against the price	134.000 €	entspricht 33,5 % des Kaufpreises equals 33,5 % of the price
Kaufnebenkosten obendrauf Side costs on top	34.000 €	8,5 % in Nordrhein-Westfalen, ohne Courtage 8,5 % in NRW, no agent
Eigenkapital gesamt Total equity	168.000 €	42 % des Kaufpreises — das ist der Betrag, der auf dem Konto liegen muss 42 % of the price — the amount that has to be there
Rate im Monat Monthly instalment	1.236,90 €	bei 3,58 % Sollzins und 2,0 % Anfangstilgung at 3,58 % interest and 2,0 % initial repayment
Rate mit vollem Auslandsaufschlag Instalment with the full premium	1.303,40 €	66,50 € mehr im Monat, wenn ein Haus 0,3 % aufschlägt 66,50 € more per month if a lender adds 0,3 %

Die Eigenkapitalquote in dieser Rechnung liegt bei 33,5 % des Kaufpreises und damit innerhalb der Spanne von 30–40 % zuzüglich Nebenkosten. Mit den Nebenkosten sind es 42 %. Genau diese Differenz — die Nebenkosten werden im Regelfall nicht mitfinanziert — ist der Grund, aus dem Budgets platzen.

Was der Abschlag auf Fremdwährungseinkommen bedeutet

What the foreign-currency haircut means

Konstellation Scenario	Abschlag Haircut	Angerechnet von 6.000 € brutto Recognised out of 6.000 € gross	Nicht angerechnet Not recognised
Wohnsitz im Ausland — Ihr Fall Non-resident — your case	20–25 %	4.500 € – 4.800 €	1.200 € – 1.500 €
Grenzgänger mit Wohnsitz in Deutschland Commuter resident in Germany	10–15 %	5.100 € – 5.400 €	600 € – 900 €

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. The lender budgets with the recognised figure, not the gross one.

Repräsentatives Beispiel nach § 17 PAngV

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). This document quotes an interest rate, so German price-indication law requires the representative example below. It is not an offer.

Größe	Wert	Größe	Wert
Nettodarlehensbetrag	350.000 €	Monatliche Rate	1.627,50 € monatlich
Gebundener Sollzins	3,58 % p.a., fest	Effektiver Jahreszins	3,64 % p.a.
Sollzinsbindung	10 Jahre	Anfängliche Tilgung	2,0 % anfänglich
Beleihung	80 % des Beleihungswerts	Restschuld am Ende der Bindung	265.979,77 €
Gesamtbetrag	461.279,77 €	Datenstand	14.07.2026

Annuitätendarlehen, monatliche Zahlweise, keine Bearbeitungsgebühr. Gesamtbetrag = Summe der Raten während der Zinsbindung zuzüglich Restschuld am Ende der Zinsbindung. Marktschranke, keine Zusage. Der Zins im Einzelfall hängt von Objekt, Beleihungsauslauf, Zinsbindung und Bonität ab. Quelle des Marktbandes: Deutsche Bundesbank (MFI-Zinsstatistik) sowie veröffentlichte Zinsindizes der Baufinanzierungsvermittler, abgerufen 14.07.2026.

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

Why the first lender says no — and what helps

Die häufigsten Ablehnungsgründe liegen im Prozess der Bank, nicht bei Ihnen. Eine Absage ist eine Aussage über ein Raster, nicht über Ihre Bonität. A refusal is a statement about one lender's process.

	Auslandswohnsitz — Unsicherheit über anwendbares Recht und Mehraufwand Solution: approach lenders that have an established process for non-resident borrowers, instead of asking the house bank first.
	Fremdwährungseinkommen — bei vielen Häusern ein pauschales Nein Solution: choose a lender with a fair recognition practice; the haircut of 20–25 % is negotiable in its effect, not in its existence.
	Keine SCHUFA-Historie nach langen Auslandsjahren Solution: prove creditworthiness through income, statements, assets and a home-country credit report.
	Befristeter Aufenthaltstitel Solution: for many lenders a topic, not a knock-out — the permit and the employer letter decide.
	Ausländische Dokumente ohne Übersetzung oder Apostille Solution: submit complete and translated from the start; every query restarts the internal queue.
	Bankinterne Länder- und Prozessgrenzen Solution: select the lender whose country list already covers your case — that is the whole job.

7 · Ablauf und Zeitschiene

Process and timeline

Schritt Step	Was passiert What happens	Zeitbedarf Time
Erstgespräch First call	Wohnsitzland, Einkommensart, Aufenthaltstitel — daraus folgt der Bankenkreis. Kostenlos, per Video oder Telefon country, income type, permit — that defines the range of lenders	ein Termin one appointment
Unterlagen, Übersetzung, Apostille Documents, translation, apostille	der Abschnitt, der die Gesamtdauer bestimmt — er läuft im Ausland, nicht in Deutschland the section that sets the overall duration — it runs abroad	Wochen, nicht Tage weeks, not days
Bankauswahl und Antrag Lender selection and application	paralleler Vergleich statt Anfragen nacheinander; Kontoeröffnung gleich mit anstoßen parallel comparison; start the account opening at the same time	wenige Tage a few days
Zusage, Notartermin, Auszahlung Approval, notary, disbursement	bei Bedarf über Vollmacht, ohne Anreise by power of attorney if you cannot travel	3 Tage bis 4 Wochen

Die Spanne gilt ab vollständiger Mappe. Bei Auslandsbezug entscheidet nicht die Bonität über das Tempo, sondern die Unterlage, an die niemand gedacht hat. The clock starts when the file is complete.

8 · Was wir übernehmen — und wie Sie uns erreichen

What we do — and how to reach us

Wir wählen aus über 500 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. We select from more than 500 lenders, check and translate your self-disclosure, and stay with the case through notary and disbursement. Our advice is free of charge.

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, Russisch und Spanisch.

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: August 2026. Bei Fragen zum Doppelbesteuerungsabkommen, zur beschränkten Steuerpflicht oder zum Visumsrecht gehören Steuerberater oder Anwalt hinzugezogen. This list prepares a German mortgage with a foreign nexus. Whether a lender takes the case depends on the individual situation and varies widely between banks. Checklist as of August 2026. For questions on double-taxation treaties, limited tax liability or visa law, consult a tax advisor or lawyer.