MURODEL
WEALTH MANAGEMENT



PRAXISLEITFADEN · FINANZIERUNG · WOHNEN

Praxisleitfaden zum Wohnungskauf in Spanien

Die Phasen des Wohnungskaufs mit Hypothekenfinanzierung: Vorbereitung, Prüfungen, Beurkundung, Kosten und Steuern.

AUSGABE NOVEMBER 2026

murodel.com

FINANZIERUNG · WOHNEN

Der Kauf einer Wohnung

Der Erwerb einer Wohnung mit Hypothekenfinanzierung verläuft in mehreren Phasen: Ermittlung der Kaufkraft, Auswahl und Prüfung der Immobilie, Einholung der Finanzierung, Beurkundung vor dem Notar und anschließende Verwaltung des Darlehens.

Dieser Leitfaden beschreibt jede Phase allgemein für das gesamte spanische Staatsgebiet. Die Erwerbsteuern hängen von der Autonomen Gemeinschaft ab; als Referenz sind die Sätze der Autonomen Gemeinschaft Madrid und Andalusiens angegeben.

AUF EINEN BLICK

80 %	Übliche Finanzierung des Hauptwohnsitzes auf den niedrigeren Wert aus Preis und Gutachten.
30–35 %	Orientierungswert für Ersparnisse: nicht finanzierter Anteil zuzüglich Steuern und Kosten.
30–35 %	Übliche Höchstquote des Nettoeinkommens für Kreditraten.
10 Tage	Mindestfrist zwischen Übergabe des verbindlichen Angebots und Unterzeichnung.

IN DIESEM LEITFADEN

01 Kaufkraft und Finanzierung
02 Vorabprüfungen
03 Kaufablauf
04 Das Hypothekendarlehen
05 Kaufnebenkosten und Steuern
06 Laufzeit des Darlehens
07 Häufig gestellte Fragen
08 Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung

01 · VOR DEM KAUF

Kaufkraft und Finanzierung

Budget

Ausgangspunkt ist die Differenz zwischen den monatlichen Einnahmen und Ausgaben der künftigen Eigentümer. Banken verlangen in der Regel, dass die Raten aller Verbindlichkeiten **30–35 % des Nettoeinkommens** nicht übersteigen, und berücksichtigen Beschäftigungsstabilität, Kredithistorie (CIRBE) und verfügbare Ersparnisse.

Maximale Finanzierung

Loan to Value

Banken finanzieren einen Prozentsatz des **niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Gutachtenwert**. Übliche Quoten:

Verwendungszweck	Übliche Finanzierung
Hauptwohnsitz	80 %
Hauptwohnsitz von Käufern unter 35 Jahren	Bis zu 90 %
Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage	60–70 %
Nichtansässige Käufer	60–70 %

Oberhalb dieser Quoten erfordert die Finanzierung meist zusätzliche Sicherheiten, etwa persönliche Bürgschaften oder öffentliche Bürgschaftsprogramme für den Ersterwerb.

Erforderliche Ersparnisse

Der Käufer muss den nicht finanzierten Teil des Preises sowie die Steuern und Kosten des Kaufs aufbringen, die je nach Autonomer Gemeinschaft und Immobilienart etwa **10 % bis 15 %** des Preises ausmachen. Beim Hauptwohnsitz liegen die erforderlichen Ersparnisse als Orientierungswert bei **30 % bis 35 %** des Preises.

Laufzeit und Alter

Die übliche Höchstlaufzeit beträgt **30 Jahre**. Banken verlangen in der Regel, dass das Alter des ältesten Darlehensnehmers zuzüglich der Laufzeit **75–80 Jahre** nicht übersteigt. Je länger die Laufzeit, desto niedriger die Monatsrate und desto höher die Gesamtzinskosten.

02 · AUSWAHL DER IMMOBILIE

Vorabprüfungen

Rechtliche Situation

- **Nota simple** des Grundbuchamts: Eigentum, Belastungen (Hypotheken, Pfändungen, Dienstbarkeiten, Nießbrauch) und steuerliche Haftungen.
- **Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft**, dass keine Zahlungsrückstände bestehen. Schulden gegenüber der Gemeinschaft können die erworbene Immobilie belasten.
- Letzter Bescheid der **IBI** (Grundsteuer) und der kommunalen Gebühren.

Unterlagen zur Immobilie

- **Energieausweis**, für den Verkauf verpflichtend (Königliches Dekret 390/2021) und vom Eigentümer zu tragen.
- **Bewohnbarkeitsbescheinigung** oder Erstbezugsgenehmigung, je nach regionaler Regelung.
- Technische Gebäudeprüfung oder Gebäudebewertungsbericht, sofern aufgrund des Alters erforderlich.
- Rechtmäßigkeit durchgeführter Umbauten.

Zustand der Wohnung

Es empfiehlt sich, Wohn- und Bruttogrundfläche, Raumaufteilung, Ausrichtung und Tageslicht, Wärme- und Schalldämmung, Elektro-, Wasser-, Gas- und Klimaanlagen, Außenfenster und -türen sowie den Zustand der Gemeinschaftsflächen des Gebäudes zu prüfen.

03 · BEURKUNDUNG

Kaufablauf

Anzahlungsvertrag (arras)

Privatschriftlicher Vertrag, mit dem der Käufer einen Betrag – üblicherweise **3 % bis 10 %** des Preises – leistet, der bei der Beurkundung angerechnet wird. Bei **Reuegeld** (arras penitenciales, Artikel 1454 Zivilgesetzbuch) verliert der Käufer bei Rücktritt den gezahlten Betrag; tritt der Verkäufer zurück, muss er das Doppelte erstatten.

Der Anzahlungsvertrag sichert die Finanzierung nicht ab. Es kann ausdrücklich vereinbart werden, dass der Käufer bei Ablehnung des Darlehens den gezahlten Betrag zurückerhält.

Phasen

1. **Prüfung des Vorhabens:** persönliche und wirtschaftliche Unterlagen sowie Bonitätsprüfung durch die Bank.
2. **Bewertung** der Immobilie durch eine von der Banco de España zugelassene Gesellschaft.
3. **Verbindliches Angebot:** Die Bank übergibt das Europäische Standardisierte Merkblatt (FEIN) und das Standardisierte Warnhinweisblatt (FiAE).
4. **Bedenkzeit:** mindestens **10 Kalendertage** zwischen Übergabe der Unterlagen und Unterzeichnung.
5. **Notarielle Transparenzurkunde:** Der vom Käufer gewählte Notar prüft, dass die Unterlagen übergeben wurden, und berät kostenlos über die Bedingungen.
6. **Unterzeichnung** der Kaufurkunde und der Hypothekendarlehensurkunde, Entrichtung der Steuern und Eintragung im Grundbuch.

Unterlagen des Käufers

- **Angestellte:** DNI oder NIE, letzte Gehaltsabrechnungen, Arbeitsvertrag, letzte Einkommensteuererklärung und Versicherungsverlauf.
- **Selbständige:** DNI oder NIE, Einkommensteuererklärungen, jährliche Zusammenfassungen von Mehrwertsteuer und Quellensteuer, Vorauszahlungen des laufenden Jahres sowie Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Steuerverwaltung und der Sozialversicherung.
- Kontoauszüge, Aufstellung bestehender Darlehen und Anzahlungs- oder Kaufvertrag.

04 · FINANZIERUNG

Das Hypothekendarlehen

Zinssatz

Art	Funktionsweise
Fest	Zinssatz und Rate bleiben während der gesamten Laufzeit gleich.
Variabel	Referenzindex, üblicherweise der 12-Monats-Euribor, zuzüglich einer Marge. Die Rate wird regelmäßig angepasst.
Gemischt	Festzins für einen Anfangszeitraum, danach variabel.

Zinsnachlässe

Der Zinssatz kann durch den Abschluss weiterer Produkte (Gehaltseingang, Lebens- oder Hausratversicherung) gesenkt werden. Die Bank muss die Kosten des Darlehens mit und ohne diese Produkte angeben. Die **Gebäudeversicherung** ist verpflichtend und kann bei jedem Versicherer abgeschlossen werden.

Öffentliche Programme

Der Staat und die Autonomen Gemeinschaften bieten Bürgschafts- und Förderprogramme für den Ersterwerb an, vor allem für junge Menschen und Familien mit unterhaltsberechtigten Kindern, die eine Finanzierung über 80 % ermöglichen. Voraussetzungen und Laufzeit sind jeweils aktuell zu prüfen.

05 · KOSTEN

Kaufnebenkosten und Steuern

Steuern

Neubau: 10 % Mehrwertsteuer (4 % für geförderten Wohnraum mit Sonderregelung) und Stempelsteuer (AJD) auf die Kaufurkunde.

Bestandsimmobilie: Grunderwerbsteuer (ITP).

ITP und AJD werden von jeder Autonomen Gemeinschaft festgelegt, mit ermäßigten Sätzen für bestimmte Gruppen (junge Menschen, kinderreiche Familien, Menschen mit Behinderung) und Wertgrenzen. Allgemeine Referenzsätze:

Steuer	Autonome Gemeinschaft Madrid	Andalusien
ITP (Bestandsimmobilie)	6 %	7 %
AJD (Neubau)	0,75 %	1,2 %

Kostenverteilung

Posten	Zu tragen von
Notar, Grundbuch und Abwicklung des Kaufs	Käufer
Bewertung	Käufer
Notar, Grundbuch und Abwicklung der Hypothek	Bank
AJD auf die Hypothekendarlehensurkunde	Bank
Kommunale Wertzuwachssteuer auf den Verkauf	Verkäufer, sofern nicht anders vereinbart

Die Verteilung der Darlehenskosten ergibt sich aus dem Gesetz 5/2019 über Immobiliarkreditverträge.

06 · NACH DER UNTERZEICHNUNG

Laufzeit des Darlehens

Vorzeitige Rückzahlung

Sie kann ganz oder teilweise erfolgen; im letzteren Fall wählt der Darlehensnehmer zwischen Verringerung der Rate oder der Laufzeit. Höchstgebühren (Gesetz 5/2019):

Darlehen	Höchstgebühr
Variabel	0,25 % in den ersten 3 Jahren oder 0,15 % in den ersten 5; danach 0 %
Fest	2 % in den ersten 10 Jahren und danach 1,5 %

In jedem Fall darf die Gebühr den finanziellen Verlust der Bank nicht übersteigen.

Umschuldung und Novation

Das Darlehen kann ohne Zustimmung der bisherigen Bank auf eine andere Bank übertragen (Gesetz 2/1994) oder mit derselben Bank durch Novation von Zinssatz oder Laufzeit geändert werden.

Zahlungsschwierigkeiten

Der Verhaltenskodex zur Umschuldung von Hypothekenschulden auf den Hauptwohnsitz (Königliches Gesetzesdekret 6/2012) sieht Umschuldungsmaßnahmen für Schuldner in einer Notlage vor, zu den jeweils geltenden Bedingungen.

Tod des Darlehensnehmers

Die Erben müssen ihre Erbenstellung und die Annahme der Erbschaft nachweisen, um in das Darlehen einzutreten. Besteht eine verbundene Lebensversicherung, wird die vollständige oder teilweise Tilgung der Schuld mit dem Versicherer abgewickelt.

FAQ

Häufig gestellte Fragen

Welche Ersparnisse sind erforderlich?	Als Orientierungswert 30 % bis 35 % des Preises beim Hauptwohnsitz: der nicht finanzierte Teil zuzüglich der Steuern und Kosten des Kaufs.
Wer trägt die Kosten der Hypothek?	Die Bank trägt Notar-, Grundbuch- und Abwicklungskosten sowie die AJD auf die Darlehensurkunde. Der Käufer zahlt die Bewertung und die Kosten des Kaufs.
Müssen Versicherungen bei der Bank abgeschlossen werden?	Verpflichtend ist nur die Gebäudeversicherung, die bei jedem Versicherer abgeschlossen werden kann. Andere Produkte können den Zinssatz senken, sind aber nicht verpflichtend.
Gibt es einen Einkommensteuerabzug für den Kauf des Hauptwohnsitzes?	Der staatliche Abzug wurde 2013 abgeschafft und gilt nur noch für Personen, die ihren Hauptwohnsitz vor diesem Datum erworben haben und die Übergangsregelung erfüllen. Einige Autonome Gemeinschaften haben eigene Abzüge.
Was geschieht, wenn nach Unterzeichnung des Anzahlungsvertrags keine Finanzierung zustande kommt?	Sofern der Vertrag nichts anderes ausdrücklich vorsieht, kann der Käufer den gezahlten Betrag verlieren.

QUELLEN

Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung

In diesem Leitfaden zitierte Vorschriften und Entscheidungen. Die jeweils geltende Fassung ist im spanischen Staatsanzeiger (BOE), in den Amtsblättern der Autonomen Gemeinschaften und auf dem elektronischen Portal der spanischen Steuerverwaltung zu prüfen.

Rechtsgrundlagen

- Gesetz 5/2019 über Immobiliarkreditverträge und Königliches Dekret 309/2019.
- Gesetz 2/1994 über die Umschuldung und Änderung von Hypothekendarlehen.
- Zivilgesetzbuch, Artikel 1454 (arras).
- Königliches Gesetzesvertretendes Dekret 1/1993, konsolidierte Fassung des Gesetzes über die Grunderwerbsteuer und die Stempelsteuer.
- Gesetz 37/1992 über die Mehrwertsteuer, Artikel 91.
- Gesetzesvertretendes Dekret 1/2010 der Autonomen Gemeinschaft Madrid und Gesetz 5/2021 über die abgetretenen Steuern Andalusiens.
- Königliches Dekret 390/2021, Grundverfahren für die Energieeffizienzzertifizierung von Gebäuden.
- Königliches Gesetzesdekret 6/2012 über dringende Maßnahmen zum Schutz mittelloser Hypothekenschuldner.

MURODEL

WEALTH MANAGEMENT

Vermögensverwaltung mit Sitz in Madrid. Wir verbinden Anlage, Finanzierung und Steuern für Unternehmer, Investoren und Familien.

BÜRO · NACH VEREINBARUNG

Paseo de la Castellana 7, 1. Stock
28046 Madrid

KONTAKT

info@murodel.com
+34 627 788 744

WEB

murodel.com
Online-Termin vereinbaren

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Leitfaden dient ausschließlich der allgemeinen Information und gibt die Rechtslage sowie die Verwaltungs- und Rechtsprechungspraxis mit Stand November 2026 wieder. Er stellt weder eine Rechts- oder Steuerberatung noch eine individuelle Anlage- oder Finanzierungsempfehlung dar. Jeder Fall ist individuell und gegebenenfalls mit Unterstützung eines Steuer- oder Rechtsberaters zu prüfen; Rechtsvorschriften können sich ändern, und Finanzierungskonditionen stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Institut. Vergangene Wertentwicklungen sind keine Garantie für künftige Erträge; jede Anlage ist mit dem Risiko eines Kapitalverlusts verbunden.

AGMUDEL 4460, S.L. (MURODEL Wealth Management), Steuernummer B22642177, exklusiver Finanzagent der Bankinter, S.A., eingetragen im Agentenregister der CNMV.