

# IMMOBILIENKAUF LEITFADEN

HOLABANK



Im Rahmen der Verordnung OM ECC/2316/2015 geforderte  
Information: Konto HolaBank

CaixaBank ist Mitglied des Einlagensicherungsfonds für Kreditinstitute, der im  
Königlichen Erlass 16/2011 vom 14. Oktober vorgesehen ist. Der garantierte  
Betrag pro Einleger bei jedem Kreditinstitut ist begrenzt auf 100.000 €.

**1 / 6**

Diese Zahl weist auf das Risiko des  
Produkts hin. 1/6 zeigt ein geringeres  
Risiko an und 6/6 ein höheres Risiko.

Denken Sie über den Kauf eines Zweitwohnsitzes  
in Spanien nach, haben unzählige Fragen und  
wissen nicht, wo Sie anfangen sollen?

Da haben Sie Glück, denn Sie haben den  
richtigen Leitfaden gefunden. Wir möchten  
Sie als internationalen Kunden begleiten und  
unterstützen. Hier erklären wir Ihnen klar und  
verständlich alle Phasen eines Hauskaufs in  
Spanien, um Ihnen bei jedem Schritt zu helfen und  
sie Ihnen „einfacher“ zu gestalten.



# ZUSAMMENFASSUNG

06

WAS IST  
HOLABANK?



12

VOR DEM  
KAUF



34

FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:  
DIE IMMOBILIE  
BEZAHLEN



42

WAS BRAUCHE  
ICH UND WANN  
IST SIE FERTIG?



20

BESICHTIGUNG  
DES  
ANWESENS



26

BEREITEN SIE  
DIE ABLÄUFE  
FÜR DEN  
KAUF VOR



48

SOBALD SIE  
DIE HYPOTHEK  
HABEN...  
WISSENSWERTES



54

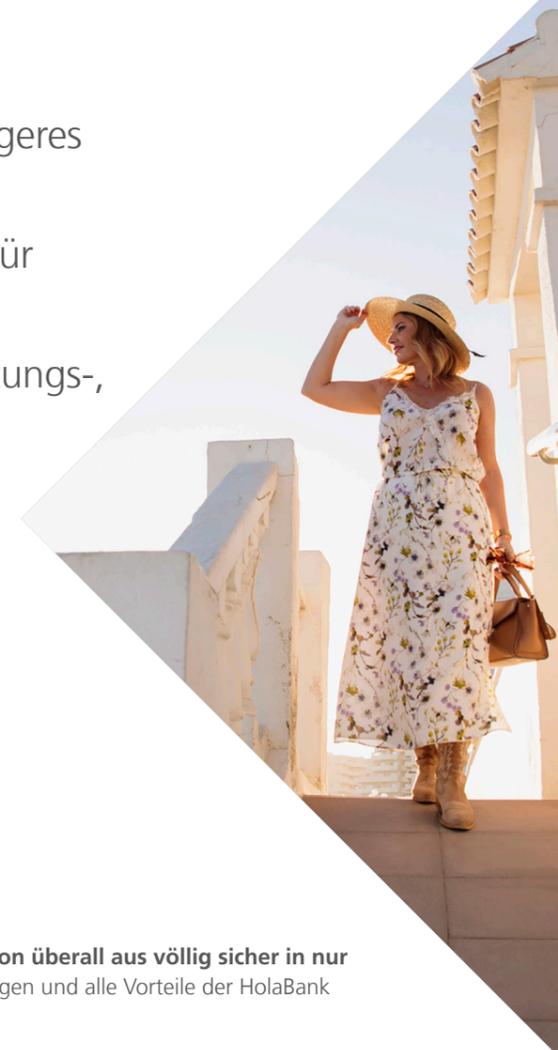
GLOSSAR





**WAS IST  
HOLABANK?**

Wir bei CaixaBank glauben, dass es nichts Wichtigeres gibt, als sich überall wie zu Hause zu fühlen. Deshalb stellen wir HolaBank vor, ein Programm für internationale Kunden, das hochwertige auf Ihre Bedürfnisse in Spanien zugeschnittene Unterstützungs-, Beratungs- und Orientierungsleistungen zu Finanzdiensten bietet.



## WILLKOMMEN BEI DER HOLABANK

HolaBank ist das Spezialprogramm der Bankgesellschaft CaixaBank, das sich an internationale Kunden richtet, die sich längere Zeit in Spanien aufhalten oder sich dort niederlassen möchten.

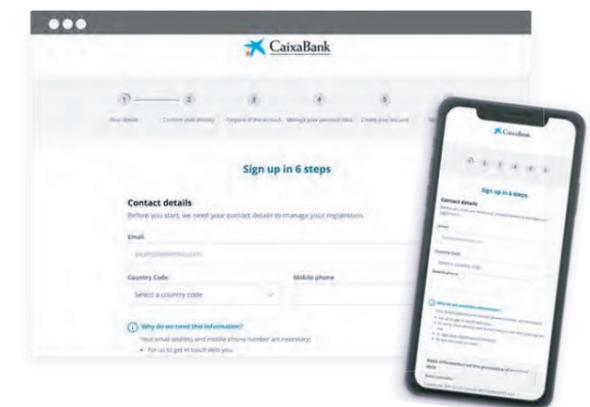
HolaBank bietet anhand eines Multikanal-Servicemodells seit 2015 einen umfassenden an Ihre täglichen Bedürfnisse angepassten Katalog an Finanzprodukten und -dienstleistungen (Konten, Kredite und Anlageprodukte) in Ihrer Sprache an.

Die Büros des eigenen Netzwerks mit spezialisierten Sachbearbeitern befinden sich in den wichtigsten Touristengebieten.

## WIE KANN ICH KUNDE WERDEN?

Um Kunde zu werden, müssen Sie ein Konto bei der HolaBank eröffnen, was auch für den Kauf Ihres Zweitwohnsitzes in Spanien unerlässlich ist.

Dies können Sie **von überall aus völlig sicher in nur 5 Schritten** erledigen und alle Vorteile der HolaBank nutzen.



Prüfen Sie die Vorteile des HolaBank-Kontos:



[www.caixabank.es/particular/holabank/holabank-account.html](http://www.caixabank.es/particular/holabank/holabank-account.html)



### Vorteile des HolaBank Clubs, die Ihnen das Leben erleichtern:

Bearbeitung

**NIE-DOKUMENT**

Kosten für den verfügbaren Service:  
[club.holabank.es/en/services/nie](http://club.holabank.es/en/services/nie)

Frei

**3 DOKUMENT-ÜBERSETZUNGEN**

Siehe Bedingungen \*

Frei

**ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Eingeschränkter Service

\* Drei kostenlose Dienste pro Jahr für Texte in Spanisch, Englisch, Französisch, Deutsch und Russisch bis maximal 600 Wörter. Der Text muss allgemein gehalten werden und darf nicht unterteilt werden. Zusätzlich zu übersetzende Wörter werden dem Kunden gemäß einem Kostenvorschlag in Rechnung gestellt.

Zudem **werden Sie mit Eröffnung eines HolaBank-Kontos Mitglied des HolaBank-Clubs**, über den Sie zahlreiche Leistungen zu vorteilhaften Bedingungen in Anspruch nehmen können, die Ihre Ankunft und Ihren Aufenthalt in Spanien erleichtern werden.

Beispielsweise **erleichtern wir Ihnen die Bearbeitung Ihres NIE** (Ausweisdokuments für Ausländer), das für den Kauf Ihres Zweitwohnsitzes in Spanien unerlässlich ist.

 [club.holabank.es](http://club.holabank.es)

### KANN ICH EINE HYPOTHEK AUFNEHMEN, WENN MEINE WÄHRUNG NICHT DER EURO IST?

Ja, je nach der Hauptwährung, in der Sie Ihr Einkommen/Vermögen zur Zahlung der Hypothek erwirtschaften:

- **Ist dies in Euro**, hat Ihre Hypothek einen festen Zinssatz.
  - **Wenn es sich um GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK oder DKK handelt**, können Sie wählen zwischen:
    - **Hypothek mit festem Zinssatz in Ihrer Währung.**
    - **Eurokonvertierbare Hypothek mit variablem Zinssatz:** Die Monatszahlung wird in Euro getätigt und während der Hypothekenlaufzeit können Sie **nur einmal eine Umrechnung in Ihre eigene Währung beantragen.**
- Darüber hinaus bieten wir von den sieben genannten Währungen auch **eine Euro-Konvertible-Hypothek mit variablem Zinssatz für die übrigen Währungen an: BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON und MXN.**

Bitte beachten Sie, dass der Umrechnung der von der Europäischen Zentralbank bei Wirksamwerden der entsprechenden Umrechnung veröffentlichte Wechselkurs zugrunde gelegt wird. Die Kosten können also höher sein, wenn die Währung gegenüber dem Euro an Wert verliert. Wird die Währung im Vergleich zum Euro aufgewertet, verringern sich die Kosten.

Die von uns angewandten Wechselkurse können Sie unter folgendem Link einsehen:

 [www.caixabank.es/apl/divisas/in](http://www.caixabank.es/apl/divisas/in)

€

**FESTZINS IN EURO**

USD

GBP

CHF

DKK

NOK

CAD

SEK

**FESTZINS IN IHRER WÄHRUNG**

BGN

CZK

HUF

HRK

PLN

RON

**VARIABLER ZINSSATZ, UMWANDELBAR IN EURO**

01

VOR DEM  
KAUF



Sie haben eine Weile darüber nachgedacht und denken nun, dass die Zeit gekommen ist. Glückwunsch! Sie haben den ersten Schritt zum Kauf Ihres Zweitwohnsitzes getan. Jetzt sind wohl Sie dran, zu suchen, zu besuchen und eine Entscheidung zu fällen. Worauf müssen Sie in dieser Phase achten? Wie hoch wäre Ihr Budget? Wie viel können wir Ihnen finanzieren? Es ist unabdingbar, die Zahlen durchzurechnen und sich über all diese Daten im Klaren zu sein, um das ideale Haus zu finden.



### DAS WICHTIGSTE ZUERST: WIE HOCH IST IHR BUDGET?

Zuerst **sollten Sie sich über Ihr tatsächliches Budget im Klaren sein**, um festlegen zu können, wie viel Sie für das Haus ausgeben können.

Mit HolaBank können Sie **eine Finanzierung von bis zu 70 % erhalten. Die übrigen 30 % müssen Sie zusammen mit weiteren 12–15 % des Hauswertes** zusätzlich beisteuern, um die Steuern (Umsatzsteuer, Steuer auf vermögensrechtliche Übertragungen und beurkundete Rechtsakte) und die sonstigen mit dem Verkauf verbundenen Kosten zu decken. Insgesamt sollten Sie zwischen 42 % und 45 % des Immobilienwertes angespart haben.

Auf dem Portal von HolaBank können Sie mit dem Mortgage Calculator die Monatsraten berechnen:

### WIE HOCH IST MEINE MONATSRATE?

Zum Berechnen der Monatsrate müssen Sie den Preis des Hauses kennen, das Sie kaufen möchten. Errechnen Sie anhand des Hauspreises die Höhe der erforderlichen Hypothek. Denken Sie daran, dass HolaBank **Ihnen bis zu höchstens 70 % für Zweitwohnungen in Spanien bietet**.

Sie müssen auch auswählen, in welcher Laufzeit (Jahre) Sie die Hypothek zurückzahlen möchten.

Sie können den Simulator so oft wie gewünscht verwenden.



[www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index_en.html)



70 %

Höchste von CaixaBank gewährte **Hypothek**

30 %

**Anfängliche Einzahlung**, die Sie übernehmen müssen

12-15 %

Mit dem Kauf verbundene **Umsatzsteuer/ Steuer auf vermögensrechtliche Übertragungen und beurkundete Rechtsakte (IPT) + Kosten**

*Prozentsätze entsprechend dem Kaufpreis des Zweitwohnsitzes in Spanien*

## WIE LÄUFT DER KAUF EINES HAUSES IN SPANIEN AB?

Der Kauf eines Zweitwohnsitzes in Spanien kann ein langer Prozess sein, bei dem mehrere Schritte vollzogen werden müssen. Deshalb bieten wir Ihnen eine Checkliste mit den verschiedenen Formalitäten, die im Voraus vorbereitet und verfolgt werden müssen, und den Schritten an, die Ihr Hypothekenantrag durchlaufen wird.

### Checkliste der erforderlichen Formalitäten

- 1 | Beauftragen Sie einen Hypothekemakler**  
Wir empfehlen Ihnen, sich dabei von einem Spezialisten (Hypothekemakler) begleiten zu lassen, der Sie bei allen Schritten in Spanien unterstützt, sodass Sie nicht extra anreisen müssen.
- 2 | Führen Sie mit der HolaBank eine Machbarkeitsstudie durch**  
Füllen Sie ein kurzes Formular aus und wir analysieren Ihren Fall. Innerhalb von 48 Stunden teilen wir Ihnen mit, ob der Kauf Ihres Zweitwohnsitzes in Spanien umsetzbar ist.  
[www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html)
- 3 | Beantragung der Ausländer-Identifikationsnummer (NIE)**  
Es ist für alle wirtschaftlichen Transaktionen in Spanien von wesentlicher Bedeutung. Falls Sie Fragen haben, helfen wir bei HolaBank Club unseren Kunden bei der Bearbeitung.
- 4 | Eröffnen eines Kontos in Spanien**  
Dies benötigen Sie, um Zahlungen zu tätigen. Wie es geht, erklären wir auf Seite 31.
- 5 | Überprüfung des Wohnungszustand**  
Sobald Sie ein Zweithaus gefunden haben, das Ihnen gefällt, empfehlen wir Ihnen, zu überprüfen, ob es sich in einem guten Zustand befindet. Auf Seite 26 erklären wir, wie es geht.
- 6 | Reservierung der Wohnung**  
Zur Reservierung der Wohnung, die Sie kaufen möchten, müssen Sie einen Vertrag über eine Anzahlung abschließen. Wir empfehlen Ihnen zudem zur Prüfung aller mit dem Grundstück verbundenen Informationen, beim Grundbuchamt einen einfachen Grundbuchauszug anzufordern. Siehe Seite 32 für weitere Informationen zu dem Antrag.
- 7 | Bereiten Sie die Dokumentation vor**  
CaixaBank wird von Ihnen eine Reihe von Unterlagen anfordern, um Ihre finanzielle Situation zu analysieren. Wir stellen Ihnen eine Liste der erforderlichen Dokumente zur Verfügung, die Sie in Ihrer eigenen Sprache ohne Übersetzung senden können.
- 8 | Unterzeichnung der vorvertraglichen Unterlagen**  
Wir händigen Ihnen die Bedingungen der Hypothek aus und erklären Sie Ihnen im Detail. Nach Unterzeichnung dieser Unterlagen müssen Sie eine Bedenkzeit von 10 Kalendertagen (in Katalonien 14 Tage) einhalten, damit Sie vor der Vertragsunterzeichnung mit Ihrem Berater alle Fragen klären und eine kostenlose Beratung durch den von Ihnen ausgewählten Notar erhalten können.
- 9 | Wählen Sie einen Notar**  
Der Käufer ist derjenige, der den Notar für die Unterzeichnung der Hypothek auswählt
- 10 | Kaufvertrag**  
Dabei handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien, bei der sich die verkaufende Partei bereit erklärt, das Haus gegen eine bestimmte Geldsumme an die kaufende Partei zu übergeben. Die Unterzeichnung erfolgt üblicherweise am gleichen Tag, an dem auch der Hypothekenvertrag unterzeichnet wird.

## Schritte zum Kauf eines Hauses in Spanien

### Suche

Suchen Sie die Immobilie, die am ehesten Ihren Bedürfnissen entspricht. Stellen Sie eine Simulation über die monatlich zu zahlende Rate an und wir untersuchen Ihren Fall.

### Antrag

Füllen Sie das Formular aus, damit wir Ihren Fall untersuchen können. Wenn Sie in einem der 15 Länder Westeuropas leben, können Sie auf MortgageNow zugreifen. Mit dieser Online-Anwendung können wir nach Einreichen der erforderlichen Unterlagen die Machbarkeit Ihrer Hypothek überprüfen und Ihnen innerhalb von 48 Stunden eine Antwort geben.

### Studie

Zur Überprüfung der Machbarkeit brauchen wir von Ihnen unterschiedliche Unterlagen. Nach Zugriff auf MortgageNow werden die je nach Land erforderlichen Dokumente angezeigt; sollte dies nicht erfolgen, stellen wir Ihnen eine Auflistung zur Verfügung. Wir untersuchen Ihren Fall auf der Grundlage der von Ihnen bereitgestellten Informationen. Danach wird sich der Büroleiter zur Bewertung des Hauses mit Ihnen in Verbindung setzen und wir werden Sie darüber informieren, ob die Erteilung der Hypothek möglich ist.

### Reflexionsphase

Nachdem wir Sie über die Erteilung der Hypothek informiert haben, müssen Sie die vorvertraglichen Informationen (ESIS, FiAE und deren Anhänge) mit den Bedingungen der Hypothek unterzeichnen. Mit Unterzeichnung beginnt die Bedenkzeit von 10 Kalendertagen bzw. 14 Tagen in Katalonien, in der Sie Ihrem Berater Fragen stellen und eine kostenlose Beratung durch den von Ihnen ausgewählten Notar erhalten können.

### Zeitpunkt der Unterzeichnung

Am Ende der Bedenkzeit können Sie die Hypothek persönlich unterzeichnen. Es werden der Notar, Ihr HolaBank-Berater und ein Vertreter des Beratungsbüros anwesend sein. Einige Tage nach der Unterzeichnung senden wir Ihnen die Kaufurkunde mit Hypothek für das neue Zuhause zu.



## WO MÖCHTEN SIE IHR HAUS KAUFEN?

Wählen Sie Ihr zukünftiges Zuhause in Spanien, indem Sie virtuelle Besuche auf den Websites von API/spanischen oder internationalen Immobilienunternehmen machen, die in Spanien tätig sind.

Holen Sie sich Rat von Profis, die über ein umfangreiches Immobilienangebot in ganz Spanien und über nachweisliche Erfahrung in der Immobilienvermittlung verfügen.



02

**BESICHTIGUNG  
DES ANWESENS**



Wenn Sie schon wissen, wo Sie Ihre Zweitwohnung kaufen möchten, oder sogar eine Anzeige für Häuser gesehen haben, die Ihnen gefallen, ist es an der Zeit, sie zu besichtigen! Dies ist ein sehr wichtiger Schritt, da alle Aspekte berücksichtigt und in Betracht gezogen werden müssen.



### WAS SOLL MAN DEN IMMOBILIENMAKLER ODER EIGENTÜMER FRAGEN?

Sie können natürlich alles fragen, was Sie wünschen, aber hier geben wir Ihnen einige Grundfragen an die Hand, mit denen Sie den Zustand des Hauses besser verstehen werden können:

- Warum wird das Haus verkauft?
- Wie lange steht es schon zum Verkauf an?
- Wie viele Besichtigungen hat es gehabt?
- Wie viele Menschen lebten hier früher?
- Sind alle erforderlichen Unterlagen, wie z. B. die Bewohnbarkeitsbescheinigung oder das Energiezertifikat, vorhanden?
- Ist die Wasser- und Stromversorgung aktiviert?
- Wie sind die Nachbarn?

- Gibt es ausstehende Finanzlasten, wie z. B. Gemeinschaftskosten?
- Wurde eine technische Gebäudeinspektion durchgeführt?

### VORTEILE FÜR HOLABANK-KUNDEN

Wussten Sie, dass Sie als HolaBank-Kunde Rabatte und Vorteile beim Kauf von Häusern über Building Center, das Immobilienportal der CaixaBank, erhalten? Besuchen Sie es, um die Häuser mit Rabatten einzusehen:



[www.buildingcenter.es/home-eng/](http://www.buildingcenter.es/home-eng/)

## BESICHTIGUNG DES ANWESENS: NEHMEN SIE DIESE CHECKLISTE MIT.

Wir empfehlen zur persönlichen Besichtigung des Hauses, eine Reise nach Spanien einzuplanen. Zur Gewährleistung der Überprüfung aller wichtigen Punkte des Hauses zugunsten Ihrer Kaufentscheidung haben wir diese Liste erstellt. So entgeht Ihnen nichts.

### Architektur

- Außenbereiche**  
Berücksichtigen Sie die Art der Straße, die umliegenden Geschäfte usw.
- Gesamtfläche der Immobilie** (Nutzfläche und bebaute Fläche) Vermessen Sie das Haus, wenn Sie es besichtigen, fragen Sie im Rathaus nach der Katasterbescheinigung oder suchen Sie nach den Maßen in der Katasterzentrale.
- Räumliche Aufteilung**  
Prüfen Sie, ob das Haus räumlich gut aufgeteilt ist. Hat es einen langen Flur? Ist es ein langer Weg vom Schlafzimmer zum Bad? Gibt es einen Tag- und einen Nachtbereich? Müssen Sie einen Raum durchqueren, um zu einem anderen zu gelangen?
- Bodenart**  
Dieser Aspekt ist aus ästhetischen Gründen, aber auch aus Wartungs- und Temperaturgründen wichtig. Sehen Sie, ob es sich um Marmor, Terrazzo, Steinzeug oder Parkett handelt ...

### Bewohnbarkeit

- Natürliches Licht**  
Kommt ausreichend Licht durch die Fenster? Kommt direkte Sonne herein?
- Wärmedämmung**  
Sie schützt vor Feuchtigkeit und überträgt Wärme von außen nach innen und umgekehrt. Überprüfen Sie beispielsweise, ob Doppelverglasung vorhanden ist oder ob die Wände kalt sind.
- Akustische Isolierung**  
Sie reduzieren Außengeräusche, was in Bereichen mit viel Verkehr sehr nützlich ist.
- Belüftung**  
Vor allem in Badezimmern und Küchen. Gibt es ein Fenster oder eine Turbine?
- Eingangstür**  
Prüfen Sie, ob die Tür sicher ist. Wie viele Schlösser hat sie? Handelt es sich um eine gepanzerte Tür?
- Fenster**  
Überprüfen Sie, ob sie in gutem Zustand sind. Doppelverglasung hilft beim Sparen.
- Wasser- und Druckkreislauf**  
Es ist wichtig herauszufinden, woher es kommt, ob es aus dem allgemeinen Netz, einer Bewässerungsgemeinschaft oder einem privaten Brunnen kommt.
- Umbauten**  
Informieren Sie sich über die in der Wohnung vorgenommenen Umbauten und ob diese rechtmäßig durchgeführt wurden. So vermeiden Sie Probleme mit der Verwaltung.

### Einrichtungen

- Gas**  
Prüfen Sie die Installationen und, ob diese vorschriftsmäßig sind. Handelt es sich um Gasflaschen, Stadtgas, Propangas oder einen Gastank.
- Strom**  
Überprüfen Sie den Zählertyp und das Alter der Installation. Überprüfen Sie auch die elektrische Leistung, den Zustand der Stecker, Steckdosen und Lichtschalter und, ob in den Räumen ausreichende Steckdosen vorhanden sind.
- Wasser**  
Überprüfen Sie die Art der Rohre: Sie können aus Kupfer, Blei usw. bestehen.
- Telekommunikation**  
Also Telefon und Internet. Überprüfen Sie das System bzw. die Möglichkeit der Installation. Informieren Sie sich, ob Sie in der Immobilie eine gute Verbindung haben und mit welchem Anbieter usw.
- Klimaanlage**  
Fragen Sie, über welches System das Haus verfügt, wie hoch der Wartungsaufwand und der Verbrauch sind. Wenn ein Schornstein vorhanden ist, vergewissern Sie sich, dass dieser über einen Rauchabzug zum Abführen der Luft verfügt.

## HABEN SIE DIE WAHL ZWISCHEN MEHREREN WOHNUNGEN?

Es ist normal, sich nicht zwischen mehreren Immobilien entscheiden zu können. Um die beste Entscheidung zu treffen, empfehlen wir Ihnen, eine Liste mit den positiven Aspekten einer jeden Wohnung zu erstellen. So erkennen Sie leichter, welche davon die positiveren Punkte vereint, und können leichter eine Entscheidung treffen. Wir haben diese Vorlage für Sie erstellt, so dass Sie die von Ihnen besichtigten Wohnungen vergleichen können.



	1	2	3
Preis			
Adresse			
Quadratmeter			
Etage			
Zimmeranzahl			
Ausrichtung			
Aufzug			
Parken			
Balkon / Terrasse			
Renoviert			
Lagerraum			
Gemeinschaftskosten			
Belastungen oder Schulden			
Monatsrate			

### Wissen Sie, wie man die monatliche Hypothekenzahlung berechnet?

Wenn Sie die monatliche Hypothekenzahlung kennen, können Sie die beste Entscheidung treffen. Greifen Sie zur entsprechenden Berechnung über die App auf den Rechner zu, scannen Sie den QR oder gehen Sie zu [https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index\\_en.html](https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_en.html)



Meine neue Wohnung wird...

03

**BEREITEN SIE  
DIE ABLÄUFE  
FÜR DEN  
KAUF VOR**



Jetzt wissen Sie, welche Immobilie Sie sich leisten können, haben sie besichtigt und sich entschieden. Herzlichen Glückwunsch! Nun ist der Zeitpunkt gekommen, sich um die Kaufformalitäten zu kümmern. Nachfolgend erklären wir Ihnen die Vorgehensweise Schritt für Schritt. Nur weiter so, Sie sind dem Ziel schon näher!



### WER KANN DIE ABWICKLUNG DES HAUSKAUFS DURCHFÜHREN?

Sie kann von den Hauskäufern durchgeführt werden. Um aber Zeit und Geld zu sparen, empfehlen wir Ihnen, **sich von einem Fachmann beraten zu lassen.**

Ihr Fachberater „Solicitor“ kann schon von Beginn des Verfahrens an die rechtlichen und steuerlichen Formalitäten erleichtern, wenn Sie ihm eine **notarielle Vollmacht** erteilen, damit er in Ihrem Namen vor der Bank, der Verwaltung, dem Notar usw. auftreten kann.

### WAS MÜSSEN SIE TUN, WENN SIE DAS HAUS GEFUNDEN HABEN, DAS IHNEN GEFÄLLT?

#### 1. Eröffnen Sie ein Bankkonto in Spanien

Alle mit dem Kauf des Hauses verbundene Steuern und Kosten müssen über ein in Spanien eröffnetes Konto bezahlt werden. **So geht das:**

- **Aus Ihrem Land:** Wenn Sie in einem der 15 westeuropäischen Länder wohnen, kann sie online über das HolaBank-Portal eröffnet werden



[www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/holabank/simulador/index_en.html)

- **Persönlich:** in den CaixaBank-Filialen in Spanien.
- **Vollmacht:** über einen Vertreter in Spanien, der die Formalitäten erledigt, die Sie weder persönlich noch online durchführen können. Mit beglaubigter Übersetzung ins Spanische und Apostille. Bescheinigte Farbkopie Ihres Personalausweises oder Reisepasses.

Zum Eröffnen eines Bankkontos brauchen Sie:

- **Reisepass oder Ausweisdokument.**
- **NIF (Steueridentifikationsnummer):** Die Steuernummer finden Sie im OECD-Link:

 [www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers](https://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers)

- **Nachweis über Ihre Geschäftsaktivität** und die Höhe Ihres Einkommens.

Den Rest der erforderlichen Unterlagen werden wir je nach Land während des Registrierungsprozesses im Detail erläutern.

## 2. Beantragung der Ausländer-Identifikationsnummer (NIE)

Es handelt sich um eine persönliche, einzigartige und exklusive Nummer, die Ihnen zugeteilt wird, um sich in Spanien zu identifizieren und die für alle wirtschaftlichen Transaktionen unerlässlich ist. (Weitere Informationen finden Sie im Glossar)

Wenn Sie bei der Beantragung der Ausländer-Identifikationsnummer (NIE) Hilfe benötigen, weisen wir Sie darauf hin, dass wir, sobald Sie Kunde bei HolaBank sind, den Antrag über den HolaBank Club für Sie bearbeiten können.

 [club.holabank.es](https://club.holabank.es)

## 3. Überprüfung des Hauszustands

Obwohl es nicht zwingend erforderlich ist, empfehlen wir den Zustand des Hauses im Voraus zu überprüfen. Vor dem Verkauf können Sie eine qualifizierte Immobilienbesichtigung durch ein Fachunternehmen durchführen lassen.

Sie können auch **Ihren Berater darum bitten, einen einfachen Grundbuchauszug anzufordern.** In diesem Dokument finden Sie alle Informationen zur Immobilie. Alle Informationen und die Kosten finden Sie auf der Seite:

 [www.registradores.org](https://www.registradores.org)

Damit Sie keine Überraschungen erleben, wird in diesem Dokument auch angegeben, ob an der Immobilie Pfandrechte oder Schulden bestehen.

## 4. Reservierung der Wohnung

Sie können dem Hausverkäufer ein Angebot unterbreiten oder, wenn Sie mit dem vereinbarten Preis einverstanden sind, **den Kauf durch Unterzeichnung eines Anzahlungsvertrags und Zahlung eines Prozentsatzes des Hauswerts** als Anzahlung absichern. Normalerweise sind es 10 %.



## 5. Kauf- und Verkaufsvertrag

Dabei handelt es sich um eine **Vereinbarung zwischen zwei Parteien**, in der sich die verkaufende Partei bereit erklärt, das Haus gegen einen Geldbetrag an die kaufende Partei zu übergeben. Dieser Vertrag beinhaltet eine Reihe von Pflichten und Rechte für jede der Parteien, und wenn jemand diese nicht einhält, kann dies Konsequenzen haben.

**Normalerweise wählt der Käufer den Notar aus**, bei dem er den Kaufvertrag unterzeichnen möchte.

## WAS IST, WENN SIE DAS HAUS LETZTENDLICH DOCH NICHT KAUFEN?

Wurde ein Anzahlungsvertrag abgeschlossen oder eine Anzahlung getätigt und der Verkauf wird aus Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, doch nicht durchgeführt, **könnten Sie den geleisteten Zahlungsbetrag verlieren.** Kommt es wegen vom Verkäufer zu vertretenen Gründen nicht zum Kauf, muss er Sie mit dem Doppelten des Betrags entschädigen, den er als Anzahlung erhalten hat.

## FALLS SIE EINE ANZAHLUNG LEISTEN... HABEN SIE EINE GESICHERTE FINANZIERUNG?

Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass **das dies nicht der Fall ist.** Bei dem Anzahlungsvertrag handelt es sich um einen privaten Vertrag zwischen zwei Parteien, bei dem die Bank nicht eingreift. Zum Rückerhalt der Anzahlung können Sie im Vertrag festschreiben, dass die Ablehnung der Finanzierung seitens der Bank keinen Grund für den Verlust des Zahlungsgeldes darstellen soll.

## WIE ERKENNEN SIE, OB DIE IMMOBILIE SCHULDEN HAT?

**Prüfen Sie den einfachen Grundbuchauszug (Nota Simple) der Immobilie.** Dieses Dokument gibt Aufschluss über den Status des Hauses bzgl. Hypotheken, Pfändungen, Belastungen oder steuerliche Lasten.

**Achten Sie darauf, dass für die Immobilie alle bisherigen Gemeinschaftszahlungen getätigt wurden:** monatliche Kosten, Sonderzahlungen usw. Fordern Sie eine Bescheinigung an, dass alles bezahlt ist. Bestehen Schulden, werden diese mit dem Kauf der Immobilie übertragen. Ihr Hypothekemakler kann sie in Ihrem Namen beantragen.

**Überprüfen Sie, ob kommunale Steuern gezahlt wurden,** z. B. die Immobiliensteuer (IBI), die Müllgebühr, die Recyclingquote usw. Fordern Sie dazu die Quittungen oder Zahlungsnachweise ein.

## WIE WEISS MAN, OB DIE WOHNUNG ÜBER DIE BEWOHNBARKEITSBESCHEINIGUNG VERFÜGT?

Bei der Bewohnbarkeitsbescheinigung handelt es sich um ein Dokument, mit dem nachgewiesen wird, dass die von Ihnen gewünschte Wohnung die **Mindestanforderungen an Gesundheit und Hygiene** erfüllt, um von Menschen bewohnt zu werden. Sie wird von der **Verkäuferpartei zur Verfügung gestellt** und ist sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf erforderlich, um die Wasser-, Strom- und Gasversorgung zu beantragen. Bitten Sie Ihren Berater oder Anwalt vor dem Immobilienkauf, die Bewohnbarkeitsbescheinigung auf ihre Gültigkeit zu überprüfen.

## WIE ERKENNEN SIE, OB EIN ENERGIEZERTIFIKAT VORLIEGT?

Der **Energieausweis** ist in Spanien seit dem 1. Juni 2013 obligatorisch, um eine Immobilie oder ein Grundstück vermieten oder verkaufen zu können. Die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises ist in Spanien durch das Königliche Dekret 390/2021 geregelt, das das grundlegende Verfahren für die Zertifizierung der Energieeffizienz von Gebäuden regelt. **Die Verantwortung für den Erhalt dieses Energiezertifikats obliegt dem Hauseigentümer.**



04

# FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN: DIE IMMOBILIE BEZAHLEN

Ohne Zweifel ist dies eins der Themen, das die größte Unsicherheit erzeugt. Wir sind uns bewusst, dass es schwierig ist, herauszufinden, welche Hypothek für jeden am geeignetsten ist, und dass es sich um eine schwierige Entscheidung handelt. Im Folgenden bieten wir Ihnen einige Informationen, die Ihnen helfen, eventuelle Zweifel auszuräumen.



### WAS BIETEN WIR BEI CAIXABANK?

Bei CaixaBank haben wir HolaBank entwickelt, um nichtansässige Kunden zu begleiten und ihnen den Kauf zu vereinfachen:

- **MortgageNow:** App, mit der Sie die erforderlichen Unterlagen übersenden können, so dass wir die Machbarkeit der Hypothekenvergabe zu 100 % online bewerten können.



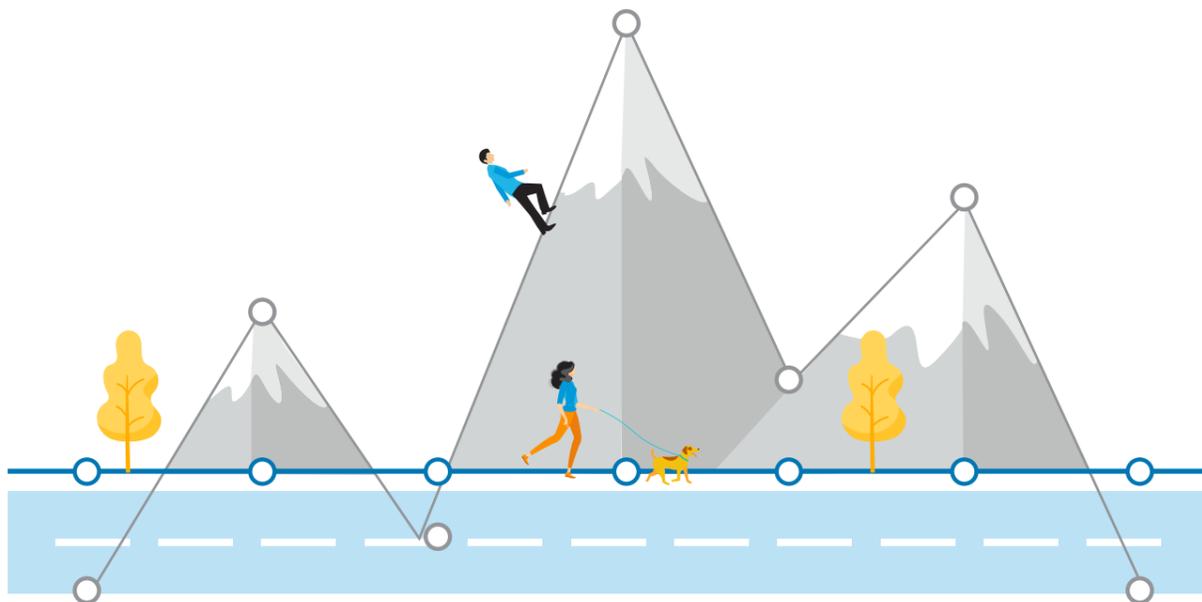
[www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_en.html](http://www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html)

- **100 % sicher:** Wir verfügen über einen absolut sicheren Dokumentenversandprozess.
- **Schnell:** Wir antworten innerhalb von 72 Stunden nach dem Versand Ihrer Unterlagen.
- **Online-Bearbeitung:** Sie können Ihre Dokumente online hochladen und die Vorgänge, ohne das Haus zu verlassen, abschließen.
- **Dokumentation:** Sie können uns alle Ihre Dokumente ohne Übersetzung zusenden.



HolaBank Mortgage,  
jetzt noch **besser,**  
**einfacher** und in  
Ihrer Sprache.





## WAS SIND DIE MERKMALE EINER HOLABANK-HYPOTHEK?

Dies hängt von der Hauptwährung ab, in der Sie Ihr Einkommen/Vermögen zur Tilgung der Hypothek erwirtschaften:

- **In Euro:** Wir bieten Ihnen eine Festzins-Hypothek an, bei der Sie stets eine gleichbleibende Rate bezahlen.
- **Wenn es sich um GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK oder DKK handelt, können Sie wählen zwischen:**
  - **Hypothek mit festem Zinssatz in Ihrer Währung.**
  - **eurokonvertible Hypothek mit variablem Zinssatz:** Die Monatszahlung erfolgt in Euro und während der Hypothekenlaufzeit können Sie **nur einmal eine Umrechnung in die Währung beantragen, mit der Sie Ihr Einkommen erzielen, so dass die Rückzahlungen für Sie einfacher sind.**

Zusätzlich zu den sieben genannten Währungen bieten wir auch eine **eurokonvertierbare Hypothek mit variablem Zinssatz für andere Währungen an: BGN, CZK, HRK, HUF, PLN, RON und MXN.**

Bitte beachten Sie, dass der Umrechnung der von der Europäischen Zentralbank bei Wirksamwerden der entsprechenden Umrechnung veröffentlichte Wechselkurs zugrunde gelegt wird. Die Kosten können also höher sein, wenn die Währung gegenüber dem Euro an Wert verliert. Wird die Währung im Vergleich zum Euro aufgewertet, verringern sich die Kosten.

## WAS SIND DIE UNTERSCHIEDE ZWISCHEN EINER HYPOTHEK MIT FESTEM GEGENÜBER EINER MIT VARIABLEM ZINSSATZ?

Der größte Unterschied besteht darin, dass Sie bei einer **Hypothek mit festem Zinssatz immer die gleichen Zinsen zahlen.** Auf diese Weise ändert sich Ihre monatliche Zahlung nicht, egal was passiert.

Bei einer **Hypothek mit variablem Zinssatz dagegen variiert der Zinssatz je nach der Entwicklung des Referenzindex.** Wenn Sie also eine Hypothek mit variablem Zinssatz haben, werden die Zinsen regelmäßig entsprechend den Ereignissen auf dem europäischen Interbankenmarkt aktualisiert und Ihre Zahlung wird abhängig davon sinken oder steigen.

## KANN DER PREIS MEINER FESTHYPOTHEK VON CASAFÁCIL ANGEPAST WERDEN?

Die Preisanpassung hängt von der Ihr Risikoprofil berücksichtigenden Solvenzanalyse und vom Prozentsatz der Subventionen ab, die auf den von Ihnen abgeschlossenen Produkten basieren, was wir Ihnen weiter unten erläutern werden. Simulieren Sie die monatliche Gebühr und fordern Sie eine Studie zur Analyse Ihres Falles an.



[https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index\\_en.html](https://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_en.html)



## FRISTEN

### In wie vielen Jahren kann die Hypothek zurückbezahlt werden?

Sie können die Hypothek in der für Sie günstigsten Laufzeit abbezahlen. **Je mehr Jahre, desto geringer die Monatsrate, dagegen zahlen Sie länger Zinsen.**

Die maximale Laufzeit beträgt 20 Jahre für Einkünfte in Euro und anderen Währungen<sup>1</sup> und 15 Jahre für Einkünfte in den übrigen akzeptierten Währungen<sup>2</sup>.

### Bis zu welchem Alter kann man eine Hypothek beantragen?

Das Höchstalter ergibt sich aus dem Alter des ältesten Kreditnehmers plus der Hypothekenlaufzeit. Die Summe darf nicht 80 Jahre überschreiten.

*Beispiel: Wenn Sie eine Hypothek mit einer 20-jährigen Laufzeit beantragen möchten, können Sie dies bis zu Ihrem 60. Lebensjahr tun.*

## MÜSSEN SIE FÜR ALLE ZAHLUNGEN CAIXABANK EINE EINZUGSERMÄCHTIGUNG ERTEILEN ODER EINEN ERTRAG ÜBER EIN PRODUKT ABSCHLIESSEN?

Um eine Hypothek bei CaixaBank zu beantragen, **müssen Sie ein damit verknüpftes Bankkonto bei CaixaBank halten.** Es ist nicht zwingend erforderlich, ein anderes Produkt zu kaufen.

Es muss tatsächlich **eine Schadensversicherung für das Haus abgeschlossen werden.** Bei uns können Sie eine Hausratsversicherung mit einer Schadensversicherung und zusätzlichen Deckungen abschließen. Um den Zinsbonus von 1,00 % zu erhalten, wird überprüft, ob Sie die Produkte abgeschlossen haben, die Sie zu diesem Bonus berechtigen, was wir im folgenden Abschnitt erläutern.

<sup>1</sup> Euro,ritisches Pfund, schwedische Krone, dänische Krone, norwegische Krone, schweizer Franken, US-Dollar, kanadischer Dollar, mexikanischer Peso und polnischer Zloty.

<sup>2</sup> Bulgarischer Lew, tschechische Krone, ungarischer Forint, rumänischer Leu.

## KÖNNEN SIE VON RABATTEN PROFITIEREN?

Es kann zwischen zwei verschiedenen Raten gewählt werden: „Normalrate“ oder „**subventionierte Rate**“, mit dieser kann **der Zinssatz je nach den Produkten, die Sie abschließen und während der gesamten Darlehenslaufzeit beibehalten müssen, um bis zu 1,00 % reduziert werden.**

### Subventionierte Produkte:

- Wenn Sie zusammen mit der Abbuchung der Gehaltsabrechnung oder des wiederkehrenden Einkommens bei Selbstständigen **die Zahlung von 3 Rechnungen abbuchen und 3 Einkäufe pro Monat mit einer Karte tätigen**
- **Hausratsversicherung** CaixaBank
- **Lebens- und Krankenversicherung** CaixaBank (ausgenommen sind Adeslas básico und Adeslas dental)
- **Alarma** Securitas Direct
  - 3 Jahre Finanzierung oder Abonnement
  - Aufrechterhaltung des Service

Ein repräsentatives Beispiel der Hypothekenkonditionen finden Sie am Ende des Ratgebers im Abschnitt „Glossar und Anhänge“.

Reduzieren Sie je nach den von Ihnen abgeschlossenen Produkten den Zinssatz um bis zu 1,00 %



## WELCHE KOSTEN FALLEN FÜR SIE AN?

### Kosten für den Kauf:

- **Einfacher Grundbuchauszug**
- **Gebühren und Kosten** des Notars und der Agentur
- **Steuern und Gebühren:** Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer, Stempelsteuer, Grundsteuer. (Weitere Informationen finden Sie im Glossar)
- **Vermögenssteuer:** für Hausbesitzer, die nicht in Spanien wohnen.
- **Sonstige Kosten:** die übrigen mit dem Besitz eines Eigenheims verbundenen Gebühren, wie Gemeinschaftskosten, Strom, Wasser, Reinigung, Aufzugswartung, Pförtnerdienst, Versicherung usw.

### Hypothekenkosten:

Die Gesamtkosten einer ohne Abschläge abgeschlossenen Hypothek **entsprechen dem Kapital plus der Zinsen der gesamten Hypothekelaufzeit plus der Kosten für die Schadensversicherung und der Kosten für die Kontoführung und die Schätzung**, die Sie zu zahlen haben.

Die übrigen mit der Hypothek zusammenhängenden Kosten werden von CaixaBank übernommen (Grundbuchauszug, Grundbucheintragung, Beratung und Stempelsteuer).



05

**WAS BRAUCHE  
ICH UND WANN  
IST SIE FERTIG?**



Die Vorbereitung aller Dokumente dient zur Beschleunigung des gesamten Prozesses, da wir ohne sie unseren Beitrag nicht leisten können. Hier erläutern wir, was Sie genau brauchen.

## WIE KANN ICH EINE HYPOTHEK BEANTRAGEN?

Gehen Sie auf das HolaBank-Portal und füllen Sie zur Anmeldung ein kurzes Formular aus:

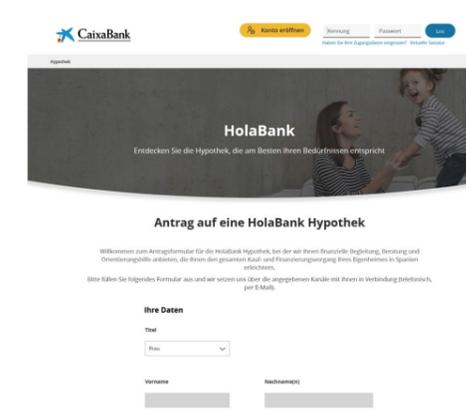
- 
[caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_en.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html)

- 
[caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_fr.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_fr.html)

- 
[caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_de.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_de.html)


Wenn Sie in Westeuropa, den Vereinigten Staaten oder Kanada leben, können Sie MortgageNow nutzen. Dies ist eine Online-Anwendung, mit der wir die Machbarkeit Ihrer Hypothek überprüfen können. Sobald Sie uns die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt haben, können wir Ihnen innerhalb von 72 Stunden eine Antwort geben.

Wenn Sie nicht in einem dieser Gebiete wohnen, füllen Sie das Formular aus und wir werden uns innerhalb von 48 Stunden mit Ihnen in Verbindung setzen.




## WELCHE UNTERLAGEN WERDEN VERLANGT?

In der Online-Anwendung MortgageNow werden je nach Ihrem Wohnsitzland und Ihrer Beschäftigung die erforderlichen Dokumente angezeigt. Die Plattform ist auf Englisch, **aber die Liste der erforderlichen Dokumente wird in der Sprache Ihres Wohnlandes** angezeigt.

Sie können der Bewerbung bis zu 3 Bewerber unterschiedlicher Nationalität hinzufügen.

Falls Sie nicht in einem der 15 angegebenen Länder wohnen, machen Sie sich keine Sorgen, die Filiale wird Ihnen eine Checkliste mit den einzureichenden Unterlagen zur Verfügung stellen.

## WANN WIRD SIE FERTIG?

Nachdem Sie innerhalb von 72 Stunden die Machbarkeit erlangt haben, wird sich ein mehrsprachiger Sachbearbeiter der von Ihnen gewählten Filiale mit Ihnen in Verbindung setzen, um die erforderlichen Verfahren und Maßnahmen einzuleiten, um die Erteilung der Hypothek zu prüfen und Ihnen innerhalb weniger Tage eine Antwort geben zu können.

Bitte beachten Sie, dass **die gesamte Ihnen von uns während des Prozesses zur Verfügung gestellte Dokumentation auf Englisch sein wird**. Alle Unterlagen, Vertragsdokumente (ESIS, FiAE und Anlagen) stehen Ihnen zur leichteren Lektüre auf Englisch zur Verfügung.

## SOBALD DIE HYPOTHEK GENEHMIGT IST...

### Welche Formalitäten sind für die Erteilung erforderlich?

- **Nachweis über den Zweck der Operation.**
- **Registerauszug**
- **Hausbewertung**
- **Unterzeichnung der vorvertraglichen Informationen (ESIS, FiAE und Anhänge)**
- **Auswahl eines Notars** und Beratung
- Unterzeichnung der Hypothek vor einem Notar und Übergabe der Wohnungsschlüssel

## WANN KÖNNEN SIE DEN VERTRAG UNTERZEICHNEN?

Dies hängt von den Terminen des von Ihnen gewählten Notars ab. Sie müssen zur Kaufvertragsunterzeichnung und zur vorherigen Beratung einen Notar auswählen.

Gesetzsmäßig haben Sie nach **Unterzeichnung des ESIS** (verbindliches Dokument mit den Bedingungen der Hypothek) und seiner Anhänge **10 bzw. in Katalonien 14 Kalendertage Zeit, um über die Bedingungen der Hypothek nachzudenken und sie zu überprüfen**, bevor Sie sie vor einem Notar unterzeichnen.

Bei der Beratung erstellt der Notar eine Vereinbarung zur Unterzeichnung und teilt darin den Zeitpunkt mit, ab dem der Vertrag unterzeichnet werden könnte. Es muss zumindest die Ihnen zustehende Bedenkzeit eingehalten werden.

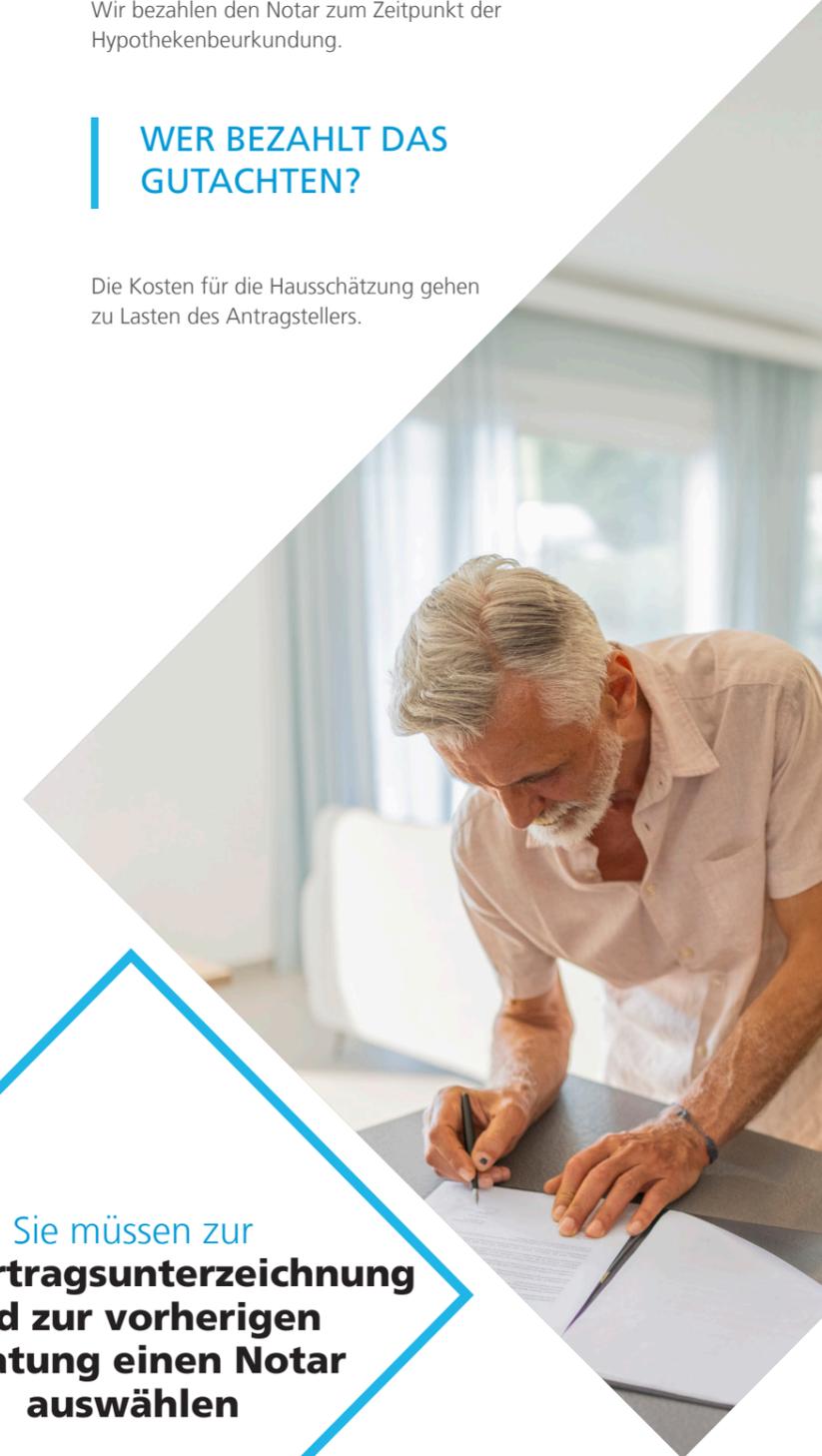
## WER BEZAHLT DEN NOTAR?

Wir bezahlen den Notar zum Zeitpunkt der Hypothekenbeurkundung.

## WER BEZAHLT DAS GUTACHTEN?

Die Kosten für die Hausschätzung gehen zu Lasten des Antragstellers.

Sie müssen zur **Kaufvertragsunterzeichnung und zur vorherigen Beratung einen Notar auswählen**



06

**SOBALD SIE  
DIE HYPOTHEK  
HABEN...  
WISSENSWERTES**

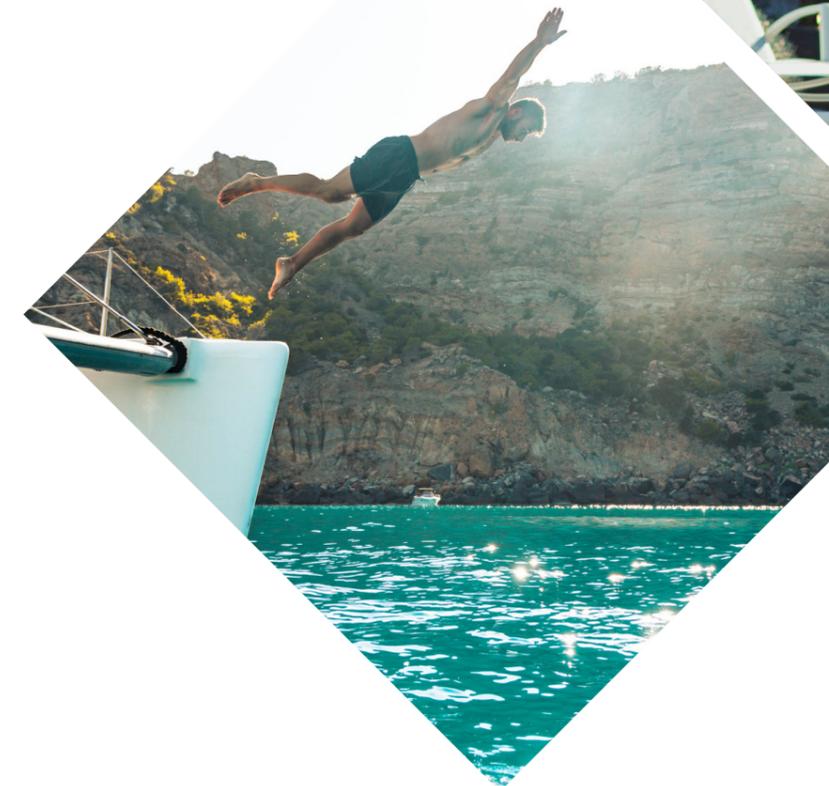
Glückwunsch! An diesem Punkt stehen Sie kurz davor, Ihr Haus in Spanien zu kaufen. Wir möchten Ihnen nichts vorenthalten, was Sie wissen müssen, sobald Sie die Hypothek abgeschlossen haben, damit Sie dies berücksichtigen können.

### HABE ICH STEUERLICHE VERPFLICHTUNGEN?

Wenn Sie Eigentümer in Spanien sind, sollten Sie sich von Ihrem Anwalt/Sachbearbeiter/Berater über die für Sie je nachdem, ob Sie in Spanien ansässig sind oder nicht, geltende Besteuerung beraten lassen.

### WAS PASSIERT, WENN SIE EINEN MONAT LANG NICHT ZAHLEN?

Um Sie korrekt über die Optionen oder möglichen Lösungen informieren zu können, müssen der Zeitpunkt, an dem es zu der Nichtzahlung kommt, identifiziert und die Umstände, die dazu geführt haben, erkannt werden.



## KANN DIE HYPOTHEK AUF EINE ANDERE BANK UMGESTELLT WERDEN?

Ja, die Hypothek kann auf eine andere Bank übertragen werden. Sollten Sie von einem anderen Finanzinstitut ein verbindliches Angebot/ESIS für ein von CaixaBank gewährtes Hypothekendarlehen erhalten, können Sie Ihre Hypothek gemäß Gesetz 2/94 vom 30. März umschulden.

## WAS PASSIERT IM TODESFALL MIT DER HYPOTHEK?

Die Erben müssen ein Dokument vorlegen, das ihren Status bescheinigt (Testament, Bescheinigung über den letzten Willen, Erbschaftserklärung usw.) und erhalten eine Bescheinigung mit dem derzeitigen Status der Hypothek.

Anschließend müssen sie die notarielle Urkunde über die Annahme und Aufteilung der Erbschaft vorlegen, aus der hervorgeht, dass alle Erben die Erbschaft im gegenseitigen Einvernehmen angenommen und verteilt haben, und dabei den jeweiligen Prozentsatz, Betrag oder Bruchteil angeben. Sie müssen außerdem einen Nachweis über die Abrechnung der Erbschafts- und Schenkungssteuer vorlegen.

Sobald die Dokumente eingereicht wurden, erteilt die Bank eine Antwort, in der sie die Verantwortung und den Umfang der Übertragung der Rechte und Pflichten des verstorbenen Schuldners auf die Erben darlegt. Wenn Sie eine Lebensversicherung abgeschlossen haben, die die Schulden des Hypothekendarlehens ganz oder teilweise abdeckt, muss die Zahlung im Falle des Todes des Eigentümers mit dem Versicherer abgewickelt werden.

## KANN DAS HYPOTHEKENZAH- LUNGSKONTO GEÄNDERT WERDEN??

Sie können das mit Ihrer Hypothek verknüpfte Konto in ein anderes CaixaBank-Konto ändern, sofern alle Hypothekeneinhaber mit denen des neuen Kontos übereinstimmen.

## KANN DIE HYPOTHEK AMORTISIERT WERDEN?

Ein Teil des Hypothekendarlehens kann ganz oder teilweise zurückgezahlt werden:

- **Durch Tilgung nur eines Teils** verringert sich der Darlehensgesamtbetrag und die entsprechenden Zinsen. Bei der Amortisation haben Sie die Wahl zwischen einer Verkürzung der Laufzeit oder einer Reduzierung der Rate.
- **Bei der vollständigen Tilgung**, Rückzahlung des Gesamtbetrags des Hypothekendarlehens, endet der mit dem Darlehen verbundene Lebensversicherungsvertrag, sofern Sie nicht etwas Gegenteiliges mitteilen.

### Wie viel kostet die Amortisation der Hypothek?

Hat die Hypothek einen festen Zinssatz und es wird nachgewiesen, dass ein finanzieller Verlust vorliegt:

- **Während der ersten 10 Jahre der Vertragslaufzeit oder ab dem Tag, an dem die Festzinstranche beginnt**, werden 2 % des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals angewendet.
- **Nach diesen ersten 10 Jahren** werden 1,5 % des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals angewendet.

(Siehe repräsentatives Beispiel Seite 60).

**Wenn kein finanzieller Verlust vorliegt**, wird keine Gebühr erhoben.

A woman with her hair in a bun, wearing a green crop top and white pants, sits on a concrete ledge overlooking a body of water. She is holding a white coffee cup to her lips with her right hand and a laptop on her lap with her left. The background shows a calm sea and a small boat in the distance. A large white diagonal shape is on the left side of the image, containing the text.

# GLOSSAR UND ANHÄNGE

## A

**Amortisation**

Dabei handelt es sich um die Tilgung der ausstehenden Schulden, die in jeder Rate erfolgt. Bei Krediten mit französischem Tilgungssystem (das bei 90 % der Hypotheken angewendet wird) werden zu Beginn mehr Zinsen und weniger Kapital gezahlt, am Ende des Kredits ist das Gegenteil der Fall. Um die Schulden zu reduzieren, können Sie eine „Amortisation“ durchführen. Bei einer Teiltilgung zahlen Sie gemeinsam mit den Monatsraten einen Teil des noch zu zahlenden Betrags zurück. Wenn Sie alle Schulden auf einmal begleichen, handelt es sich um eine vorzeitige vollständige Rückzahlung.

**Anzahlung**

In einem Kaufvertrag ist es der Geldbetrag, den der Käufer dem Verkäufer als Garantie dafür gibt, dass er das Haus zu den vereinbarten Konditionen kaufen wird. Sie beläuft sich in der Regel auf 10 % der Gesamtsumme des Eigenheims. Am gebräuchlichsten sind Anzahlungsverträge, mit denen sowohl der Käufer als auch der Verkäufer vor Unterzeichnung der Kaufurkunde von der Erfüllung des Kaufvertrags entbunden werden können.

## B

**Berater**

Finanzagent, der für die Bank arbeitet.

**Bewertung**

Wirtschaftliche Bewertung einer Immobilie durch ein unabhängiges, von der spanischen Zentralbank Banco de España zugelassenes Unternehmen.

**Bürgschaft**

Garantieform, die aus der Verpflichtung einer Person (der Bürge) zur Erfüllung einer von einer anderen Person (der Schuldner) eingegangenen Pflicht bei Nichterfüllung besteht.

## C

**CIRBE oder CREDIT REPORT**

Risikoinformationszentrum der spanischen Zentralbank Banco de España. Es handelt sich um eine Datenbank mit allen von spanischen Finanzinstituten erteilten Krediten,

Bürgschaften und Risiken. Das Äquivalent für das Ausland ist die „Bonitätsauskunft“, die für den Hauskauf vorgelegt werden muss

## E

**Eigentümergeinschaft**

Sie besteht aus mehreren Eigentümern, die eine Wohnung in einem selben Gebäude besitzen. Juristische Person mit Regeln und Satzung, nach denen alle Nachbarn zur Beteiligung an den gemeinsamen Unterhaltskosten der Immobilie verpflichtet sind.

**Einfacher Grundbuchauszug**

Dokument, das beim Grundbuchamt oder Notar zur Überprüfung der Belastungen der Wohnung (Hypotheken, Pfändungen, Zahlungsverzug usw.) angefordert wird.

**Euribor**

Es ist die Abkürzung für Europe Interbank Offered Rate. Dabei handelt es sich um den Wert, zu dem Banken in der Eurozone untereinander Geld kaufen und verkaufen. Wird monatlich veröffentlicht.

## F

**FEIN**

Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS). Es ist das Dokument, das alle Hypothekeninformationen enthält. Das FEIN muss so vollständig und klar wie möglich sein, damit der Kunde keine Zweifel an den Konditionen der Hypothek hat, die er bei der Bank abschließen wird. Das ESIS muss folgende Daten enthalten:

- Identifizierung des Kreditgebers und der Provision, die er erhält
- Betrag und Währung des erteilten Kredits mit Angabe möglicher Schwankungen, falls der Kredit in einer anderen Währung als dem Euro abgeschlossen wird
- Kreditlaufzeit
- Zinssatz, mit Kredittilgungstabelle
- Zurückzuleistender Gesamtbetrag
- Immobilienwert

- Prozentsatz des als Darlehen gewährten Betrags
- Häufigkeit und Anzahl der Zahlungen: ob eine monatliche oder vierteljährliche Rückzahlung vereinbart ist und Gesamtzahl der Raten
- Ratenbetrag: Wie viel in jeder Rate gezahlt wird und wann und wie sich dieser Betrag ändern kann; wenn es sich um eine Hypothek mit variablem Zinssatz handelt, muss angegeben werden, wie lange die Hypothek festgeschrieben ist und wie häufig sich die Raten ändern
- Vorzeitige Tilgung: Bedingungen und Gebühren einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung
- Nichteinhaltung der mit dem Darlehen verbundenen Verpflichtungen unter Angabe der Konsequenzen, die dies für den Darlehensnehmer hat
- Rechte des Kreditnehmers: u. a. das Widerrufsrecht und das Recht auf Übertragbarkeit mit Darlehensübernahme

Mit der Unterzeichnung des FEIN beginnt eine Bedenkzeit von 10 Kalendertagen, in Katalonien 14, um alle Fragen zu den Bedingungen der Hypothek zu prüfen und zu klären. Nach Ablauf dieser Frist kann die Hypothek unterschrieben werden.

**Festzins**

Dabei handelt es sich um den Zinssatz, der über die gesamte Laufzeit des Darlehens konstant bleibt. Der Anstieg oder Rückgang des Euribor hat keinen Einfluss auf Kredite, die mit festem Zinssatz vereinbart wurden.

**FIAE**

Es handelt sich um das standardisierte Merkblatt (Ficha de Advertencias Estandarizadas). Warnt vor: den offiziellen zur Festlegung des Zinssatzes für Hypotheken mit variablem Zinssatz verwendeten Referenzindikatoren, den Konsequenzen einer fehlenden Obergrenze für den Zinssatz (kein Zinscap); den Einzelheiten der mit der Kreditgewährung verbundenen Kosten, die von dem oder den Eigentümern zu tragen sind; der Möglichkeit einer vorzeitigen Darlehenstilgung; der Möglichkeit, Instrumente zur Absicherung des Zinsrisikos abzuschließen.

## G

**Gebäudevermessung**

Technischer Bericht des Hauses, der über den Erhaltungszustand, mögliche Mängel und deren Reparaturkosten berichtet. Üblicherweise wird diese gemeinsam mit der Schätzung der Immobilien, die Sie kaufen möchten, angefordert.

**Gläubiger**

Im Fall eines Kredits die Partei, die das Recht hat, die Schulden gemäß den vereinbarten Bedingungen einzuziehen, also das Finanzinstitut.

**Grundbuch**

Öffentliches Register, in dem die Daten der Immobilien sowie die sie betreffenden Lasten eingetragen und geändert werden.

**Grundbuchgebühren**

Gebühren, die durch die Registrierung des Verkaufs im Grundbuch entstehen. Sie hängen auch vom Wohnungspreis ab.

## H

**Hypothekendarlehen**

Gelddarlehen, dessen Garantie eine Immobilie ist. Wird im Allgemeinen zur Finanzierung des Kaufs einer Wohnung, mit der für die Rückzahlung des Darlehens garantiert wird, beantragt.

**Hypothekenhaftung**

Die Summe aller Posten, die mit der Hypothek garantiert werden: das Kapital, die Rechtskosten, die normalen und Verzugszinsen sowie die Ausführungskosten.

**Hypothekemakler**

Bei der Banco de España registrierter Immobilienkreditvermittler. Er oder sie sucht unter den auf dem Markt erhältlichen Hypotheken die für den Kunden geeignete aus. Er oder sie kann an eine Bank gebunden sein oder auch nicht.

## I

**IAJD-Hypothek**

Stempelsteuer, die auf Hypothekenverträge erhoben wird, die anhand einer öffentlichen Urkunde abgeschlossen werden. Sie gilt für Hypothekenverbindlichkeiten und variiert je nach Autonomer Gemeinschaft. Liegt im Allgemeinen zwischen 0,50 % und 2 %.

**IBI**

Vom Eigentümer gezahlte Immobiliensteuer. Sie ist jährlich zu entrichten und hängt von dem Wohnungskatasterwert ab.

### ITP (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales)

Steuer, die auf den Kauf einer gebrauchten Immobilie erhoben wird. Ihr Betrag ist ein Prozentsatz des beurkundeten Preises und variiert je nach Autonome Gemeinschaft. Auf Wohnungen, auf die diese Steuer angewendet wird, wird keine Umsatzsteuer erhoben.



### Kaution

Vorauszahlung eines Betrags, der als Garantie für die Erfüllung einer Verpflichtung dient.

### Kosten der Eigentümergemeinschaft

Wartungs-, Erhaltungs- und Reparaturkosten der Immobilie (Strom, Wasser, Aufzug, Concierge, Garage, Schwimmbad, Reinigung usw.), die von der Gemeinschaft getragen werden. Bestimmte Kosten werden proportional zum Anteil eines jeden Eigenheims verteilt.

### Kreditnehmer

Dies ist der Darlehensbegünstigte. Die Person, die das geliehene Geld erhält und verpflichtet ist, es innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist zurückzugeben.



### Lasten

Dabei handelt es sich um die Schulden einer Immobilie, die durch eine öffentliche Urkunde im Grundbuchamt eingetragen sind. Eine Belastung kann eine Hypothek, eine Dienstbarkeit, ein Nießbrauchsrecht oder eine auflösende Bedingung sein. Es wird davon ausgegangen, dass eine Immobilie frei von Belastungen ist, wenn für sie im Grundbuch keine Beschränkungen eingetragen sind.

### Laufzeit

Dies ist der Zeitraum, den Sie für die Rückzahlung des Kapitals und der Zinsen wählen. Eine Hypothek kann in der Regel bis zu 30 Jahre laufen.



### Nicht-ansässig

Natürliche Person, die sich im Kalenderjahr mehr als 183 Tage außerhalb des spanischen Hoheitsgebiets aufhält und deren Hauptsitz oder Sitz ihrer geschäftlichen oder

beruflichen Tätigkeit oder ihrer wirtschaftlichen Interessen nicht in Spanien liegt.

### Nießbrauch

Dabei handelt es sich um die Übertragung des Rechts, Eigentum zu nutzen und zu genießen, auf eine andere Person, ohne dass das Eigentum daran abgetreten wird.

### Nominalzins (TIN)/Effektiver Jahreszins (TAE):

Zunächst müssen Sie wissen, dass der Nominalzinssatz (TIN) und der Effektive Jahreszinssatz von der Banco de España festgelegt sind und es sich daher um offizielle Konzepte handelt:

- **Der TIN** ist der mit dem Unternehmen vereinbarte Prozentsatz ohne Abzinsung der Inflationsrate, der für die Ausleihe des Geldes berechnet wird, berücksichtigt jedoch keine anderen zusätzlichen Kosten wie Kosten für Dienstleistungen oder Provisionen.
- **Der Effektive Jahreszinssatz (TAE)** ist der Prozentsatz, der die tatsächlichen Jahreskosten eines Kredits belegt. Dabei werden Provisionen, zu zahlende Ausgaben, Ausgaben im Zusammenhang mit Versicherungen und anderen damit verbundenen Produkten sowie die Häufigkeit der Zahlungen berücksichtigt.

Sie dienen als Vergleichsdaten, um zwischen mehreren Krediten die beste Option auszuwählen.

### Notar

In Spanien ein Beamter und gleichzeitig Jurist, der sowohl dem Bürger als auch dem Staat eine Garantie für die Sicherheit und Rechtmäßigkeit im Rechtsverkehr bietet. Eine öffentliche Urkunde eines Vertrags, Geschäfts oder einer abgegebenen Erklärung ist unanfechtbar. Sie sind auf dem gesamten spanischen Staatsgebiet verteilt und frei wählbar.

### Notariatsgebühren

Kosten, die durch die Erteilung der öffentlichen Kaufurkunde oder Hypothek entstehen. Der Betrag richtet sich nach dem Immobilienwert und kann sich je nach der notariellen Aktivität erhöhen.



### Rate

Der Betrag, den der Kunde in der Regel monatlich an das den Kredit gewährende Finanzinstitut für die Zinsen und die Rückzahlung des geliehenen Geldes zu zahlen hat.

### Rechtsanwalt

Jurist (Rechtsanwalt), der seine Mandanten in verschiedenen Bereichen berät, juristische Dokumente verfasst und diese vor Gericht verteidigt.



### Stempelsteuer (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) Kaufgeschäft

Stempelsteuer, die auf Verkäufe erhoben wird, die anhand einer öffentlichen Urkunde abgeschlossen werden. Sie wird gemäß dem beurkundeten Betrag angerechnet. Die Höhe variiert je nach Autonome Gemeinschaft und Wohnungswert und liegt im Allgemeinen zwischen 0,1 % und 1,5 %.



### Tilgung nach dem französischem System

Es handelt sich um ein Zahlungssystem in konstanten Raten, das Kapital und Zinsen umfasst. Der Zinssatz wird auf den gesamten Anfangssaldo angewendet und auf die einzelnen Raten verteilt. Der Rest der Rate entspricht dem Tilgungsanteil des geliehenen Geldes.



### Übertragung

Es handelt sich um den rechtlichen Prozess, eine Hypothek an ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Es gibt auch eine Übertragung zwischen Privatpersonen, mit der Sie die eventuell vorhandene Finanzierung des von Ihnen gekauften Hauses behalten können, sofern dies für Sie finanziell vorteilhaft ist.

### Umsatzsteuer (IVA)

Wird beim Kauf einer Neuwohnung angewendet und ist im gesamten spanischen Hoheitsgebiet mit Ausnahme der Kanarischen Inseln, wo die allgemeine indirekte kanarische Steuer (IGIC, im Allgemeinen 7 %) gilt, gleich (im Allgemeinen 10 %).



### Variabler Zinssatz

Dabei handelt es sich um den Zinssatz, der je nach Marktschwankungen während der Laufzeit des

Darlehens variieren kann. Der am häufigsten verwendete Referenzindex für variabel verzinsliche Kredite ist der Euribor.

### Verbindliches Angebot

Das verbindliche Angebot ist ein Dokument, das die Bank dem Kunden, der ein Hypothekendarlehen aufnimmt, aushändigt und in dem alle Merkmale, Bedingungen und Klauseln der Finanzierung aufgeführt sind. Es handelt sich um ein Dokument, das die Transparenz der Informationen gewährleistet, die das Unternehmen dem Kunden zur Verfügung stellt. Daher muss der Kunde es als Zeichen seiner Zustimmung unterzeichnen.

### Vollmacht

Von einem Notar beglaubigte öffentliche Urkunde, die es einer Person oder einem Unternehmen ermöglicht, eine andere Person als ihren Vertreter zu benennen, der in ihrem Namen bei bestimmten Rechtshandlungen handelt.



### Wohnungsfinanzierung

Geliehener Geldbetrag. Beim Kauf einer Immobilie liegt er in der Regel bei zwischen 70 und 80 % des Wertes der gekauften Immobilie.

### Wohnungskauf (-vertrag)

Privatvertrag rechtlicher Art, in dem die Merkmale der Immobilie (Standort, Beschreibung, Katasterreferenz, Lastenfreiheit, Hypothekenlast oder nicht, Zahlungsstand der Gemeinschaftskosten), der Anzahlungsbetrag (Anzahlung zum Beleg der Kaufabsicht) und der vereinbarte Preis des Hauses festgelegt sind. Zur Eintragung der Immobilie in das Grundbuch muss er vor einem Notar beurkundet werden.



### Zeitabstand für Überprüfungen

Dabei handelt es sich um die Häufigkeit, mit der bei Hypotheken mit variablem Zinssatz eben dieser überprüft wird. Dies kann mit der Bank ausgehandelt werden, in der Regel findet die Überprüfung jedoch alle zwölf Monate statt. Nicht zu verwechseln mit der Karenzzeit.

### Zinssatz

Dabei handelt es sich um den Prozentsatz, den man zahlen muss, um für eine bestimmte Zeit über einen Geldbetrag zu verfügen.

## REPRÄSENTATIVES BEISPIEL FÜR DIE KUNDENKONDITIONEN EINER CASAFÁCIL- FESTHYPOTHEK 20

Wir stellen Ihnen beispielhaft die finanziellen Bedingungen für den Erwerb einer Zweitwohnung mit Hypothekensicherheit dar.

**1) EFFEKTIVER JAHRESZINS MIT VERGÜNSTIGUNG:** Wenn alle Voraussetzungen für eine Zinsvergünstigung erfüllt sind und Ihnen die höchste Zinsvergünstigung zusteht, gelten folgende Bedingungen: (i) Betrag 150.000 Euro; (ii) maximale Dauer: 20 Jahre; (iii) 0 % Eröffnungsgebühr; **(iv) Zinssatz: fest, Nominalzinssatz mit Vergünstigung: 2,35 %; (v) Effektiver Jahreszins mit Vergünstigung: 3,981 %; (vi) Monatsrate: 239 Raten von 783,94 € und eine letzte Rate von 784,80 €; (vii) Anzahl der Raten: 240; (viii) Gesamtschuld (einschließlich Kosten): 216.059,96 €.** **(ix) Gesamtkosten des Darlehens: 66.059,96 Euro; (x) Zinsen: 38.146,46 €. Französisches Tilgungssystem<sup>1</sup>.**

**2) EFFEKTIVER JAHRESZINS OHNE VERGÜNSTIGUNG:** Wenn die Bonusbedingungen nicht erfüllt sind: (i) Betrag: 150.000 Euro; (ii) maximale Dauer: 20 Jahre; (iii) 0 % Eröffnungsgebühr; **(iv) Zinssatz: fest, Nominalzinssatz 3,35 %; (v) Effektiver Jahreszins 3,938 %; (vi) Monatsrate: 239 Raten von 858,42 € und eine letzte Rate von 856,62 €; (vii) Anzahl der Raten: 240; (viii) Gesamtschuld (einschließlich Kosten): 215.413,10 €.** **(ix) Gesamtkosten des Darlehens: 65.413,10 Euro; (x) Zinsen: 56.019,00 €. Französisches Tilgungssystem<sup>1</sup>.**

**Der effektive Jahreszins kann je nach Laufzeit und Umfang der Transaktion und der monatlichen Anpassungen, die sich aus der Einhaltung der Bedingungen für die Gewährung der Vergünstigungen ergeben, variieren.**

### Gemeinsame Bedingungen für den subventionierten Effektiven Jahreszins und den nicht subventionierten Effektiven Jahreszins

**a) Sonstige allgemeine Finanzierungsbedingungen:** Ausgleich oder Gebühr für die vollständige oder teilweise Rückerstattung oder vorzeitige Tilgung, die den Betrag des finanziellen Verlusts, den CaixaBank erleiden könnte, nicht übersteigen darf, mit einer Höchstgrenze von 2 % des getilgten Kapitals während der ersten 10 Jahre und 1,5 % des getilgten Kapitals bis zum Ende der Kreditlaufzeit.

**b) Von CaixaBank übernommene Vorbereitungskosten:** (i) Steuern: 1.215,84 € bei Rechtsakten für eine Hypothekenhaftung i. H. v. 162.112,50 € und einem Zinssatz von 0,75 %; (ii) Grundbuchprüfung: 10,91 euros; (iii) Notar: 597,00 €; (iv) Agentur für die Erledigung behördlicher Formalitäten: 363,00 €; (v) Grundbucheintragung: 283,00 euros.

**c) Vorbereitungskosten, die von Ihnen unter Berücksichtigung dessen übernommen werden, ob Sie die Schätzung über CaixaBank veranlassen oder sie selbst besorgen:** (i) Bewertung: 254,10 euros.

**d) Verknüpfte Zusatzleistungen, die von Ihnen übernommen werden:** Der Kunde muss unabhängig davon, ob er sich für den Abschluss der Ermäßigungsprodukte entscheidet oder nicht, zwingend die Zahlung einer Schadensversicherung übernehmen. CaixaBank vertreibt selbst keine Schadensversicherung; im Folgenden bieten wir Ihnen daher die sich aus der Simulation einer Hausratversicherung (die der Schadensversicherung, die dieses Unternehmen vermarktet, am ähnlichsten ist, mit dem Unterschied, dass die Hausratversicherung eine größere Deckung bietet) ergebene Versicherungsprämie an. Bei der Berechnung des nicht subventionierten Effektiven Jahreszinses und des subventionierten Effektiven Jahreszinses wird der Beitrag berücksichtigt, der sich aus der Simulation einer Hausratversicherung ergibt. Im Falle des subventionierten Effektiven Jahreszinses wird zusätzlich der entsprechende Bonus für den Abschluss dieser Versicherung angerechnet. Die obligatorische Schadensversicherung kann jedoch bei der vom Kunden gewählten Versicherungsgesellschaft frei abgeschlossen werden.

**Hausratversicherung: 317,- € Jahresprämie.** Höhe der jährlichen Prämie unter der Annahme, dass sie sich während der Gültigkeit der Operation nicht ändert. Bei dem Betrag handelt es sich lediglich um einen Richtwert und er berücksichtigt die von der CaixaBank, S.A., angebotene Hausratversicherung (Beispiel auf der Grundlage eines Hypothekendarlehens über 150.000,- € für ein Gebäude zwischen 100.001,- € und 120.000,- € mit 100 m<sup>2</sup> gebautem Wohnraum, wobei sich der für dieses Konzept während der gesamten Laufzeit des Vorhabens zu zahlende Betrag 6.340,00 € beläuft). Der Betrag ergibt sich aus einer Simulation, die auf der Grundlage eines orientativen Rasters durchgeführt wurde. Folglich kann der Wert je nach Gebäudegehalt und genauer Quadratmeterzahl des Hauses variieren.

**Zahlungskonto:** Es muss während der gesamten Kreditlaufzeit ein Konto bei der CaixaBank abgeschlossen sein. Sie müssen die Zahlung der Kontoführungsgebühr für das Zahlungskonto übernehmen. Diese beläuft sich auf **35,00 €/Quartal**. Bei der Berechnung des Effektiven Jahreszinses (subventioniert und nicht subventioniert) werden diese Wartungskosten berücksichtigt.

**Bonusbedingungen:** Hierbei handelt es sich um Prozentpunkte, die von dem Nominalzinssatz abgezogen werden, wenn die folgenden Produkte vertraglich vereinbart werden. (i) Überweisung des Gehalts oder der Rente bzw. des durchschnittlichen Nettoeinkommens bei Selbstständigen von mindestens 600 € pro Monat in den letzten sechs Monaten + drei (3) Lastschriftaufträge + Kartenzahlung mit Karten, die von CaixaBank, S.A., vertrieben werden, deren Inhaber der Kreditnehmer ist und die von einer Sichteinlage des Inhabers bei CaixaBank, S.A., abgebucht werden, mit denen in den vergangenen drei (3) Monaten mindestens drei (3) Einkäufe vorgenommen wurden: **0,35 Prozentpunkte;** (ii) Abschluss einer Hausratversicherung **0,15 Prozentpunkte;** (iii) Abschluss einer Lebensversicherung (MyBox Vida, MyBox Vida Negocios, Vida Familiar oder SEVIAM)\* oder einer Krankenversicherung (außer Adeslas Dental und Adeslas Básico), 0,35 oder 0,20 Punkte. sich gegenseitig ausschließend: Abschluss einer Lebensversicherung, die mindestens 95 % des Finanzierungsbetrags abdeckt: **0,35 Prozentpunkte;** Abschluss einer Lebensversicherung, die zwischen 50 % und 95 % des Finanzierungsbetrags abdeckt: **0,20 Prozentpunkte.** (Der Bonus entfällt, wenn das versicherte Kapital weniger als 50 % der Finanzierungssumme beträgt) oder nur Abschluss einer Krankenversicherung: **0,20 Prozentpunkte;** (iv) Finanzierung oder Abschluss eines Vertrags über eine Alarmanlage „Alarma Hogar SECURITAS DIRECT“<sup>\*\*\*</sup>: **0,15 Prozentpunkte. Die angegebenen Dienstleistungen müssen immer von CaixaBank, S.A. oder Facilitea Selectplace, S.A.U. vermarktet werden.** Die Einhaltung der angegebenen Voraussetzungen für die Anwendung der Bonusbedingungen wird monatlich überprüft, und der Zinssatz kann entsprechend der von der CaixaBank durchgeführten Überprüfung in dieser Periodizität der Einhaltung der Boni nach oben oder unten angepasst werden. Der Abschluss der oben genannten Produkte ist optional. Jedes von ihnen kann unabhängig voneinander abgeschlossen werden, ohne dass es einen Unterschied zwischen dem Kombi-Angebot und dem separaten Produktangebot gibt (der Preis der Produkte und Dienstleistungen mit den angegebenen Merkmalen ändert sich nicht aufgrund der Tatsache, dass sie gemeinsam oder getrennt abgeschlossen werden).

**\*Lebensversicherung** (Simulation von Lebensversicherung und Amortisation)) de **265,61 € Jahresprämie** (unter der Voraussetzung, dass die Prämie während der Gültigkeit des Geschäfts nicht variiert und nicht gemäß dem getilgten Kapital oder dem Alter der Vertragsparteien aktualisiert wird). Die Prämie wird auf der Grundlage des Abschlusses einer Lebensversicherung für 100 % des Kapitals und eines 30 Jahre alten Versicherten berechnet. Die Kosten für

diese Dienstleistung werden im Falle einer Beauftragung vom Kunden übernommen.

**\*\* Abschluss oder Finanzierung des Dienstes „Alarma Hogar SECURITAS DIRECT“,** vertrieben von Facilitea Selectplace, S.A.U., und/oder von CaixaBank finanziert, wobei unter Finanzierung die Finanzierung durch ein Darlehen mit einem **effektiven Jahreszins** von 0 % und einem Nominalzins von 0 % zu verstehen ist (48 Monatsraten zu 52,03 € ohne Zinsen, zur Finanzierung des Erwerbs, der Installation und der Wartung eines Alarmsystems). Insgesamt geschuldeter Betrag und UVP: 2.497,44 € Gesamtpreis in Raten. Gesamtkreditbetrag 2.497,44 €. Die Gesamtkreditkosten für den Verbraucher betragen 0 €. Für die restliche Hypothekendarlehenslaufzeit muss der Alarmwartungsdienst zu einem monatlichen Preis von 52,03 € beauftragt werden.

**\*\*\* Kosten für die Kartenhaltung der von CaixaBank vertriebenen Karte** (Simulation für Debitkarte Visa Electron): **36 Euro/Jahr.** Bei Berechnung des subventionierten Effektiven Jahreszinses werden diese Haltungskosten berücksichtigt. Die Kosten für diese Dienstleistung werden im Falle einer Beauftragung vom Kunden übernommen.

### Hinweis:

**(i)** Die Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus dem Darlehen kann schwerwiegende Folgen für den Hypothekengeber, seinen Bürgen oder den Eigentümer des mit der Hypothek belasteten Eigenheims haben, beispielsweise den Verlust seines Eigenheims und anderer Vermögenswerte. **(ii)** CaixaBank behält sich das Recht vor, nach Analyse der Solvenz des Antragsstellers die Gewährung des Darlehens zu verweigern oder dieses zu den Bedingungen zu genehmigen, die CaixaBank für angemessen erachtet; **(iii)** der Effektive Jahreszins berücksichtigt gemäß Gesetz die Finanzierungsbedingungen des Beispiels, die Bearbeitungsgebühren und die zusätzlichen Leistungen, sofern sich der Versicherungsbeitrag während der Vertragslaufzeit nicht ändert; und **(iv)** Sie haben das Recht, eine Schätzung des/der der Garantie unterliegenden Vermögenswerts(e) vorzulegen, sofern diese von einem zugelassenen Schätzungsunternehmen zertifiziert wurde und gültig ist.

<sup>1</sup> Französisches Tilgungssystem: Zahlung einer festen Rate, die sich zu einem Teil aus der Kapitaltilgung und zu einem anderen Teil aus den Zinsen zusammensetzt. Der in jeder Rate enthaltene Zinsanteil ergibt sich aus der Anwendung des Effektiven Jahreszinses auf das zu Monatsbeginn zur Tilgung ausstehende Kapital. Die Differenz bis zur Rate ist der Amortisationsanteil des Kapitals.

Monatlich müssen obligatorisch Zinsen auf das zurückzuzahlende Kapital gezahlt werden. Zu Beginn der Kreditlaufzeit muss viel Kapital geleistet werden, weshalb die Rate mehr Zinsen als Kapitaltilgung enthält. Da wir eine konstante Rate verfolgen, verringert sich folglich der Zinsanteil und es erhöht sich mit der Zeit der Kapitalanteil.

Eine konstante Rate: Sie bleibt bestehen, solange sich der Zinssatz nicht ändert. Beispiel: Bei einem Darlehen in Höhe von 100.000,- € auf 20 Jahre mit einem Zinssatz von 3,75 %, beliefen sich die monatlichen Zahlungen auf 592,89 €. Die erste Zahlung würde 312,50 € Zinsen und nur 280,39 € der Tilgung des geliehenen Kapitals enthalten. Andererseits beliefen sich 20 Jahre später die letzte Zahlung auf 1,85 € Zinsen und 591,04 € Kapital.

#### Arithmetische Formel (französischer Kanon)

$$ak = Ck * [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

„ak“ ist die gemischte Tilgungs- und Zinsrate; „Ck“ ist am Anfang zur Tilgung ausstehende Kapital; „r“ ist der jährliche Nominalzinssatz, in Prozentsätzen; „m“ ist die Anzahl der in einem Jahr enthaltenen Kreditabwicklungszeiträume und „n“ ist die Anzahl der ausstehenden Abwicklungszeiträume (Kapitalzahlung und Zinstilgung).



