

Wie du eine Immobilie im Ausland finanzierst

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Für eine Auslandsimmobilie gibt es drei Finanzierungswege: einen Kredit bei einer Bank im Zielland (mit 20 bis 50 % Eigenkapitalanforderung und Sprachhürden), die Beleihung einer vorhandenen Immobilie in Deutschland oder die Kombination aus beidem. Deutsche Banken akzeptieren ausländische Objekte praktisch nie als Sicherheit, der einfachste Weg führt über eine lastenfreie oder weitgehend abbezahlte Immobilie im Inland.

Als Urlaubsdomizil für die Familie, als Altersruhesitz oder als Kapitalanlage, viele Menschen träumen von einer Immobilie im Ausland. Nur die wenigsten Käufer können sich diesen Traum komplett aus Eigenkapital erfüllen.

Im folgenden Artikel erfährst du, welche Möglichkeiten es gibt, ein Haus oder eine Wohnung im Ausland zu finanzieren.

Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für eine Immobilie im Ausland?

Hast du dich für den Kauf einer Immobilie in Spanien, Italien, Frankreich oder einem anderen Land entschieden, gibt es drei Wege:

- Aufnahme einer Finanzierung im jeweiligen Land
- Finanzierung über eine deutsche Bank gegen eine Sicherheit in Deutschland
- Kombination aus beidem, ein Kredit bei einer ausländischen und einer bei einer inländischen Bank

Wählst du eine Bank vor Ort, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Landes. Du musst dich also genau mit den Gepflogenheiten des Ziellandes auseinandersetzen, die Rahmenbedingungen weichen teils deutlich von den deutschen ab. In der Regel weist du der ausländischen Bank deine Zahlungsfähigkeit nach, und die Kreditgeber erwarten einen Eigenkapitalanteil zwischen 20 und 50 %. Wichtig ist außerdem, dass du die Landessprache sicher beherrschst oder mit einem Dolmetscher arbeitest, Kreditverträge sind kein Terrain für Halbverstandenes. Die Finanzierung im Ausland bedeutet also erheblichen Aufwand.

Bist du bereits Eigentümer einer Immobilie in Deutschland, wird es deutlich einfacher: Ist dein Haus oder deine Wohnung abbezahlt, dient sie als Sicherheit für einen neuen Kredit, mit dem du die Auslandsimmobilie bezahlst. Du profitierst von der einfachen Abwicklung nach deutschem Recht, ohne Sprachbarrieren, und die Konditionen deutscher Banken sind oft attraktiver als die im Zielland.

Alternativ kombinierst du beide Modelle: Ist deine deutsche Immobilie noch nicht komplett abbezahlt, nutzt du die freien Grundschulden für einen Teilbetrag und finanzierst den Rest über eine Bank im Zielland. Ob und wie das funktioniert, hängt vom Einzelfall ab.

Wie funktioniert die Finanzierung mit einer abbezahlten Immobilie in Deutschland?

Die rechtlichen Rahmenbedingungen im Ausland weichen von den deutschen ab, eine ausländische Immobilie bietet der Bank deshalb nicht dieselbe Sicherheit wie ein Objekt im Inland. Im Verwertungsfall hätte ein deutsches Institut keinen praktikablen Zugriff auf ein Haus im Ausland. Die Konsequenz: Deutsche Banken finanzieren deine Auslandsimmobilie, verlangen als Sicherheit aber eine Grundschuld auf deiner deutschen Immobilie. Kommt es zu Zahlungsausfällen, kann die Bank diese verwerten.

Wie hoch der maximale Kreditbetrag ausfällt, hängt vom Wert deiner deutschen Immobilie, von deren Restbelastung und von deiner Einkommenssituation ab. Faustregel: Je lastenfrier das Inlandsobjekt, desto größer dein Spielraum.

Wie ist der Ablauf, wenn ich die Auslandsimmobilie vor Ort finanziere?

Ohne Immobilienbesitz in Deutschland bleibt die Finanzierung vor Ort. Der Ablauf richtet sich nach den Bedingungen des Landes und der Bank. Kalkuliere dabei die Nebenkosten des Ziellandes ein, Steuern, Notariat und Registerkosten weichen teils erheblich von den deutschen Sätzen ab, und prüfe die dortige Gesetzgebung genau; in manchen Ländern gelten für ausländische Käufer Besonderheiten bis hin zu Erwerbsbeschränkungen in bestimmten Zonen.

Auch die Kreditkultur unterscheidet sich: In vielen Ländern sind Zinsbindungen über 10 Jahre unüblich, verbreitet sind variable Zinssätze, steigende Zinsen erhöhen dann direkt deine Rate. Und liegt das Zielland außerhalb der Eurozone, kommt das Währungsrisiko dazu: Schwankt der Wechselkurs, schwankt deine Belastung in Euro. Eine besonders vorsichtige Kalkulation ist hier Pflicht.

Fazit: Auslandsimmobilie mit lastenfreier Immobilie im Inland finanzieren

Am einfachsten gelingt die Finanzierung einer Auslandsimmobilie, wenn du eine abbezahlte oder weitgehend getilgte Immobilie in Deutschland besitzt: Du nimmst das Darlehen bei einer deutschen Bank auf und bezahlst damit dein Objekt im Ausland. Die Finanzierung vor Ort ist möglich, aber mit höheren Hürden verbunden, fremde Rechtsordnung, höhere Eigenkapitalanforderungen, gegebenenfalls variable Zinsen und Währungsrisiko. Rechne konservativ und hole dir rechtliche Begleitung im Zielland.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die Kapitalbeschaffung auf eine deutsche Immobilie ist der Schlüssel zur Auslandsimmobilie, sie läuft wie eine normale Baufinanzierung und lässt sich über unseren Bankenvergleich zu Top-Konditionen strukturieren. Was die Bank dabei sehen will und wie viel Spielraum dein Objekt hergibt, klären wir vorab. [Erstgespräch vereinbaren](#).

QUELLEN UND STAND

- § Eigenkapitalanforderungen ausländischer Banken 20–50 %: marktübliche Praxiswerte, länderabhängig