X女士和Y小姐是一对儿母女。

X女士是北京一家公司的高管，税后年限大约120万人民币。

Y小姐在德国上学，目前尚未毕业。

X女士想在慕尼黑买一套房子给女儿住。X女士首先考虑了是买新房还是二手房的问题。我们告诉她，因为她是用中国的收入来贷款，所以新房最大贷款金额是房价的70%；二手房房价低于25万欧的，最大贷款额是房价的54%，而售价高于25万欧的二手房也可以贷到房价的70%。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 新房 | 二手房 | |
| 70% | ＜35.8万欧 | ＞35.8万欧,  房子不超过15年 |
| 54% | 70% |

除此之外，由于X女士自己没有德国的银行账户，所以我们建议Y小姐可以作为第二贷款人共同贷款，这样可以直接用Y小姐的银行账户还款，省去了X女士在德国开户的流程。因为想要在德国贷款的话，一定要有德国的银行账户用来还款，而德国绝大多数银行都只能为在德国有常住地址（做过落户登记）的人开户，所以在这种情况下，如果第二贷款人已经拥有德国银行账户的话，无疑会节省很多时间。

最终，X女士选定了一套价值约45万欧元的新房，X女士和Y小姐同时作为贷款人，拿到了70%的贷款，顺利购房。