



hamboorg.city

## Αγορά Σπιτιού και Χρηματοδότηση — Αγορά Ακινήτου στη Γερμανία

Πώς να αγοράσετε σπίτι ή διαμέρισμα στη Γερμανία: Baufinanzierung, έξοδα, Notar και συμβουλές για ξένους.

**Deutsche Begriffe:** Hauskauf | Immobilienfinanzierung | Baufinanzierung | Grundbuch | Notar | Eigenkapital | Grunderwerbsteuer

### Μπορώ να αγοράσω σπίτι στη Γερμανία ως ξένος;

**Ναι!** Στη Γερμανία, **δεν υπάρχουν περιορισμοί** για ξένους κατά την αγορά ακινήτου — οποιοσδήποτε μπορεί να αγοράσει ακίνητο, ανεξάρτητα από την υπηκοότητα ή το καθεστώς διαμονής.

**Ωστόσο:** Για **Baufinanzierung** (δάνειο), οι τράπεζες συνήθως απαιτούν ένα **έγκυρο έγγραφο διαμονής** (κατά προτίμηση αόριστης διάρκειας) και **τακτικό εισόδημα** στη Γερμανία.

### Αγορά ή ενοικίαση;

Πότε η αγορά είναι λογική;

Η αγορά είναι λογική όταν...	Η ενοικίαση είναι καλύτερη όταν...	
-----	-----	
Θα <b>παραμείνετε στη Γερμανία μακροπρόθεσμα</b> (10+ χρόνια)	<b>Μένετε προσωρινά</b>	
Έχετε αρκετό <b>Eigenkapital</b> (20-30% + έξοδα)	Έχετε λίγες αποταμιεύσεις	

Το <b>ενοίκιο</b> είναι υψηλότερο από τη δόση + έξοδα	Η ευελιξία είναι σημαντικότερη του ιδιοκτησίας	
Θέλετε να <b>δημιουργήσετε περιουσία</b>	Αβέβαιο καθεστώς διαμονής	
<b>Χαμηλά επιτόκια</b> (κάτω από 3-4%)	<b>Υψηλά επιτόκια</b> (πάνω από 4-5%)	

## Πόσο κοστίζει ένα σπίτι στη Γερμανία;

Οι τιμές ακινήτων **ποικίλλουν πολύ** ανάλογα με την περιοχή:

Πόλη/Περιοχή	Σπίτι (Διάμεσος)	Διαμέρισμα (Διάμεσος, 80 m <sup>2</sup> )	
-----	-----	-----	
<b>Μόναχο</b>	700.000-1.200.000 €	400.000-600.000 €	
<b>Αμβούργο</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €	
<b>Βερολίνο</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €	
<b>Φρανκφούρτη</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €	
<b>Κολωνία/Ντύσελτορφ</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €	
<b>Αγροτικές περιοχές</b>	150.000-300.000 €	80.000-180.000 €	

## Έξοδα αγοράς — τα κρυμμένα κόστη

Στην τιμή αγοράς προστίθενται **σημαντικά έξοδα**:

Μέρος κόστους	Ποσοστό	Παράδειγμα (τιμή αγοράς 300.000 €)	
-----	-----	-----	
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5-6,5% (ανάλογα με το κρατίδιο)	10.500-19.500 €	
<b>Έξοδα Notar</b>	περίπου 1,5%	4.500 €	
<b>Εγγραφή Grundbuch</b>	περίπου 0,5%	1.500 €	
<b>Αμοιβή Makler</b>	3-7% (κοινή ή μόνη)	9.000-21.000 €	
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>8-15%</b>	<b>25.500-46.500 €</b>	

## Grunderwerbsteuer ανά κρατίδιο

Κρατίδιο	Συντελεστής φόρου	
-----	-----	
<b>Βαυαρία, Σαξονία</b>	3,5% (χαμηλότερο)	
<b>Βάδεν-Βυρτεμβέργη</b>	5,0%	
<b>Βερολίνο, Αμβούργο, Έσση</b>	6,0%	
<b>NRW, Σάαρλαντ, Σλέσβιχ-Χολστάιν, Θουριγγία, Βρανδεμβούργο</b>	6,5% (υψηλότερο)	

## Baufinanzierung

Eigenkapital — πόσα χρειάζομαι;

- **Ελάχιστο:** Έξοδα (8–15% τιμής αγοράς) από δική σας τσέπη
- **Συνιστάται:** 20–30% τιμής αγοράς + έξοδα
- **Όσο περισσότερο Eigenkapital, τόσο:** καλύτερα επιτόκια, χαμηλότερη δόση, λιγότερο κίνδυνο

Πώς λειτουργεί το Baufinanzierung;

- 1. Διευκρινίστε το πλαίσιο χρηματοδότησης** — Τι μπορείτε να ξοδέψετε;
- 2. Λάβετε προσφορές δανείου** — από την τράπεζά σας, διαδικτυακές τράπεζες και ενδιάμεσα δανείων
- 3. Επιλέξτε διάρκεια δέσμευσης επιτοκίου** — πόσο καιρό το επιτόκιο παραμένει σταθερό (10, 15, 20 ή 30 χρόνια)
- 4. Ορίστε την εξόφλησή** — πόσο γρήγορα αποπληρώνετε (ελάχιστο 2%, καλύτερο 3%)
- 5. Υπογράψτε τη σύμβαση δανείου**
- 6. Αγοράστε το ακίνητο (Notar)**

Τι δόση μπορώ να ξοδέψω;

**Εμπιρικός κανόνας:** Η μηνιαία δόση δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το **35%** του καθαρού εισοδήματός σας.

Καθαρό εισόδημα (Νοικοκυριό)	Μέγιστη δόση/Μήνα	Δυνατό δάνειο (2% εξόφλησης, 3,5% επιτόκιο)	
-----	-----	-----	
3.000 €	1.050 €	περίπου 230.000 €	
4.000 €	1.400 €	περίπου 305.000 €	
5.000 €	1.750 €	περίπου 380.000 €	
6.000 €	2.100 €	περίπου 460.000 €	

Διάρκεια δέσμευσης επιτοκίου — σταθερό για πόσο;

Διάρκεια δέσμευσης	Πλεονέκτημα	Μειονέκτημα
<b>10 χρόνια</b>	Χαμηλότερο επιτόκιο	Κίνδυνος επιτοκίου μετά από 10 χρόνια
<b>15 χρόνια</b>	Καλή ισορροπία	Υψηλότερο επιτόκιο
<b>20 χρόνια</b>	Σαφήνεια σχεδιασμού	Υψηλότερο επιτόκιο
<b>30 χρόνια</b>	Μέγιστη ασφάλεια	Υψηλότερο επιτόκιο, αλλά δυνατότητα ακύρωσης μετά από 10 χρόνια (§ 489 BGB)

## Διαδικασία αγοράς — Βήμα προς βήμα

### 1. Αναζήτηση ακινήτου

- **Διαδικτυακά πλαίσια:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Makler:** Βρίσκουν ακίνητα για εσάς (προσοχή στην αμοιβή!)
- **Διαφημίσεις εφημερίδων** και ανακοινώσεις
- **Δημοπρασίες:** amtsgericht.de (συχνά φθηνότερες, αλλά με κινδύνους!)

### 2. Επίσκεψη και έλεγχος

- **Τουλάχιστον 2-3 επισκέψεις** (διαφορετικές ώρες!)
- **Δείτε το Energieausweis** (υποχρέωση του πωλητή)
- **Κάντε ελέγχους δομής** — σε παλαιότερα σπίτια: πάρτε έναν εμπειρογνώμονα (200-500 €)

- **Ελέγξτε το Grundbuch** — Βάρη, δικαιώματα διέλευσης, υποθήκες

### 3. Έγκριση χρηματοδότησης

- **Επιβεβαίωση χρηματοδότησης** από την τράπεζα (προϋπόθεση για τη συνάντηση Notar)
- **Συγκρίνετε** τουλάχιστον 3 προσφορές (Τράπεζες, Ταμειυτήρια, Ενδιάμεσα όπως Interhyp, Dr. Klein)

### 4. Σύμβαση αγοράς και Notar

- Ο **Notar** θεσμοποιεί τη σύμβαση αγοράς (υποχρέωση στη Γερμανία)
- Και οι δύο πλευρές πρέπει να **παρίστανται προσωπικά** (ή να έχουν νοταριακή εξουσιοδότηση)
- Ο Notar **διαβάζει ολόκληρη τη σύμβαση** (1-2 ώρες)
- **Χρόνος σκέψης:** Λαμβάνετε το σχέδιο σύμβασης τουλάχιστον **14 ημέρες** πριν τη συνάντηση
- **Διερμηνέας:** Εάν δεν μιλάτε γερμανικά, πρέπει να παρίσταται ένας **ορκωτός διερμηνέας** (Κόστος: 200-500 €)

### 5. Πληρωμή τιμής αγοράς και Grunderwerbsteuer

- 1. Πληρώστε Grunderwerbsteuer** (στο Ταμείο, περίπου 4-8 εβδομάδες μετά τη συνάντηση Notar)
- 2. Πληρώστε την τιμή αγοράς** (στον πωλητή, μετά την αίτηση του Notar)
- 3. Εγγραφή Grundbuch** — Καταχωρίζεστε ως νέος ιδιοκτήτης

### 6. Παράδοση κλειδιών

- Συνήθως μετά την **πληρωμή τιμής αγοράς και εγγραφής Grundbuch** (περίπου 2-4 μήνες μετά τη συνάντηση Notar)
- **Πρωτόκολλο παράδοσης** (δείκτες μετρητών, ελαττώματα, κλειδιά)

## Προγράμματα χρηματοδότησης

### Χρηματοδότηση KfW

Το **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** προσφέρει φθηνά δάνεια και επιδοτήσεις:

- **Πρόγραμμα Wohneigentum KfW** — φθηνό δάνειο για ιδιοχρησίμευτο ακίνητο (έως 100.000 €)
- **Ενεργειακή απόδοση κατασκευής/ανακαίνιση** — επιδοτήσεις για ενεργειακή ανακαίνιση
- **Baukindergeld** — (ήταν διαθέσιμο έως το 2023, τώρα έληξε — ελέγξτε το επόμενο πρόγραμμα)

## Wohn-Riester

- Επιδοτήσεις Riester και φορολογικά πλεονεκτήματα για **χρηματοδότηση ίδιας κατοικίας**
- Επιδοτήσεις: 175 €/έτος ανά άτομο + 300 €/παιδί
- Μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν για την **αποπληρωμή δανείου κατασκευής**

## Συμβουλές για ξένους αγοραστής

- 1. Έγγραφο διαμονής** — για δάνειο, χρειάζεστε σταθερό έγγραφο διαμονής (ιδανικά Niederlassungserlaubnis)
  - 2. Φροντίδα βαθμού SCHUFA** — ένας καλός βαθμός βελτιώνει σημαντικά τις συνθήκες δανείου σας
  - 3. Αποταμιεύστε Eigenkapital** — 20% + έξοδα είναι ιδανικό
  - 4. Ρωτήστε έναν σύμβουλο φόρων** — η αγορά ακινήτου έχει φορολογικές συνέπειες
  - 5. Μην βιάζεστε** — αφιερώστε χρόνο, συγκρίνετε, ελέγξτε τη δομή
  - 6. Διερμηνέας** — ένας ορκωτός διερμηνέας είναι υποχρεωτικός στη συνάντηση Notar, εάν δεν καταλαβαίνετε τη σύμβαση στα γερμανικά
- Κατάσταση: Μάρτιος 2026. Όλες οι πληροφορίες χωρίς εγγύηση.