



HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

- ✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
- ✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
- ✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
- ✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΑΝ

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 παραμείνετε στη Γερμανία μακροπρόθεσμα (10+ χρόνια)	Μένετε προσωρινά	

Έχετε αρκετό Eigenkapital (20-30% + έξοδα)	Έχετε λίγες αποταμιεύσεις	
Το ενοίκιο είναι υψηλότερο από τη δόση + έξοδα	Η ευελιξία είναι σημαντικότερη του ιδιοκτησίας	
Θέλετε να δημιουργήσετε περιουσία	Αβέβαιο καθεστώς διαμονής	
Χαμηλά επιτόκια (κάτω από 3-4%)	Υψηλά επιτόκια (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 ²)	
-----	-----	-----	
Μόναχο	700.000-1.200.000 €	400.000-600.000 €	
Αμβούργο	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €	
Βερολίνο	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €	
Φρανκφούρτη	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €	
Κολωνία/Ντύσελντορφ	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €	
Αγροτικές περιοχές	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 €)	
-----	-----	-----	
Grunderwerbsteuer	3,5-6,5% (ανάλογα με το κρατίδιο)	10.500-19.500 €	
Έξοδα Notar	περίπου 1,5%	4.500 €	
Εγγραφή Grundbuch	περίπου 0,5%	1.500 €	

Αμοιβή Makler	3-7% (κοινή ή μόνη)	9.000-21.000 €	
Σύνολο εξόδων	8-15%	25.500-46.500 €	

Grunderwerbsteuer ανά κρατίδιο

Κρατίδιο	Συντελεστής φόρου	
-----	-----	
Βαυαρία, Σαξονία	3,5% (χαμηλότερο)	
Βάδεν-Βυρτεμβέργη	5,0%	
Βερολίνο, Αμβούργο, Έσση	6,0%	
NRW, Σάαρλαντ, Σλέσβιχ-Χολστάνι, Θουριγγία, Βρανδεμβούργο	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;

Εμπειρικός 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
10 χρόνια	Χαμηλότερο επιτόκιο	Κίνδυνος επιτοκίου μετά από 10 χρόνια
15 χρόνια	Καλή ισορροπία	Υψηλότερο επιτόκιο
20 χρόνια	Σαφήνεια σχεδιασμού	Υψηλότερο επιτόκιο
30 χρόνια	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/ανακαίνισης** — 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 ιδίας 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