



# HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

- ✓ Asistente 24/7 en tu idioma
- ✓ Escáner de documentos oficiales
- ✓ Recordatorios de plazos
- ✓ Calculadoras de prestaciones

**hamboorg.city — es y será GRATUITO**

## Compra de vivienda y financiación — Comprar una Immobilie en Alemania

Cómo comprar una casa o apartamento en Alemania: financiación, costos adicionales, notario y consejos para extranjeros.

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

### ¿Puedo comprar una casa en Alemania siendo extranjero?

**¡Sí!** En Alemania **no hay restricciones** para extranjeros al comprar una Immobilie — cualquiera puede comprar una propiedad, independientemente de su nacionalidad o estado de residencia.

**Sin embargo:** Para una **Baufinanzierung** (crédito), los bancos generalmente exigen un **título de residencia válido** (preferiblemente permanente) e **ingresos regulares** en Alemania.

### ¿Comprar o alquilar?

¿Cuándo vale la pena comprar?

Comprar tiene sentido si...	Alquilar es mejor si...
Permanece <b>a largo plazo</b> en Alemania (10+ años)	Solo vive aquí <b>temporalmente</b>
Tiene suficiente <b>Eigenkapital</b> (20-30 % + costos adicionales)	Pocos ahorros disponibles

Comprar tiene sentido si...	Alquilar es mejor si...
La <b>renta</b> es mayor que la cuota + costos adicionales	La flexibilidad es más importante que la propiedad
Quiere <b>acumular patrimonio</b>	Estado de residencia incierto
<b>Tipos bajos</b> (por debajo del 3-4 %)	<b>Tipos altos</b> (por encima del 4-5 %)

## ¿Cuánto cuesta una casa en Alemania?

Los precios de las Immobilien varían **enormemente** según la región:

Ciudad/Región	Casa (Mediana)	Apartamento (Mediana, 80 m²)
<b>Múnich</b>	700.000-1.200.000 €	400.000-600.000 €
<b>Hamburgo</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
<b>Berlín</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
<b>Fráncfort</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
<b>Colonia/Düsseldorf</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
<b>Regiones rurales</b>	150.000-300.000 €	80.000-180.000 €

## Costos adicionales — los gastos ocultos

Al precio de compra se suman **costos significativos**:

Concepto	Importe	Ejemplo (300.000 € de precio de compra)
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5-6,5 % (según estado)	10.500-19.500 €
<b>Costos notariales</b>	aprox. 1,5 %	4.500 €
<b>Registro de la propiedad</b>	aprox. 0,5 %	1.500 €
<b>Comisión de agente</b>	3-7 % (compartida o única)	9.000-21.000 €
<b>Total de costos adicionales</b>	<b>8-15 %</b>	<b>25.500-46.500 €</b>

Grunderwerbsteuer por estado federal

Estado Federal	Tipo impositivo
<b>Baviera, Sajonia</b>	3,5 % (más bajo)
<b>Baden-Württemberg</b>	5,0 %
<b>Berlín, Hamburgo, Hesse</b>	6,0 %
<b>NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Turingia, Brandeburgo</b>	6,5 % (más alto)

## Financiación (Baufinanzierung)

Eigenkapital — ¿cuánto necesito?

- **Mínimo:** Costos adicionales (8-15 % del precio de compra) de su bolsillo
- **Recomendado:** 20-30 % del precio de compra + costos adicionales
- **Cuanto más Eigenkapital:** mejores tipos, cuota más baja, menos riesgo

¿Cómo funciona una Baufinanzierung?

**1. Aclarar el marco de financiación** — ¿Cuánto puede permitirse?

**2. Obtener ofertas de crédito** — de su banco, bancos directos y intermediarios de crédito

**3. Elegir período de fijación de tipos** — cuánto tiempo se mantiene el tipo fijo (10, 15, 20 o 30 años)

**4. Establecer amortización** — qué tan rápido paga (mínimo 2 %, mejor 3 %)

**5. Firmar contrato de crédito**

**6. Comprar la Immobilie** (Notario)

¿Cuánta cuota me puedo permitir?

**Regla general:** La cuota mensual debe ser **máximo 35 %** de su ingreso neto.

Ingreso neto (hogar)	Cuota máx./mes	Crédito posible (2 % amortización, 3,5 % tipo)
3.000 €	1.050 €	aprox. 230.000 €
4.000 €	1.400 €	aprox. 305.000 €
5.000 €	1.750 €	aprox. 380.000 €
6.000 €	2.100 €	aprox. 460.000 €

## Período de fijación de tipos — ¿cuánto tiempo?

Período fijo	Ventaja	Desventaja
<b>10 años</b>	Tipo más bajo	Riesgo de tipo después de 10 años
<b>15 años</b>	Buen compromiso	Tipo ligeramente más alto
<b>20 años</b>	Seguridad de planificación	Tipo más alto
<b>30 años</b>	Seguridad máxima	Tipo más alto, pero rescisión posible después de 10 años (§ 489 BGB)

## El proceso de compra — Paso a paso

### 1. Buscar Immobilie

- **Portales en línea:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Agentes:** Encuentran Immobilien para usted (¡cuidado con la comisión!)
- **Anuncios de periódicos** y carteles
- **Subastas judiciales:** amtsgericht.de (a menudo más baratas, ¡pero con riesgos!)

### 2. Inspección y prueba

- **Mínimo 2-3 inspecciones** (¡a diferentes horas del día!)
- **Ver certificado de energía** (obligación del vendedor)
- **Dejar inspeccionar la estructura** — en casas antiguas: llevar perito (200-500 €)
- **Verificar Grundbuch** — gravámenes, derechos de paso, hipotecas

### 3. Confirmación de financiación

- **Obtener confirmación de financiación** del banco (requisito para la cita notarial)
- **Compare** al menos 3 ofertas (bancos, cajas de ahorros, intermediarios como Interhyp, Dr. Klein)

### 4. Contrato de compra y Notario

- El **Notario** autoriza el contrato de compra (obligatorio en Alemania)

- Ambas partes deben **estar presentes personalmente** (o tener un poder notarial)
- El Notario **lee todo el contrato en voz alta** (1-2 horas)
- **Período de reflexión:** Recibe el borrador del contrato **mínimo 14 días** antes de la cita
- **Intérprete:** Si no habla alemán, debe estar presente un **intérprete jurado** (costo: 200-500 €)

## 5. Pagar precio de compra y Grunderwerbsteuer

- 1. Pagar Grunderwerbsteuer** (a la administración tributaria, aprox. 4-8 semanas después de la cita notarial)
- 2. Pagar precio de compra** (al vendedor, después de solicitarlo el Notario)
- 3. Registro de la propiedad** — Se le inscribe como nuevo propietario

## 6. Entrega de llaves

- Generalmente después de **pago del precio y registro de propiedad** (aprox. 2-4 meses después de Notario)
- **Crear acta de entrega** (lecturas de contadores, defectos, llaves)

## Programas de ayuda

### Financiación KfW

El **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** ofrece créditos y subvenciones baratos:

- **Programa de vivienda en propiedad KfW** — crédito barato para vivienda en propiedad de uso propio (hasta 100.000 €)
- **Construcción/renovación energéticamente eficiente** — subvenciones para renovación energética
- **Baukindergeld** — (disponible hasta 2023, actualmente agotado — verificar programa de reemplazo)

### Wohn-Riester

- Asignaciones Riester y ventajas fiscales para **financiación de vivienda en propiedad**
- Asignaciones: 175 €/año por persona + 300 €/hijo
- También utilizable para **amortización de crédito de construcción**

## Consejos para compradores extranjeros

- 1. Título de residencia** — para un crédito necesita un título de residencia estable (idealmente Niederlassungserlaubnis)
- 2. Cuidar puntuación SCHUFA** — una buena puntuación mejora significativamente sus condiciones de crédito
- 3. Ahorrar Eigenkapital** — 20 % + costos adicionales es ideal
- 4. Consultar asesor fiscal** — la compra de Immobilie tiene implicaciones fiscales
- 5. No compre apresuradamente** — tómese tiempo, compare, deje inspeccionar la estructura
- 6. Intérprete** — en la cita notarial, un intérprete jurado es obligatorio si no entiende el contrato en alemán