



hamboorg.city

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 a largo plazo en Alemania (10+ años)	Solo vive aquí temporalmente
Tiene suficiente Eigenkapital (20-30 % + costos adicionales)	Pocos ahorros disponibles
La renta es mayor que la cuota + costos adicionales	La flexibilidad es más importante que la propiedad
Quiere acumular patrimonio	Estado de residencia incierto

Comprar tiene sentido si...	Alquilar es mejor si...
Tipos bajos (por debajo del 3-4 %)	Tipos altos (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)
Múnich	700.000-1.200.000 €	400.000-600.000 €
Hamburgo	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
Berlín	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
Fráncfort	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
Colonia/Düsseldorf	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
Regiones rurales	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)
Grunderwerbsteuer	3,5-6,5 % (según estado)	10.500-19.500 €
Costos notariales	aprox. 1,5 %	4.500 €
Registro de la propiedad	aprox. 0,5 %	1.500 €
Comisión de agente	3-7 % (compartida o única)	9.000-21.000 €
Total de costos adicionales	8-15 %	25.500-46.500 €

Grunderwerbsteuer por estado federal

Estado Federal	Tipo impositivo
Baviera, Sajonia	3,5 % (más bajo)
Baden-Württemberg	5,0 %
Berlín, Hamburgo, Hesse	6,0 %

Estado Federal	Tipo impositivo
NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Turingia, Brandeburgo	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
10 años	Tipo más bajo	Riesgo de tipo después de 10 años
15 años	Buen compromiso	Tipo ligeramente más alto
20 años	Seguridad de planificación	Tipo más alto
30 años	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

--- Estado: Marzo de 2026. Sin garantía de exactitud.