



hamboorg.city

## رد Immobilie دیرخ — یلام نیمات و هناخ دیرخ نامل آ

و دانسا رتفد، یفاضا یاه هنیزه، یلام نیمات: نامل آ رد نام تراپ آ ای هناخ دیرخ هون  
اه یجراخ یارب تاکن

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

### مربخ نامل آ رد یا هناخ مناوت یم یجراخ ناووع هب نم ای آ

یم یسک ره — درادن دوچو Immobilie دیرخ رد اه یجراخ یارب **یتیدودحم چه** نامل آ رد! **هلب**  
تماقا تیعضو ای تیعبات زا رظن فرص، دنک یرادی رخ ار کلم کی دنات

**آحیجرت) ربتمع تماقا ناووع** کی هب آلومعم اه کناب، (ماو) **Baufinanzierung** یارب **ام:**  
دنراد زاین نامل آ رد **مطنم دم آرد** و (دودحم ان

### مینیکن هیارک ای میربخ ای آ

تسا یقطنم ندیخ ینامز هچ

...رگا تسا لوقعم ندیخ	...رگا تسا رتهب هراجا
لاس +10) دینامب نامل آ رد <b>ینالوط تدم یارب</b>	دینک یگدنز اجنیا رد <b>اتقوم</b> طقف
یاه هنیزه + 20-30%) دیراد یفاک <b>Eigenkapital</b> (یفاضا)	دیراد مک ییوج هفرص
دشاب یفاضا یاه هنیزه + طسق زا رتشیب <b>هراجا</b>	تسا تیکلام زا رتمهم یریذپ فاطعنا
<b>دینک عمج تورث</b> دیه اوخ یم	تسا مولعم ان تماقا تیعضو
(3-4% زا رتمک) <b>نیب یاه خرن</b>	(4-5% زا شیب) <b>الاب یاه خرن</b>

## درآمد هزینه ردچ نام لآ رد ه ناخ

تسا توافتم هقطنم بسح رب رایسب Immobilie یاه تمیق

هقطنم/رهش	هناخ (هنایم)	(عبرم رتم 80، هنایم) نام تراپآ
<b>München</b>	700.000-1.200.000 €	400.000-600.000 €
<b>Hamburg</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
<b>Berlin</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
<b>Frankfurt</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
<b>Köln/Düsseldorf</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
<b>یاسور قطانم</b>	150.000-300.000 €	80.000-180.000 €

## ناهنپ یاه هزینه — یفاضا یاه هزینه

دوشیم هفاضا یه جوت ل باق یاه هزینه رادیخ تمیق هب

دروم	نازیم	(300.000 € رادیخ تمیق) لاثم
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5-6,5 % (تلایا بسح رب)	10.500-19.500 €
<b>دانسا رتفد یاه هزینه</b>	1,5 % ابیرقت	4.500 €
<b>کلم ل ج س رد تبث</b>	0,5 % ابیرقت	1.500 €
<b>رکورب نویسیمک</b>	3-7 % (اهنت ای هدش میسقت)	9.000-21.000 €
<b>یفاضا یاه هزینه لک</b>	<b>8-15 %</b>	<b>25.500-46.500 €</b>

تلایا یازا هب Grunderwerbsteuer

تلایا	یتایلام خرن
<b>Bayern, Sachsen</b>	3,5 % (نیرت نییاب)
<b>Baden-Württemberg</b>	5,0 %
<b>Berlin, Hamburg, Hessen</b>	6,0 %
<b>NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg</b>	6,5 % (نیرتالاب)

## یلام نیمات (Baufinanzierung)

Eigenkapital — مژراد زاین ردقچ

- امش بیج زا (رادیخ تمیق % 8-15) یفاضا یاه هنیزه: **لقادح**
- یفاضا یاه هنیزه + رادیخ تمیق % 20-30: **هدش هیصوت**
- رتمک کسیر، رتمک طسق، رتهب یاه خرن: **رتشیب Eigenkapital** هچ ره

دنگ یم راک Baufinanzierung هنوگچ

1. دیزادرپب دیناوت یم ردقچ — **یلام نیما ت بوچراج ندرک نشور**
2. ماو یاه هطساو و میقتسم یاه کناب، دوخ کناب زا — **ماو یاه داهنشپ تفایرد**
3. (لاس ای 10، 15، 20) دنام یم تباث خرن تدم هچ — **خرن لفق تدم باختنا**
4. (3% رتهب، 2% لقادح) دنگ یم تخادرپ عیرس ردقچ — **تخادرپزاب نییعت**
5. **ماو دادرارق یاضما**
6. **Immobilie** دیرخ (دانسا رتفد)

مژادرپب میناوت یم یطسق هچ نم

دشاب امش صلخ دمآرد % 35 رثکادح دیاب هناهام طسق: **تشیگنا نوناق**

راوناخ (صلخ دمآرد)	هام/طسق رثکادح	نکمم ماو (3,5%، تخادرپزاب 2% خرن)
3.000 €	1.050 €	230.000 € ابیرقت
4.000 €	1.400 €	305.000 € ابیرقت
5.000 €	1.750 €	380.000 € ابیرقت
6.000 €	2.100 €	460.000 € ابیرقت

ینیالوط ردقچ — خرن لفق

خرن لفق	تیزم	بیع
<b>لاس 10</b>	خرن نیرت مک	لاس 10 زا دعب خرن کسیر
<b>لاس 15</b>	بوخ شزاس	رتالاب یمک خرن
<b>لاس 20</b>	یزی همانرب نانیمطا	رتالاب خرن
<b>لاس 30</b>	ینمای رثکادح	دعب نکمم همتاخ اما، رتالاب خرن (489 BGB) لاس 10 زا

## هلحرم هب هلحرم — دیرخ دن یارف

### 1. Immobilie یارب وچتسج

- **نیالن آ یاه هاگرد:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **اهرک ورب:** Immobilie ار امش یارب ار
- **اهرت سوپ و یا هم ان زور یاه یهگاآ**
- **ی رابجا تادیازم:** amtsgericht.de (ارت نازرا بلغا)

### 2. یسررب و دیدزاب

- **دیدزاب 2-3 لقادح** (زور فلتم تاغاس رد)
- **هدنشورف دهعت** دینیبب ار **یژرنا یهاوگ**
- **دیربب ار صصختم:** میدق یاه هناخ رد — **نامتخاس راتخاس یسررب** (€ 200-500)
- **نهر، یوره ار قوقح، اهراب — دینک یسررب ار کلم لجس**

### 3. یلام نیمات دییات

- **دانسا رتفد هسلج زا لبق طرش** کناب زا **یلام نیمات دییات تفایرد**
- **Interhyp, Dr. Klein** دن نام اه هطساو، زادن اسپ یاه کناب، اه کناب) داهنشپ 3 لقادح **هس یاقم**

### 4. دانسا رتفد و دیرخ دادرارق

- **دینک یم دییات ار دیرخ دادرارق دانسا رتفد** (نام لآ رد مازلا)
- **دنشاب هتشاد تلاکو و همان ای** دنشاب **رضاح اصخش** دیاب فرط ودره
- **تغاس 1-2) دن اوخب دنلب ار دادرارق لک** دانسا رتفد
- **یم تفایرد هسلج زا لبق زور 14** لقادح ار دادرارق سیون شپ امش: **رکفت هرود** دینک
- **دشاب رضاح دیاب هدروخ دنگوس محرم کی**، دینکن تبحص ینام لآ رگا: **محرم** (€ 200-500: هنیزه)

### 5. Grunderwerbsteuer و دیرخ تمیق تخادرب

1. **Grunderwerbsteuer** **دیزادربب** ار (تایلام هرادا)
2. **دانسا رتفد تساوخرد زا دعب**، هدرنشورف) **دیزادربب** ار **دیرخ تمیق**
3. **دیوش یم تبث دیدج کلام ناووع هب امش — کلم لجس رد تبث**

### 6. دیلک لیوحت

- (دانسا رتفد زا دعب هام 4-2 آب یرقت) **تبت و دیرخ تمیق تخادرپ** زا دعب آلوم عم
- (اهدیلک، صیاقن، اهروتنک شناوخ) **لیوحت شیف هیوت**

## یتیامح یاه همانرب

KfW یلام نیلمات

دنگیم مهارف نازرا یاه هناهب واه ماو **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)**

- (€ 100.000 ات) **ینوکسم لزنم یارب نازرا ماو — KfW لزنم تیکلام همانرب**
- **یژرنا ریمعت یاه هناهب — ریمعت/یژرنا دمآراک نامتخاس**
- **Baukindergeld** — دش یضقنم نونکا، 2023 ات سرتسد رد) — (دینگیم سررب

Wohn-Riester

- **لزنم تیکلام یلام نیلمات** یارب یتایلام ایازم و Riester مهس
- دنزرف / € 300 + درف ره رد لاس / € 175: اه مهس
- تساهدافتسا لباق **زاس و تخاس ماو تخادرپزاب** یارب نینچمه

## یجراخ نارادیخ یارب تاکن

1. **تلاح نیرتهب** (دیراد زاین رادیاپ تماقا ناووع کی هب ماو یارب — **تماقا ناووع** (Niederlassungserlaubnis))

2. **لباق روط هب ار امش ماو طیارش بوخ زایتما کی — دیراد هاگن ار SCHUFA زایتما** دشخبیم دوبهب یهجو

3. **تسالا هدای فایضا یاه هنیزه + 20 % Eigenkapital** ییوج هفرص

4. **تسای تایلام لئاسم اراد Immobilie رادیخ — دیسرپب یتایلام هرواشم**

5. **یسررب ار نامتخاس راتخاس، دینگیم هسیاقم، دیراذگب تقو — دیدیرخن هنالوجع** دینگیم

6. **ار دادرارق رگا تسایم ازلا هدروخ دنگوس مجرتم کی، دانسا رتفد هسلج رد — مجرتم** دینگیم کرد یناملآ هب

ت. نامض نودب تاعالطا مامت. 2026 سرام: تیعضو ---