



# HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

- ✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
- ✓ Podsjetnici o rokovima
- ✓ Skener službenih dokumenata
- ✓ Kalkulatori naknada

**hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO**

## Kupnja kuće i financiranje — Kupnja Immobilie u Njemačkoj

Kako kupiti kuću ili stan u Njemačkoj: financiranje, sporedni troškovi, bilježnik i savjeti za inozemce.

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

### Mogu li kao stranac kupiti kuću u Njemačkoj?

**Da!** U Njemačkoj **nema ograničenja** za inozemce pri kupnji Immobilie — svatko može kupiti nekretninu, bez obzira na državljanstvo ili status boravka.

**Međutim:** Za **Baufinanzierung** (kredit), banke obično zahtijevaju **važeci naziv boravka** (po mogućnosti neograničen) i **redovite dohotke** u Njemačkoj.

### Kupiti ili iznajmiti?

Kada se kupnja isplati?

Kupnja ima smisla ako...	Najam je bolji ako...
<b>Dugoročno</b> ostajete u Njemačkoj (10+ godina)	Samo <b>privremeno</b> ovdje živite
Imate dovoljno <b>Eigenkapital</b> (20-30 % + sporedni troškovi)	Malo štednje dostupno
<b>Renta</b> je viša od rate + sporednih troškova	Fleksibilnost važnija od svojine
Želite <b>steći bogatstvo</b>	Nesiguran status boravka
<b>Niške kamate</b> (ispod 3-4 %)	<b>Visoke kamate</b> (iznad 4-5 %)

## Koliko stoji kuća u Njemačkoj?

Cijene Immobilie variraju **enormno** ovisno o regiji:

Grad/Regija	Kuća (Medijana)	Stan (Medijana, 80 m <sup>2</sup> )
<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>Ruralne regije</b>	150.000–300.000 €	80.000–180.000 €

## Sporedni troškovi — skriveni troškovi

Na cijenu kupnje dodaju se **značajni sporedni troškovi**:

Stavka	Iznos	Primjer (300.000 € kupovne cijene)
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5–6,5 % (ovisno o pokrajini)	10.500–19.500 €
<b>Troškovi bilježnika</b>	ok. 1,5 %	4.500 €
<b>Upis u zemljišnu knjigu</b>	ok. 0,5 %	1.500 €
<b>Provizija nekretnine</b>	3–7 % (podijeljena ili sama)	9.000–21.000 €
<b>Ukupno sporedni troškovi</b>	<b>8–15 %</b>	<b>25.500–46.500 €</b>

### Grunderwerbsteuer po pokrajini

Pokrajina	Porezna stopa
<b>Bayern, Sachsen</b>	3,5 % (najniža)
<b>Baden-Württemberg</b>	5,0 %
<b>Berlin, Hamburg, Hessen</b>	6,0 %
<b>NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg</b>	6,5 % (najveća)

## Financiranje (Baufinanzierung)

Eigenkapital — koliko trebam?

- **Najmanje:** Sporedni troškovi (8–15 % kupovne cijene) iz vašeg džepa
- **Preporučeno:** 20–30 % kupovne cijene + sporedni troškovi
- **Što više Eigenkapital:** bolji kamatnjaci, niža rata, manje rizika

Kako funkcionira Baufinanzierung?

- 1. Razjasniti okvir financiranja** — Koliko se možete priuštiti?
- 2. Dobiti ponude kredita** — od svoje banke, direktnih banaka i posrednika kredita
- 3. Odabrati fiksiranje kamatnjaka** — koliko dugo ostaje fiksna stopa (10, 15, 20 ili 30 godina)
- 4. Utvrditi amortizaciju** — kako brzo plaćate (najmanje 2 %, bolje 3 %)
- 5. Potpisati ugovor o kreditu**
- 6. Kupiti Immobilie** (Bilježnik)

Koja rata se mogu priuštiti?

**Pravilo:** Mjesečna rata trebala bi biti **maksimalno 35 %** vašeg neto dohotka.

Neto dohodak (domaćinstvo)	Maks. rata/mjesec	Mogući kredit (2 % amortizacija, 3,5 % kamatnjak)
3.000 €	1.050 €	ok. 230.000 €
4.000 €	1.400 €	ok. 305.000 €
5.000 €	1.750 €	ok. 380.000 €
6.000 €	2.100 €	ok. 460.000 €

Fiksiranje kamatnjaka — koliko dugo?

Fiksiranje	Prednost	Nedostatak
<b>10 godina</b>	Najniži kamatnjak	Rizik kamatnjaka nakon 10 godina
<b>15 godina</b>	Dobar kompromis	Malo viši kamatnjak

Fiksiranje	Prednost	Nedostatak
<b>20 godina</b>	Sigurnost planiranja	Viši kamatnjak
<b>30 godina</b>	Maksimalna sigurnost	Viši kamatnjak, ali mogućnost otkazivanja nakon 10 godina (§ 489 BGB)

## Proces kupnje — Korak po korak

### 1. Tražiti Immobilie

- **Online portali:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Nekretnine:** Pronalaze Immobilie za vas (pazite na proviziju!)
- **Oglasi u novinama** i plakati
- **Izvršne aukcije:** amtsgericht.de (često jeftinija, ali s rizicima!)

### 2. Razgledavanje i provjera

- **Najmanje 2-3 razgledavanja** (u različito vrijeme dana!)
- **Pogledati energetska potvrdu** (obveza prodavatelja)
- **Lasiti provjeru građevinske konstrukcije** — kod starijih kuća: donijeti stručnjaka (200–500 €)
- **Provjeriti Grundbuch** — opterećenja, putna prava, hipoteke

### 3. Potvrda financiranja

- **Dobiti potvrdu financiranja** od banke (preduvjet za bilježničku sjednicu)
- **Usporedite** najmanje 3 ponude (banke, štedne blagajne, posrednici kao Interhyp, Dr. Klein)

### 4. Ugovor o kupnji i Bilježnik

- **Bilježnik** potvrđuje ugovor o kupnji (obveza u Njemačkoj)
- Obje strane moraju **biti prisutne osobno** (ili imati javnobilježničku punomoć)
- Bilježnik **čita cijeli ugovor naglas** (1–2 sata)
- **Vrijeme promišljanja:** Dobijate nacrt ugovora najmanje **14 dana** prije sjednice
- **Tumač:** Ako ne govorite njemački, mora biti prisutan **prisegnuti tumač** (troškovi: 200–500 €)

## 5. Plaćanje kupovne cijene i Grunderwerbsteuer

- 1. Platiti Grunderwerbsteuer** (financijskoj upravi, ok. 4–8 tjedana nakon bilježničke sjednice)
- 2. Platiti kupovnu cijenu** (prodavatelju, nakon poziva bilježnika)
- 3. Upis u zemljišnu knjigu** — Upišete se kao novi vlasnik

## 6. Predaja ključeva

- Obično nakon **plaćanja kupovne cijene i upisa** (ok. 2–4 mjeseca nakon bilježnika)
- **Izraditi zapisnik preuzimanja** (očitanja brojača, nedostaci, ključevi)

## Programi podrške

### KfW financiranje

**Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** nudi jeftine kredite i subvencije:

- **KfW program vlasničkog stana** — jeftini kredit za stan u vlastitoj upotrebi (do 100.000 €)
- **Energetski učinkovita gradnja/sanacija** — subvencije za energetske sanacije
- **Baukindergeld** — (dostupan do 2023, sada istekao — provjerite program zamjene)

### Wohn-Riester

- Riester doplate i porezne olakšice za **financiranje stana u vlastitoj upotrebi**
- Doplate: 175 €/godinu po osobi + 300 €/dijete
- Također se može koristiti za **amortizaciju građevinskog kredita**

## Savjeti za inozemne kupce

- 1. Naziv boravka** — za kredit trebate stabilan naziv boravka (idealno Niederlassungserlaubnis)
- 2. Paziti na SCHUFA rezultat** — dobar rezultat značajno poboljšava vaše kreditne uvjete
- 3. Štediti Eigenkapital** — 20 % + sporedni troškovi je idealno
- 4. Pitati poreznoga savjetnika** — kupnja Immobilie ima porezne implikacije
- 5. Nemojte купити žurno** — uzmite si vremena, usporedite, dajte provjeru gradnje

**6. Tumač** — na bilježničkoj sjednici, prisegnuti tumač je obavezan ako ne razumijete ugovor na njemačkom

---

[hamboorg.city/knowledge/article/hauskauf-finanzierung/](https://hamboorg.city/knowledge/article/hauskauf-finanzierung/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo