



hamboorg.city

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

Koliko stoji kuća u Njemačkoj?

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

| Grad/Regija | Kuća (Medijana) | Stan (Medijana, 80 m ²) |
|------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| München | 700.000–1.200.000 € | 400.000–600.000 € |
| Hamburg | 400.000–700.000 € | 250.000–400.000 € |
| Berlin | 350.000–600.000 € | 200.000–350.000 € |
| Frankfurt | 400.000–700.000 € | 250.000–400.000 € |
| Köln/Düsseldorf | 350.000–600.000 € | 200.000–350.000 € |
| Ruralne regije | 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) |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5–6,5 % (ovisno o pokrajini) | 10.500–19.500 € |
| Troškovi bilježnika | ok. 1,5 % | 4.500 € |
| Upis u zemljišnu knjigu | ok. 0,5 % | 1.500 € |
| Provizija nekretnine | 3–7 % (podijeljena ili sama) | 9.000–21.000 € |
| Ukupno sporedni troškovi | 8–15 % | 25.500–46.500 € |

Grunderwerbsteuer po pokrajini

| Pokrajina | Porezna stopa |
|--|-----------------|
| Bayern, Sachsen | 3,5 % (najniža) |
| Baden-Württemberg | 5,0 % |
| Berlin, Hamburg, Hessen | 6,0 % |
| NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg | 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 |
|------------------|----------------------|---|
| 10 godina | Najniži kamatnjak | Rizik kamatnjaka nakon 10 godina |
| 15 godina | Dobar kompromis | Malo viši kamatnjak |
| 20 godina | Sigurnost planiranja | Viši kamatnjak |
| 30 godina | Maksimalna sigurnost | Viši kamatnjak, ali mogućnost otkazivanja nakon 10 godina (§ 489 BGB) |

Proces kupnje — Korak po korak

1. Tražiti Immobile

- **Online portali:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Nekretnine:** Pronalaze Immobile 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

--- Stanje: ožujak 2026. Sve navedbe bez jamstva.

hamboorg.city/knowledge/article/hauskauf-finanzierung/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo