



hamboorg.city

Acquisto di casa e finanziamento — acquistare una proprietà in Germania

Come acquistare una casa o appartamento in Germania: finanziamento, costi aggiuntivi, notaio e consigli per stranieri.

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

Posso acquistare una casa in Germania da straniero?

Sì! In Germania **non ci sono restrizioni** per gli stranieri nell'acquisto di proprietà — chiunque può acquistare una proprietà indipendentemente dalla nazionalità o dallo status di residenza.

Tuttavia: Per una **Baufinanzierung** (mutuo), le banche generalmente richiedono un **permesso di soggiorno valido** (preferibilmente senza scadenza) e un **reddito regolare** in Germania.

Comprare o affittare?

Quando conviene l'acquisto?

L'acquisto conviene se...	L'affitto è meglio se...
Intendete restare a lungo termine in Germania (10+ anni)	Siete qui solo temporaneamente
Avete capitale proprio sufficiente (20-30% + costi aggiuntivi)	Pochi risparmi disponibili
L' affitto è più alto della rata mensile + costi	La flessibilità è più importante della proprietà
Volete accumulare patrimonio	Situazione di soggiorno incerta

L'acquisto conviene se...	L'affitto è meglio se...
Tassi bassi (sotto il 3-4%)	Tassi alti (sopra il 4-5%)

Quanto costa una casa in Germania?

I prezzi degli immobili variano **enormemente** a seconda della regione:

Città/Regione	Casa (mediana)	Appartamento (mediana, 80 m ²)
Monaco	700.000-1.200.000 €	400.000-600.000 €
Amburgo	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
Berlino	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
Francoforte	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
Colonia/Düsseldorf	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
Regioni rurali	150.000-300.000 €	80.000-180.000 €

Costi aggiuntivi all'acquisto — i costi nascosti

Accanto al prezzo di acquisto si aggiungono **costi aggiuntivi significativi**:

Voce di costo	Importo	Esempio (prezzo di acquisto 300.000 €)
Grunderwerbsteuer	3,5-6,5% (secondo il Land)	10.500-19.500 €
Onorari notari	circa 1,5%	4.500 €
Registrazione diritti reali	circa 0,5%	1.500 €
Commissione agente immobiliare	3-7% (condivisa o separata)	9.000-21.000 €
Totale costi aggiuntivi	8-15%	25.500-46.500 €

Grunderwerbsteuer per Land

Land	Aliquota fiscale
Baviera, Sassonia	3,5% (la più bassa)
Baden-Württemberg	5,0%

Land	Aliquota fiscale
Berlino, Amburgo, Assia	6,0%
Renania Settentrionale-Vestfalia, Saarland, Schleswig-Holstein, Turingia, Brandeburgo	6,5% (la più alta)

Finanziamento (Baufinanzierung)

Capitale proprio — quanto mi serve?

- **Minimo:** Costi aggiuntivi (8-15% del prezzo di acquisto) di tasca propria
- **Consigliato:** 20-30% del prezzo di acquisto + costi aggiuntivi
- **Più capitale proprio, migliori:** tassi di interesse, rate mensili inferiori, rischio minore

Come funziona il finanziamento immobiliare?

- 1. Chiarire il quadro finanziario** — Quanto potete permettervi?
- 2. Ottenere offerte di credito** — dalla vostra banca, banche online e intermediari di credito
- 3. Scegliere il periodo di blocco dei tassi** — per quanto tempo il tasso rimane fisso (10, 15, 20 o 30 anni)
- 4. Stabilire l'ammortamento** — con che rapidità rimborsereτε (minimo 2%, meglio 3%)
- 5. Firmare il contratto di mutuo**
- 6. Acquistare la proprietà** (presso il notaio)

Quale rata mensile posso permettermi?

Regola empirica: La rata mensile non dovrebbe superare il **35%** del vostro reddito netto.

Reddito netto (famiglia)	Rata massima/mese	Mutuo possibile (2% ammortamento, 3,5% interesse)
3.000 €	1.050 €	circa 230.000 €
4.000 €	1.400 €	circa 305.000 €
5.000 €	1.750 €	circa 380.000 €
6.000 €	2.100 €	circa 460.000 €

Periodo di blocco — quanto a lungo?

Periodo di blocco	Vantaggio	Svantaggio
10 anni	Tasso più basso	Rischio di tasso dopo 10 anni
15 anni	Buon compromesso	Tasso leggermente più alto
20 anni	Certezza di pianificazione	Tasso più alto
30 anni	Massima sicurezza	Tasso più alto, ma rimborso possibile dopo 10 anni (§ 489 BGB)

Processo di acquisto — passo dopo passo

1. Ricerca della proprietà

- **Portali online:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Agenti immobiliari:** Trovano proprietà per voi (attenzione alla commissione!)
- **Annunci su giornali** e bacheche
- **Aste giudiziarie:** amtsgericht.de (spesso più convenienti, ma rischi!)

2. Ispezione e verifica

- **Minimo 2-3 visite** (a orari diversi della giornata!)
- **Consultare il certificato energetico** (obbligo del venditore)
- **Far verificare la struttura** — per case più vecchie: portate un perito (200-500 €)
- **Verificare il registro dei diritti** — gravami, servitù, ipoteche

3. Conferma di finanziamento

- **Ottenere la conferma di finanziamento** dalla banca (necessaria per l'appuntamento dal notaio)
- **Confrontate almeno 3 offerte** (banche, casse di risparmio, intermediari di credito come Interhyp, Dr. Klein)

4. Contratto di acquisto e notaio

- **Il notaio** autentica il contratto di acquisto (obbligatorio in Germania)

- Entrambe le parti devono essere **presenti personalmente** (o avere una procura notarile)
- Il notaio legge **l'intero contratto ad alta voce** (1-2 ore)
- **Tempo di riflessione:** Ricevete la bozza del contratto **almeno 14 giorni** prima dell'appuntamento
- **Interprete:** Se non parlate tedesco, deve essere presente un **interprete giurato** (costi: 200-500 €)

5. Pagamento del prezzo di acquisto e imposta sulla proprietà

1. Pagare la Grunderwerbsteuer (all'ufficio fiscale, circa 4-8 settimane dopo l'appuntamento dal notaio)

2. Pagare il prezzo di acquisto (al venditore, su richiesta del notaio)

3. Registrazione dei diritti reali — siete registrati come nuovo proprietario

6. Consegna delle chiavi

- Di solito dopo il **pagamento del prezzo e la registrazione** (circa 2-4 mesi dopo il notaio)
- **Redigere un verbale di consegna** (letture contatori, difetti, chiavi)

Programmi di supporto

Finanziamento KfW

L'**Istituto per la Ricostruzione (KfW)** offre crediti e sovvenzioni vantaggiosi:

- **Programma proprietà abitativa KfW** — credito vantaggioso per abitazione ad uso proprio (fino a 100.000 €)
- **Costruzione/Ristrutturazione ad efficienza energetica** — sovvenzioni per ristrutturazione energetica
- **Bonus casa per bambini** — (disponibile fino al 2023, ora scaduto — verificate il programma successivo)

Wohn-Riester

- Contributi Riester e vantaggi fiscali per il **finanziamento di proprietà abitativa**
- Contributi: 175 €/anno per persona + 300 €/bambino
- Utilizzabile anche per il **rimborso del mutuo**

Consigli per acquirenti stranieri

1. Permesso di soggiorno — per un mutuo avete bisogno di un permesso stabile (idealmente Niederlassungserlaubnis)

2. Mantenere un buon punteggio SCHUFA — un buon punteggio migliora significativamente le condizioni del credito

3. Risparmiate capitale proprio — il 20% + costi aggiuntivi è ideale

4. Consultate un consulente fiscale — l'acquisto di una proprietà ha implicazioni fiscali

5. Non affrettatevi nell'acquisto — prendetevi tempo, confrontate, fate verificare la struttura

6. Interprete — un interprete giurato è obbligatorio all'appuntamento dal notaio se non capite il contratto in tedesco

--- Aggiornato: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzia.