



# HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

- ✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
- ✓ Przypomnienia o terminach
- ✓ Skaner pism urzędowych
- ✓ Kalkulatory zasiłków

**hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO**

## Zakup domu i finansowanie — Kupowanie nieruchomości w Niemczech

Jak kupić dom lub mieszkanie w Niemczech: finansowanie, koszty dodatkowe, notariusz i porady dla cudzoziemców.

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

### Czy jako cudzoziemiec mogę kupić dom w Niemczech?

**Tak!** W Niemczech **nie ma ograniczeń** dla cudzoziemców przy zakupie nieruchomości — każdy może kupić nieruchomość, niezależnie od obywatelstwa lub statusu pobytu.

**Jednak:** Dla **Baufinanzierung** (kredytu) banki zwykle wymagają **ważnego tytułu pobytu** (najlepiej nieograniczonego czasowo) i **regularnego dochodu** w Niemczech.

### Kupować czy wynajmować?

Kiedy zakup się opłaca?

Kupienie ma sens, jeśli...	Wynajem jest lepszy, jeśli...
Zostaniesz w Niemczech <b>długoterminowo</b> (10+ lat)	Jesteś tu tylko <b>tymczasowo</b>
Masz wystarczająco <b>kapitału własnego</b> (20–30 % + koszty)	Mało oszczędności
<b>Czynsz</b> jest wyższy niż rata + koszty	Elastyczność ważniejsza niż własność
Chcesz <b>budować majątek</b>	Niepewny status pobytu

Kupienie ma sens, jeśli...	Wynajem jest lepszy, jeśli...
<b>Niskie oprocentowanie</b> (poniżej 3-4 %)	<b>Wysokie oprocentowanie</b> (powyżej 4-5 %)

## Ile kosztuje dom w Niemczech?

Ceny nieruchomości **znacznie się różnią** w zależności od regionu:

Miasto/Region	Dom (mediana)	Mieszkanie (mediana, 80 m <sup>2</sup> )
<b>Monachium</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>Kolonia/Düsseldorf</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
<b>Obszary wiejskie</b>	150.000-300.000 €	80.000-180.000 €

## Koszty dodatkowe — ukryte wydatki

Do ceny zakupu dochodzą **znaczne koszty dodatkowe**:

Pozycja kosztowa	Wysokość	Przykład (cena 300.000 €)
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5-6,5 % (zależy od landu)	10.500-19.500 €
<b>Koszty notariusza</b>	ok. 1,5 %	4.500 €
<b>Wpisanie do Grundbuch</b>	ok. 0,5 %	1.500 €
<b>Prowizja pośrednika</b>	3-7 % (dzielona lub całość)	9.000-21.000 €
<b>Razem koszty dodatkowe</b>	<b>8-15 %</b>	<b>25.500-46.500 €</b>

### Grunderwerbsteuer wg landu

Land	Stawka podatku
<b>Bawaria, Saksonia</b>	3,5 % (najniższa)
<b>Badenia-Wirtembergia</b>	5,0 %
<b>Berlin, Hamburg, Hessen</b>	6,0 %

Land	Stawka podatku
<b>NRW, Saara, Schleswik-Holsztyn, Turyngia, Brandenburgia</b>	6,5 % (najwyższa)

## Finansowanie (Baufinanzierung)

Kapitał własny — ile go potrzebuję?

- **Minimum:** Koszty dodatkowe (8-15 % ceny zakupu) z własnych środków
- **Rekomendowane:** 20-30 % ceny zakupu + koszty dodatkowe
- **Im więcej kapitału własnego, tym:** lepsze oprocentowanie, niższa rata, mniejsze ryzyko

Jak działa Baufinanzierung?

- 1. Ustalić ramy finansowania** — Ile możesz sobie pozwolić?
- 2. Uzyskać oferty kredytowe** — z Twojego banku, banków internetowych i pośredników kredytowych
- 3. Wybrać okres stały oprocentowania** — jak długo oprocentowanie będzie stałe (10, 15, 20 lub 30 lat)
- 4. Ustalić spłatę** — jak szybko będziesz spłacać (minimum 2 %, lepiej 3 %)
- 5. Podpisać umowę kredytową**
- 6. Kupić nieruchomość** (Notar)

Jaką ratę mogę sobie pozwolić?

**Zasada praktyczna:** Miesięczna rata powinna być **maksymalnie 35 %** Twojego dochodu netto.

Dochód netto (gospodarstwo)	Maks. rata/miesiąc	Możliwy kredyt (2 % spłata, 3,5 % oprocentowanie)
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 €

## Okres stały oprocentowania — jak długo?

Okres stały	Zalety	Wady
<b>10 lat</b>	Najniższe oprocentowanie	Ryzyko oprocentowania po 10 latach
<b>15 lat</b>	Dobry kompromis	Nieco wyższe oprocentowanie
<b>20 lat</b>	Pewność planowania	Wyższe oprocentowanie
<b>30 lat</b>	Maksymalna bezpieczeństwo	Najwyższe oprocentowanie, ale możliwość wypowiedzenia po 10 latach (§ 489 BGB)

## Proces zakupu — Krok po kroku

### 1. Szukanie nieruchomości

- **Portale internetowe:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Pośrednicy:** Znajdują nieruchomości (zwróć uwagę na prowizję!)
- **Ogłoszenia prasowe** i ogłoszenia na tablicach
- **Licytacje komornicze:** amtsgericht.de (często tańsze, ale ryzykowne!)

### 2. Obejrzenie i sprawdzenie

- **Przynajmniej 2-3 obejrzenia** (o różnych porach dnia!)
- **Świadectwo energetyczne** — obowiązek sprzedawcy
- **Sprawdzić stan budynku** — w przypadku starszych domów: zaprosz rzeczoznawcę (200-500 €)
- **Sprawdzić Grundbuch** — obciążenia, prawa przejazdu, hipoteki

### 3. Potwierdzenie finansowania

- **Oświadczenie o finansowaniu** od banku (warunek terminu u notariusza)
- **Porównaj** co najmniej 3 oferty (banki, kasy oszczędnościowe, pośrednicy jak Interhyp, Dr. Klein)

### 4. Umowa kupna i Notar

- **Notar** autentkuje umowę (obowiązkowe w Niemczech)
- Obie strony muszą być **osobiście obecne** (lub mieć pełnomocnictwo notarialne)

- Notar **czyta całą umowę** na głos (1-2 godziny)
- **Czas zastanowienia:** Otrzymujesz projekt umowy co najmniej **14 dni** przed terminem
- **Tłumacz:** Jeśli nie mówisz po niemiecku, musi być obecny **przysięgły tłumacz** (koszt: 200-500 €)

## 5. Zapłata ceny zakupu i Grunderwerbsteuer

- 1. Zapłacić Grunderwerbsteuer** (do urzędu skarbowego, ok. 4-8 tygodni po terminie u notariusza)
- 2. Zapłacić cenę zakupu** (sprzedawcy, na żądanie notariusza)
- 3. Wpis do Grundbuch** — zostaniesz wpisany jako nowy właściciel

## 6. Przekazanie kluczy

- Zwykle po **zapłacie ceny i wpisie do Grundbuch** (ok. 2-4 miesiące po notariuszu)
- **Protokół przekazania** (stan liczników, wady, klucze)

## Programy dofinansowania

### Dofinansowanie KfW

**Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** oferuje tanie kredyty i dotacje:

- **Program KfW na własne mieszkanie** — tani kredyt na samodzielnie użytkowaną nieruchomość (do 100.000 €)
- **Energooszczędne budownictwo/Modernizacja** — dotacje na modernizację energetyczną
- **Baukindergeld** — (dostępne do 2023, wygasło — sprawdź program następcy)

### Wohn-Riester

- Dodatki Riester i ulgi podatkowe dla **finansowania domu**
- Dodatki: 175 €/rok na osobę + 300 €/dziecko
- Można wykorzystać do **spląty kredytu hipotecznego**

## Porady dla cudzoziemców

- 1. Tytuł pobytu** — do kredytu potrzebujesz stabilnego statusu pobytu (najlepiej Niederlassungserlaubnis)
- 2. Wynik SCHUFA** — dobry wynik znacznie poprawia warunki kredytowania
- 3. Oszczędzanie kapitału własnego** — idealne jest 20 % + koszty dodatkowe
- 4. Konsultacja z doradcą podatkowym** — zakup nieruchomości ma konsekwencje podatkowe
- 5. Nie spiesz się** — weź sobie czas, porównaj, sprawdź stan budynku
- 6. Tłumacz** — przysięgły tłumacz jest obowiązkowy u notariusza, jeśli nie rozumiesz umowy po niemiecku