



hamboorg.city

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 długoterminowo (10+ lat)	Jesteś tu tylko tymczasowo
Masz wystarczająco kapitału własnego (20-30 % + koszty)	Mało oszczędności
Czynsz jest wyższy niż rata + koszty	Elastyczność ważniejsza niż własność
Chcesz budować majątek	Niepewny status pobytu
Niskie oprocentowanie (poniżej 3-4 %)	Wysokie oprocentowanie (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 ²)
Monachium	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 €
Kolonia/Düsseldorf	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
Obszary wiejskie	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 €)
Grunderwerbsteuer	3,5–6,5 % (zależy od landu)	10.500–19.500 €
Koszty notariusza	ok. 1,5 %	4.500 €
Wpisanie do Grundbuch	ok. 0,5 %	1.500 €
Prowizja pośrednika	3–7 % (dzielona lub całość)	9.000–21.000 €
Razem koszty dodatkowe	8–15 %	25.500–46.500 €

Grunderwerbsteuer wg landu

Land	Stawka podatku
Bawaria, Saksonia	3,5 % (najniższa)
Badenia-Wirtembergia	5,0 %
Berlin, Hamburg, Hessen	6,0 %
NRW, Saara, Schleswik-Holsztyn, Turyngia, Brandenburgia	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
10 lat	Najniższe oprocentowanie	Ryzyko oprocentowania po 10 latach
15 lat	Dobry kompromis	Nieco wyższe oprocentowanie
20 lat	Pewność planowania	Wyższe oprocentowanie

Okres stały	Zalety	Wady
30 lat	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: zaproś 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** autentykuję 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

--- Stan: Marzec 2026. Wszystkie informacje bez gwarancji.

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