HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Reamintiri de termene
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Cumpărarea casei și finanțare — cumpărarea unei proprietăți în Germania

Cum să cumperi o casă sau apartament în Germania: finanțare, costuri adiţionale, notar și sfaturi pentru străini.

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

---

Pot cumpăra o casă în Germania ca străin?

Da! În Germania, **nu există restricții** pentru străini la cumpărarea unei proprietăți — oricine poate cumpăra o proprietate, indiferent de naționalitate sau statut de reşedință.

Însă: Pentru o **Baufinanzierung** (credit), băncile necesită de obicei un **permis de ședere valid** (de preferință nelimitat) și un **venit regulat** în Germania.

Cumpăra sau închiria?

Când are sens cumpărarea?

Cumpărarea are sens dacă...	Închirierea este mai bună dacă...
Rămâneți **pe termen lung** în Germania (10+ ani)	Locuiți doar **temporar** aici
Aveți **capital propriu suficient** (20–30% + costuri adiţionale)	Puțini bani economisiți
Chiria este mai mare decât rata lunară + costuri	Flexibilitatea este mai importantă decât proprietatea
Doriți să **acumulați avere**	Statut de ședere incert

Cumpărarea are sens dacă...	Închirierea este mai bună dacă...
Dobânzi joase (sub 3–4%)	**Dobânzi ridicate** (peste 4–5%)

Cât costă o casă în Germania?

Prețurile imobiliare variază **enorm** în funcție de regiune:

Oraș/Regiune	Casă (mediana)	Apartament (mediana, 80 m²)
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 €
Regiuni rurale	150.000–300.000 €	80.000–180.000 €

Costuri adiţionale la cumpărare — costurile ascunse

Lângă prețul de cumpărare se adaugă **costuri adiţionale semnificative**:

Element de cost	Valoare	Exemplu (preț cumpărare 300.000 €)
Grunderwerbsteuer	3,5–6,5% (după land)	10.500–19.500 €
Taxe notar	circa 1,5%	4.500 €
Înregistrare drept de proprietate	circa 0,5%	1.500 €
Comision agent imobiliar	3–7% (împărțit sau separat)	9.000–21.000 €
Total costuri adiţionale	**8–15%**	**25.500–46.500 €**

Grunderwerbsteuer după land

Land	Rata de impozitare
Bayern, Sachsen	3,5% (cea mai mică)
Baden-Württemberg	5,0%

Land	Rata de impozitare
Berlin, Hamburg, Hessen	6,0%
NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg	6,5% (cea mai mare)

Finanțare (Baufinanzierung)

Capital propriu — de cât am nevoie?

• **Minim:** Costuri adiţionale (8–15% din prețul de cumpărare) din buzunarul propriu

• **Recomandat:** 20–30% din prețul de cumpărare + costuri adiţionale

• **Cu cât mai mult capital propriu, cu atât:** dobânzi mai bune, rate mai mici, risc mai mic

Cum funcționează finanțarea imobiliară?

1. Clarificarea cadrului de finanțare — Cât puteți plăti?

2. Obținerea ofertelor de credit — de la banca dumneavoastră, bănci online și brokeri de credit

3. Alegerea perioadei de fixare a dobânzii — cât timp rămâne fix (10, 15, 20 sau 30 de ani)

4. Stabilirea amortizării — cu ce viteză rambursați (minim 2%, mai bine 3%)

5. Semnarea contractului de credit

6. Cumpărarea proprietății (la notar)

Ce rată lunară pot permite?

Regulă de bază: Rata lunară nu trebuie să depășească **35%** din venitul net.

Venit net (familie)	Rată lunară max	Credit posibil (2% amortizare, 3,5% dobândă)
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 €

Perioada de fixare — cât de lungă?

Perioada de fixare	Avantaj	Dezavantaj
10 ani	Cea mai mică dobândă	Risk de rată după 10 ani
15 ani	Compromis bun	Dobândă puțin mai mare
20 de ani	Siguranță în planificare	Dobândă mai mare
30 de ani	Siguranță maximă	Cea mai mare dobândă, dar rambursare posibilă după 10 ani (§ 489 BGB)

Procesul de cumpărare — pas cu pas

1. Căutarea proprietății

• **Portale online:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen

• **Agenți imobiliari:** Găsesc proprietăți pentru dumneavoastră (atenție la comision!)

• **Anunțuri în ziare** și anunțuri pe panouri

• **Licitații forțate:** amtsgericht.de (deseori mai ieftine, dar riscuri!)

2. Inspecție și verificare

• **Minim 2–3 vizite** (la ore diferite ale zilei!)

• **Consultați certificatul energetic** (obligația vânzătorului)

• **Verificați starea structurii** — pentru case mai vechi: aduceți un expert (200–500 €)

• **Verificați registrul drepturilor** — sarcini, drepturi de cale, ipoteci

3. Confirmare finanțare

• **Obțineți confirmarea finanțării** de la bancă (condiție pentru întâlnirea cu notarul)

• **Comparați cel puțin 3 oferte** (bănci, casse de economii, brokeri de credit ca Interhyp, Dr. Klein)

4. Contract de cumpărare și notar

• **Notarul** certifică contractul de cumpărare (obligatoriu în Germania)

• Ambele părți trebuie să fie **prezente personal** (sau să aibă o procură notarială)

• Notarul citește **întregul contract** (1–2 ore)

• **Timp de gândire:** Primiți proiectul contractului **cel puțin 14 zile** înainte de întâlnire

• **Traducător:** Dacă nu vorbiți germană, trebuie să fie prezent un **traducător autorizat** (costuri: 200–500 €)

5. Plata prețului de cumpărare și impozit pe proprietate

1. Plătiți Grunderwerbsteuer (autorității fiscale, circa 4–8 săptămâni după întâlnirea cu notarul)

2. Plătiți prețul de cumpărare (vânzătorului, la cererea notarului)

3. Înregistrare drept de proprietate — sunteți înregistrat ca nou proprietar

6. Predarea cheilor

• De obicei după **plata prețului și înregistrare** (circa 2–4 luni după notar)

• **Întocmiți proces-verbal de predare** (citiri contor, defecte, chei)

Programe de asistență

Finanțare KfW

Institutul pentru Reconstrucție (KfW) oferă credite și subvenții favorabile:

• **Programul de proprietate KfW** — credit favorabil pentru locuință pentru uz propriu (până la 100.000 €)

• **Construcție/Renovare eficientă energetic** — subvenții pentru renovarea energetică

• **Alocație pentru copii locuință** — (era disponibilă până în 2023, acum expirată — verificați programul succesor)

Wohn-Riester

• Subvenții Riester și avantaje fiscale pentru **finanțarea proprietății**

• Subvenții: 175 €/an pe persoană + 300 €/copil

• Poate fi utilizat și pentru **rambursarea creditului ipotecar**

Sfaturi pentru cumpărători străini

1. Permis de ședere — pentru un credit, aveți nevoie de un permis stabil (ideal Niederlassungserlaubnis)

2. Mențineți un bun SCHUFA-score — un scor bun îmbunătățește semnificativ condițiile creditului

3. Economisiți capital propriu — 20% + costuri adiţionale este ideal

4. Consultați un consultant fiscal — cumpărarea proprietății are implicații fiscale

5. Nu vă grăbiți la cumpărare — luați timp, comparați, verificați starea clădirii

6. Traducător — un traducător autorizat este obligatoriu la întâlnirea cu notarul dacă nu înțelegeți contractul în germană

---

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