



hamboorg.city

## Cumpărarea casei și finanțare — cumpărarea unei proprietăți în Germania

Cum să cumperi o casă sau apartament în Germania: finanțare, costuri adiționale, 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 reședință.

**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 <b>pe termen lung</b> în Germania (10+ ani)	Locuiți doar <b>temporar</b> aici
Aveți <b>capital propriu suficient</b> (20-30% + costuri adiționale)	Puțini bani economisiți
<b>Chiria</b> este mai mare decât rata lunară + costuri	Flexibilitatea este mai importantă decât proprietatea
Doriți să <b>acumulați avere</b>	Statut de ședere incert
<b>Dobânzi joase</b> (sub 3-4%)	<b>Dobânzi ridicate</b> (peste 4-5%)

## Cât costă o casă în Germania?

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

Oraș/Regiune	Casă (mediana)	Apartament (mediana, 80 m <sup>2</sup> )
<b>München</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>Köln/Düsseldorf</b>	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
<b>Regiuni rurale</b>	150.000–300.000 €	80.000–180.000 €

## Costuri adiționale la cumpărare — costurile ascunse

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

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

### Grunderwerbsteuer după land

Land	Rata de impozitare
<b>Bayern, Sachsen</b>	3,5% (cea mai mică)
<b>Baden-Württemberg</b>	5,0%
<b>Berlin, Hamburg, Hessen</b>	6,0%
<b>NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg</b>	6,5% (cea mai mare)

## Finanțare (Baufinanzierung)

Capital propriu — de cât am nevoie?

- **Minim:** Costuri adiționale (8-15% din prețul de cumpărare) din buzunarul propriu
- **Recomandat:** 20-30% din prețul de cumpărare + costuri adiționale
- **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
<b>10 ani</b>	Cea mai mică dobândă	Risk de rată după 10 ani
<b>15 ani</b>	Compromis bun	Dobândă puțin mai mare
<b>20 de ani</b>	Siguranță în planificare	Dobândă mai mare

Perioada de fixare	Avantaj	Dezavantaj
<b>30 de ani</b>	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. Plățiți Grunderwerbsteuer** (autorității fiscale, circa 4-8 săptămâni după întâlnirea cu notarul)

**2. Plățiți 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 succesori)

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 adiționale 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

--- Stare: martie 2026. Toate informațiile fără garanție.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/hauskauf-finanzierung/](https://hamboorg.city/knowledge/article/hauskauf-finanzierung/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo