



hamboorg.city

Покупка дома и финансирование — покупка недвижимости в Германии

Как купить дом или квартиру в Германии: финансирование, дополнительные расходы, нотариус и советы для иностранцев.

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

Могу ли я как иностранец купить дом в Германии?

Да! В Германии **нет ограничений** для иностранцев при покупке недвижимости — каждый может купить недвижимость независимо от гражданства или статуса проживания.

Однако: Для **Baufinanzierung** (кредит) банки обычно требуют **действительное разрешение на проживание** (лучше неограниченное по времени) и **регулярный доход** в Германии.

Купить или арендовать?

Когда покупка имеет смысл?

Покупка имеет смысл, если...	Аренда лучше, если...
Вы останетесь надолго в Германии (10+ лет)	Вы здесь только временно
У вас есть достаточный собственный капитал (20-30% + доп. расходы)	Мало сбережений
Арендная плата выше, чем ежемесячный платеж + расходы	Гибкость важнее, чем собственность
Вы хотите накопить капитал	Неопределенный статус проживания

Покупка имеет смысл, если...	Аренда лучше, если...
Низкие процентные ставки (ниже 3-4%)	Высокие процентные ставки (выше 4-5%)

Сколько стоит дом в Германии?

Цены на недвижимость **сильно варьируются** в зависимости от региона:

Город/Регион	Дом (медиана)	Квартира (медиана, 80 м²)
Мюнхен	700.000–1.200.000 €	400.000–600.000 €
Гамбург	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
Берлин	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
Франкфурт	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
Кельн/Дюссельдорф	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
Сельские регионы	150.000–300.000 €	80.000–180.000 €

Дополнительные расходы при покупке — скрытые затраты

К цене покупки добавляются **существенные дополнительные расходы**:

Статья расходов	Размер	Пример (цена покупки 300.000 €)
Grunderwerbsteuer	3,5–6,5% (в зависимости от земли)	10.500–19.500 €
Нотариальные услуги	около 1,5%	4.500 €
Запись в реестре прав	около 0,5%	1.500 €
Комиссия риэлтора	3–7% (общая или отдельная)	9.000–21.000 €
Итого доп. расходы	8–15%	25.500–46.500 €

Grunderwerbsteuer по землям

Земля	Налоговая ставка
Бавария, Саксония	3,5% (самая низкая)
Баден-Вюртемберг	5,0%

Земля	Налоговая ставка
Берлин, Гамбург, Гессен	6,0%
СРВ, Саарланд, Шлезвиг-Гольштейн, Тюрингия, Бранденбург	6,5% (самая высокая)

Финансирование (Baufinanzierung)

Собственный капитал — сколько мне нужно?

- **Минимум:** Дополнительные расходы (8–15% от цены покупки) из собственного кармана
- **Рекомендуется:** 20–30% от цены покупки + дополнительные расходы
- **Чем больше собственный капитал, тем:** лучше процентные ставки, ниже ежемесячный платеж, меньше риск

Как работает ипотечное кредитование?

- 1. Уточнить рамки финансирования** — сколько вы можете позволить?
- 2. Получить предложения по кредитам** — у вашего банка, онлайн-банков и кредитных брокеров
- 3. Выбрать период фиксации процентной ставки** — как долго ставка остается неизменной (10, 15, 20 или 30 лет)
- 4. Установить размер амортизации** — как быстро вы погашаете (минимум 2%, лучше 3%)
- 5. Подписать кредитный договор**
- 6. Купить недвижимость** (у нотариуса)

Какой ежемесячный платеж я могу себе позволить?

Правило большого пальца: Ежемесячный платеж не должен превышать **35%** вашего чистого дохода.

Чистый доход (семья)	Макс. платеж/месяц	Возможный кредит (2% амортизация, 3,5% процент)
3.000 €	1.050 €	около 230.000 €
4.000 €	1.400 €	около 305.000 €
5.000 €	1.750 €	около 380.000 €

Чистый доход (семья)	Макс. платеж/месяц	Возможный кредит (2% амортизация, 3,5% процент)
6.000 €	2.100 €	около 460.000 €

Период фиксации — как долго фиксированная ставка?

Период фиксации	Преимущество	Недостаток
10 лет	Самая низкая ставка	Риск изменения ставки после 10 лет
15 лет	Хороший компромисс	Немного более высокая ставка
20 лет	Планируемость	Более высокая ставка
30 лет	Максимальная безопасность	Самая высокая ставка, но возможна досрочная выплата через 10 лет (§ 489 BGB)

Процесс покупки — пошагово

1. Поиск недвижимости

- **Онлайн-порталы:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Риэлторы:** Найдут недвижимость для вас (обратите внимание на комиссию!)
- **Объявления в газетах** и объявления на стендах
- **Судебные аукционы:** amtsgericht.de (часто дешевле, но есть риски!)

2. Осмотр и проверка

- **Минимум 2-3 осмотра** (в разное время суток!)
- **Проверить энергетический паспорт** (обязанность продавца)
- **Проверить строительное состояние** — для старых домов: пригласить эксперта (200–500 €)
- **Проверить реестр прав** — обременения, сервитуты, ипотеки

3. Подтверждение финансирования

- **Получить подтверждение финансирования** от банка (необходимо для встречи с нотариусом)

- **Сравните как минимум 3 предложения** (банки, сберегательные кассы, кредитные брокеры типа Interhyp, Dr. Klein)

4. Договор купли-продажи и нотариус

- **Нотариус** удостоверяет договор купли-продажи (обязательно в Германии)
- Обе стороны должны **присутствовать лично** (или иметь нотариально заверенную доверенность)
- Нотариус читает **весь договор вслух** (1–2 часа)
- **Время на размышление:** Вы получаете проект договора **как минимум за 14 дней** до встречи
- **Переводчик:** Если вы не говорите по-немецки, должен присутствовать **присяжный переводчик** (стоимость: 200–500 €)

5. Оплата цены покупки и налога на имущество

- 1. Оплатить Grunderwerbsteuer** (в налоговую инспекцию, примерно через 4–8 недель после встречи с нотариусом)
- 2. Оплатить цену покупки** (продавцу, по требованию нотариуса)
- 3. Запись в реестр прав** — вас регистрируют как нового собственника

6. Передача ключей

- Обычно после **оплаты цены покупки и записи в реестр** (примерно через 2–4 месяца после нотариуса)
- **Составить акт передачи** (показания счетчиков, дефекты, ключи)

Программы поддержки

Финансирование KfW

Кредитный институт восстановления (KfW) предлагает льготные кредиты и субсидии:

- **Программа собственного жилья KfW** — льготный кредит на самостоятельно используемый жилой дом (до 100.000 €)
- **Энергоэффективное строительство/реновация** — субсидии на энергетическую реновацию
- **Детское жилищное пособие** — (было доступно до 2023 г., сейчас прекращено — проверьте преемника)

Wohn-Riester

- Государственные субсидии Riester и налоговые преимущества для **финансирования собственного жилья**
- Субсидии: 175 €/год на человека + 300 €/ребенок
- Также можно использовать для **погашения ипотечного кредита**

Советы для иностранных покупателей

- 1. Разрешение на проживание** — для получения кредита нужно стабильное разрешение (желательно Niederlassungserlaubnis)
- 2. Поддерживайте хороший SCHUFA-скор** — хороший рейтинг значительно улучшает условия кредитования
- 3. Копите собственный капитал** — 20% + дополнительные расходы идеально
- 4. Проконсультируйтесь с налоговым консультантом** — покупка недвижимости имеет налоговые последствия
- 5. Не спешите с покупкой** — найдите время, сравните, проверьте состояние здания
- 6. Переводчик** — присяжный переводчик необходим на встречу с нотариусом, если вы не понимаете договор на немецком

--- Состояние: март 2026 г. Все данные без гарантии.