



hamboorg.city

Kupnja kuće i finansiranje — Kupnja Immobilie u Njemačkoj

Kako kupiti kuću ili stan u Njemačkoj: finansiranje, dodatni troškovi, javni bilježnik i saveti za inostrance.

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

Mogu li kao stranac da kupim kuću u Njemačkoj?

Da! U Njemačkoj **nema ograničenja** za inostrance pri kupnji Immobilie — svako može kupiti nekretninu, bez obzira na državljanstvo ili status boravka.

Međutim: Za **Baufinanzierung** (kredit), banke obično zahtevaju **važecu dozvolu boravka** (po mogućnosti neograničenu) i **redovne dohotke** u Njemačkoj.

Kupiti ili iznajmiti?

Kada je kupnja isplativa?

Kupnja ima smisla ako...	Najam je bolji ako...
Dugoročno ostajete u Njemačkoj (10+ godina)	Samo privremeno ovde živite
Imate dovoljno Eigenkapital (20-30 % + dodatni troškovi)	Mali ušteđevini iznos
Iznos zakupa je viši od rate + dodatnih troškova	Fleksibilnost važnija od svojine
Želite da steknete bogatstvo	Neizvestan status boravka
Niske kamate (ispod 3-4 %)	Visoke kamate (iznad 4-5 %)

Koliko košta kuća u Njemačkoj?

Cene Immobilie značajno **se razlikuju** po regiji:

Grad/Region	Kuća (Medijana)	Stan (Medijana, 80 m ²)
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 €
Ruralne regije	150.000–300.000 €	80.000–180.000 €

Dodatni troškovi — skriveni troškovi

Na cenu kupnje dodaju se **značajni dodatni troškovi**:

Stavka	Iznos	Primer (300.000 € kupovne cene)
Grunderwerbsteuer	3,5–6,5 % (po pokrajini)	10.500–19.500 €
Troškovi javnog bilježnika	ca. 1,5 %	4.500 €
Upis u zemljišnu knjžicu	ca. 0,5 %	1.500 €
Provizija agencije	3–7 % (podela ili sama)	9.000–21.000 €
Ukupno dodatni troškovi	8–15 %	25.500–46.500 €

Grunderwerbsteuer po pokrajini

Pokrajina	Porezna stopa
Bayern, Sachsen	3,5 % (najniža)
Baden-Württemberg	5,0 %
Berlin, Hamburg, Hessen	6,0 %
NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg	6,5 % (najveća)

Finansiranje (Baufinanzierung)

Eigenkapital — koliko trebam?

- **Najmanje:** Dodatni troškovi (8–15 % kupovne cene) iz sopstvenog džepa
- **Preporučeno:** 20–30 % kupovne cene + dodatni troškovi
- **Što više Eigenkapital:** bolje kamatne stope, niža rata, manje rizika

Kako funkcionira Baufinanzierung?

- 1. Odrediti okvir finansiranja** — Koliko možete da se priuštite?
- 2. Dobiti ponude za kredite** — od vaše banke, direktnih banaka i posrednika
- 3. Odabrati fiksiranje kamatne stope** — koliko dugo ostaje fiksna (10, 15, 20 ili 30 godina)
- 4. Odrediti otplaćivanje** — kako brzo plaćate (najmanje 2 %, bolje 3 %)
- 5. Potpisati ugovor o kreditu**
- 6. Kupiti Immobilie** (Javni bilježnik)

Koju ratu se mogu priuštiti?

Pravilo: Mesečna rata trebala bi biti **maksimalno 35 %** vašeg neto dohotka.

Neto dohodak (domaćinstvo)	Maks. rata/mesec	Mogući kredit (2 % otplate, 3,5 % kamata)
3.000 €	1.050 €	ca. 230.000 €
4.000 €	1.400 €	ca. 305.000 €
5.000 €	1.750 €	ca. 380.000 €
6.000 €	2.100 €	ca. 460.000 €

Fiksiranje kamatne stope — koliko dugo?

Fiksiranje	Prednost	Nedostatak
10 godina	Najniža kamatna stopa	Rizik stope nakon 10 godina
15 godina	Dobar kompromis	Malo viša kamata
20 godina	Sigurnost planiranja	Viša kamata
30 godina	Maksimalna sigurnost	Viša kamata, ali mogućnost raskida nakon 10 godina (§ 489 BGB)

Proces kupnje — Korak po korak

1. Tražiti Immobilie

- **Online portali:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Agencije:** Pronalaze Immobilie za vas (pazite na proviziju!)
- **Oglasi u novinama** i postavljeni plakati
- **Javne aukcije:** amtsgericht.de (često jeftinije, ali s rizicima!)

2. Pregled i provera

- **Najmanje 2-3 pregleda** (u različitim vremenima dana!)
- **Pogledati energetska certifikat** (obaveza prodavca)
- **Dati da se proveravlja gradivnost** — kod starijih kuća: dovesti eksperta (200-500 €)
- **Proveriti Grundbuch** — opterećenja, prava prolaza, hipoteke

3. Potvrda finansiranja

- **Dobiti potvrdu finansiranja** od banke (preduslov za sastanak javnog bilježnika)
- **Poredite** najmanje 3 ponude (banke, štedne banke, posrednici kao Interhyp, Dr. Klein)

4. Ugovor o kupnji i javni bilježnik

- **Javni bilježnik** potvrđuje ugovor o kupnji (obaveza u Njemačkoj)
- Obe strane moraju **biti lično prisutne** (ili imati ovlašćenu punomoć)
- Javni bilježnik **čita cijeli ugovor naglas** (1-2 sata)
- **Vreme razmišljanja:** Dobijate nacrt ugovora najmanje **14 dana** pre sastanka
- **Tumač:** Ako ne govorite nemački, mora biti prisutan **prisegnuti tumač** (troškovi: 200-500 €)

5. Plaćanje kupovne cene i Grunderwerbsteuer

- 1. Platiti Grunderwerbsteuer** (poreskoj upravi, ca. 4-8 nedelja nakon sastanka)
- 2. Platiti kupovnu cenu** (prodavcu, nakon zahteva javnog bilježnika)
- 3. Upis u zemljišnu knjžicu** — Upišete se kao novi vlasnik

6. Predaja ključeva

- Obično nakon **plaćanja kupovne cene i upisa** (ca. 2-4 meseca nakon javnog bilježnika)
- **Izraditi protokol preuzimanja** (očitanja merača, nedostaci, ključevi)

Programi podrške

KfW finansiranje

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nudi jeftine kredite i subvencije:

- **KfW program vlasničkog stana** — jeftini kredit za stan u sopstvenoj upotrebi (do 100.000 €)
- **Energetski efikasna gradnja/sanacija** — subvencije za energetske sanacije
- **Baukindergeld** — (dostupan do 2023, sada istekao — proverite zamenjujući program)

Wohn-Riester

- Riester doplate i poreske olakšice za **finansiranje stana u sopstvenoj upotrebi**
- Doplate: 175 €/godinu po osobi + 300 €/dete
- Takođe se može koristiti za **otplaćivanje građevinskog kredita**

Saveti za inostrane kupce

- 1. Dozvola boravka** — za kredit trebate stabilnu dozvolu boravka (idealno Niederlassungserlaubnis)
- 2. Paziti na SCHUFA rezultat** — dobar rezultat značajno poboljšava vaše kreditne uslove
- 3. Štedeti Eigenkapital** — 20 % + dodatni troškovi je idealno
- 4. Pitati poreskog savjetnika** — kupnja Immobilie ima poreske implikacije
- 5. Nemojte kupovati žurno** — uzmite sebi vremena, poredite, dajte proveru gradnje
- 6. Tumač** — na sastanku javnog bilježnika, prisegnuti tumač je obavezan ako ne razumete ugovor na nemačkom

--- Stanje: Mart 2026. Sve informacije bez garancije.