



# HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

- ✓ Асистент 24/7 на вашем језику
- ✓ Skener zvaničnih dokumenata
- ✓ Podsetnici o rokovima
- ✓ Kalkulatori naknada

**hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO**

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

## Koliko košta kuća u Njemačkoj?

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

Grad/Region	Kuća (Medijana)	Stan (Medijana, 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>Ruralne regije</b>	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)
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5–6,5 % (po pokrajini)	10.500–19.500 €
<b>Troškovi javnog bilježnika</b>	ca. 1,5 %	4.500 €
<b>Upis u zemljišnu knjžicu</b>	ca. 0,5 %	1.500 €
<b>Provizija agencije</b>	3–7 % (podela ili sama)	9.000–21.000 €
<b>Ukupno dodatni troškovi</b>	<b>8–15 %</b>	<b>25.500–46.500 €</b>

## Grunderwerbsteuer po pokrajini

Pokrajina	Porezna stopa
<b>Bayern, Sachsen</b>	3,5 % (najniža)
<b>Baden-Württemberg</b>	5,0 %
<b>Berlin, Hamburg, Hessen</b>	6,0 %
<b>NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg</b>	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 Imobilie** (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
<b>10 godina</b>	Najniža kamatna stopa	Rizik stope nakon 10 godina
<b>15 godina</b>	Dobar kompromis	Malo viša kamata
<b>20 godina</b>	Sigurnost planiranja	Viša kamata

Fiksiranje	Prednost	Nedostatak
<b>30 godina</b>	Maksimalna sigurnost	Viša kamata, ali mogućnost raskida nakon 10 godina (§ 489 BGB)

## Proces kupnje — Korak po korak

### 1. Tražiti Immobile

- **Online portali:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Agencije:** Pronalaze Immobile 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 energetski sertifikat** (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 energetska sanaciju
- **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

---

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