HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
✓ Resmi Belge Tarayıcı
✓ Tarih Hatırlatmaları
✓ Yardım Hesaplayıcıları

hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ

Ev Satın Alma ve Finansmanı — Almanya'da Gayrimenkul Satın Alma

Almanya'da ev veya daire satın alma: finansman, ek maliyetler, noter ve yabancılar için ipuçları.

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

Yabancı olarak Almanya'da ev satın alabilir miyim?

Evet! Almanya'da gayrimenkul satın alırken yabancılar için **hiçbir kısıtlama** yoktur — herkes uyruk veya ikamet durumu ne olursa olsun mülk satın alabilir.

Ancak: Baufinanzierung (ipotek kredisi) için bankalar genellikle **geçerli bir ikamet izni** (tercihen sınırsız) ve Almanya'da **düzenli bir gelir** gerektirir.

Satın almak mı yoksa kiralamak mı?

Satın alma ne zaman mantıklıdır?

Satın alma mantıklıysa...	Kiralama daha iyiyse...
Almanya'da **uzun vadede** kalacaksanız (10+ yıl)	Yalnızca **geçici** burada iseniz
Yeterli **öz kaynak** varsa (% 20–30 + kapanış)	Az tasarruf varsa
Kira ödemeden + maliyetlerden fazlaysa	Esneklik mülkiyetten daha önemliyse
Servet biriktirmek istiyorsanız	Belirsiz ikamet durumu varsa
Düşük faiz oranları (% 3–4'ün altında)	**Yüksek faiz oranları** (% 4–5'in üzerinde)

Almanya'da bir ev ne kadar?

Gayrimenkul fiyatları bölgeye göre **çok değişir**:

Şehir/Bölge	Ev (Medyan)	Daire (Medyan, 80 m²)
Münih	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 €
Kırsal alanlar	150.000–300.000 €	80.000–180.000 €

Kapanış masrafları — gizli masraflar

Satın alma fiyatına **önemli ek masraflar** eklenir:

Masraf kalemi	Miktar	Örnek (300.000 € satış fiyatı)
Grunderwerbsteuer	% 3,5–6,5 (eyalete göre değişir)	10.500–19.500 €
Noter masrafları	yaklaşık % 1,5	4.500 €
Grundbuch kaydı	yaklaşık % 0,5	1.500 €
Emlakçı komisyonu	% 3–7 (bölüşülen veya tek)	9.000–21.000 €
Toplam ek masraflar	**% 8–15**	**25.500–46.500 €**

Eyalette Grunderwerbsteuer

Eyalet	Vergi oranı
Bavyera, Sacsoni	% 3,5 (en düşük)
Baden-Württemberg	% 5,0
Berlin, Hamburg, Hessen	% 6,0
KRN, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen, Brandenburg	% 6,5 (en yüksek)

Finansman (Baufinanzierung)

Öz kaynak — ne kadar gerekir?

• **Minimum:** Kapanış masrafları (satın alma fiyatının % 8–15) kendi cebinden

• **Tavsiye edilir:** Satın alma fiyatının % 20–30 + ek masraflar

• **Daha fazla öz kaynak:** daha iyi faiz oranları, daha düşük ödeme, daha az risk

Baufinanzierung nasıl çalışır?

1. Finansman çerçevesini netleştirin — Ne kadarını karşılayabilirsiniz?

2. Kredi teklifleri alın — bankanızdan, çevrimiçi bankalardan ve kredi aracılarından

3. Faiz sabitleme dönemini seçin — faiz oranının ne kadar sabit kalacağı (10, 15, 20 veya 30 yıl)

4. Geri ödeme oranını belirleyin — ne kadar hızlı geri ödeyeceksiniz (minimum % 2, daha iyi % 3)

5. Kredi sözleşmesini imzalayın

6. Mülkü satın alın (Noter)

Aylık ne kadar ödeyebilirim?

Genel kural: Aylık ödemeniz net hane gelirinin **maksimum % 35** olmalıdır.

Net hane geliri	Maks. aylık ödeme	Olası kredi (% 2 geri ödeme, % 3,5 faiz)
3.000 €	1.050 €	yaklaşık 230.000 €
4.000 €	1.400 €	yaklaşık 305.000 €
5.000 €	1.750 €	yaklaşık 380.000 €
6.000 €	2.100 €	yaklaşık 460.000 €

Faiz sabitleme — ne kadar?

Sabitleme dönemi	Avantaj	Dezavantaj
10 yıl	En düşük faiz oranı	10 yıl sonra oran riski
15 yıl	İyi uzlaşma	Biraz daha yüksek oran
20 yıl	Planlama güvenliği	Daha yüksek oran

Sabitleme dönemi	Avantaj	Dezavantaj
30 yıl	Maksimum güvenlik	En yüksek oran, ancak 10 yıl sonra erken sonlandırma mümkün (§ 489 BGB)

Satın alma süreci — adım adım

1. Mülk arama

• **Çevrimiçi portallar:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen

• **Emlakçılar:** Mülk bulurlar (komisyona dikkat!)

• **Gazete ilanları** ve duyuru panoları

• **Mahkeme ihalesi:** amtsgericht.de (genellikle daha ucuz, ancak riskli!)

2. Görüntüleme ve inceleme

• **En az 2–3 görüntüleme** (günün farklı saatlerinde!)

• **Enerji sertifikası** — satıcının yükümlülüğü

• **Bina durumunu kontrol edin** — eski evler için: bir mühendis getirin (200–500 €)

• **Grundbuch kontrol edin** — ipotek, irtifak, hacizler

3. Finansman onayı

• **Bankanızdan finansman onayını alın** (noter toplantısı için gerekli)

• **En az 3 teklifi karşılaştırın** (bankalar, tasarruf kasaları, Interhyp, Dr. Klein gibi aracılar)

4. Satış sözleşmesi ve Noter

• **Noter** satış sözleşmesini tasdik eder (Almanya'da zorunlu)

• Her iki taraf **kişi olarak hazır** bulunmalı (veya noterlik vekalet bulunmalı)

• Noter **sözleşmenin tamamını** yüksek sesle okur (1–2 saat)

• **Düşünme süresi:** Toplantıdan **en az 14 gün** önce taslak sözleşmeyi alırsınız

• **Tercüman:** Almanca konuşmuyorsanız, **yeminli bir tercüman** bulunmalıdır (masraf: 200–500 €)

5. Satın alma fiyatını ve Grunderwerbsteuer ödeyin

1. Grunderwerbsteuer ödeyin (vergi dairesine, noter toplantısından yaklaşık 4–8 hafta sonra)

2. Satın alma fiyatını ödeyin (satıcıya, noter tarafından istendiğinde)

3. Grundbuch kaydı — yeni sahibi olarak kaydedileceksiniz

6. Anahtar teslimi

• Genellikle **satın alma fiyatı ödendikten ve Grundbuch kaydından sonra** (noter'den yaklaşık 2–4 ay sonra)

• **Teslim protokolü oluşturun** (sayaç okumaları, kusurlar, anahtarlar)

Destekleme programları

KfW desteği

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ucuz krediler ve hibeler sunar:

• **KfW ev sahibi programı** — kişisel kullanılan mülk için düşük faizli kredi (100.000 €'ya kadar)

• **Enerji verimli bina/Renovasyon** — enerji yenilemesi için hibeler

• **Baukindergeld** — (2023'e kadar mevcuttu, şu anda sona erdi — halef programı kontrol edin)

Wohn-Riester

• **Ev finansmanı** için Riester sübvansiyonları ve vergi avantajları

• Sübvansiyonlar: kişi başına 175 €/yıl + 300 €/çocuk

• **İpotek geri ödemesi** için kullanılabilir

Yabancı alıcılar için ipuçları

1. İkamet izni — kredi için istikrarlı bir ikamet izni gerekir (tercihen Niederlassungserlaubnis)

2. SCHUFA puanı — iyi puan kredi koşullarını önemli ölçüde iyileştirir

3. Tasarruf ediniz — ideal olarak % 20 + ek masraflar

4. Vergi danışmanına danışın — mülk satın alımının vergi etkileri vardır

5. Acele etmeyin — zaman alın, karşılaştırın, binayı kontrol ettirin

6. Tercüman — sözleşmeyi Almanca anlamıyorsanız, noter görüşmesinde yeminli bir tercüman gereklidir