



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 iyiye... |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Almanya'da uzun vadede kalacaksınız (10+ yıl) | Yalnızca geçici burada iseniz |
| Yeterli öz kaynak varsa (% 20-30 + kapanış) | Az tasarruf varsa |
| Kira ödmeden + 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 m ²) |
|------------------------|---------------------|------------------------------------|
| 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 (eyaletlere 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 aracılardan
- 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 |

| Sabitlenme 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 araçlar)

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

hamboorg.city/knowledge/article/hauskauf-finanzierung/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo