



hamboorg.city

## Покупка дому та фінансування — Купівля нерухомості в Німеччині

Як купити будинок або квартиру в Німеччині: фінансування, додаткові витрати, нотаріус і поради для іноземців.

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

### Чи можу я як іноземець купити дім у Німеччині?

**Так!** У Німеччині **немає обмежень** для іноземців при купівлі нерухомості — будь-хто може купити нерухомість незалежно від громадянства чи статусу перебування.

**Однак:** Для **Baufinanzierung** (іпотечного кредиту) банки зазвичай вимагають **дійсного посвідчення про проживання** (краще необмеженого терміну) та **регулярного доходу** в Німеччині.

### Купувати чи орендувати?

Коли купівля має сенс?

Купівля має сенс, якщо...	Оренда краща, якщо...
Ви залишитеся в Німеччині <b>довгостроково</b> (10+ років)	Ви тут тільки <b>тимчасово</b>
У вас достатньо <b>власного капіталу</b> (20–30 % + витрати)	Мало заощаджень
<b>Орендна плата</b> вище за платіж + витрати	Гнучкість важливіша за власність
Ви хочете <b>накопичувати багатство</b>	Невизначений статус перебування

Купівля має сенс, якщо...	Оренда краща, якщо...
<b>Низькі процентні ставки</b> (нижче 3-4 %)	<b>Високі процентні ставки</b> (вище 4-5 %)

## Скільки коштує дім у Німеччині?

Ціни на нерухомість **значно різняться** за регіонами:

Місто/Регіон	Дім (медіана)	Квартира (медіана, 80 м²)
<b>Мюнхен</b>	700.000-1.200.000 €	400.000-600.000 €
<b>Гамбург</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
<b>Берлін</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
<b>Франкфурт</b>	400.000-700.000 €	250.000-400.000 €
<b>Кельн/Дюссельдорф</b>	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €
<b>Сільські регіони</b>	150.000-300.000 €	80.000-180.000 €

## Додаткові витрати — приховані видатки

До ціни покупки додаються **значні додаткові витрати**:

Статтю видатків	Розмір	Приклад (ціна 300.000 €)
<b>Grunderwerbsteuer</b>	3,5-6,5 % (залежить від землі)	10.500-19.500 €
<b>Нотаріальні збори</b>	приблизно 1,5 %	4.500 €
<b>Запис до Grundbuch</b>	приблизно 0,5 %	1.500 €
<b>Комісія агента</b>	3-7 % (розділена або цілком)	9.000-21.000 €
<b>Усього додаткові витрати</b>	<b>8-15 %</b>	<b>25.500-46.500 €</b>

### Grunderwerbsteuer за землями

Земля	Ставка податку
<b>Баварія, Саксонія</b>	3,5 % (найнижча)
<b>Баден-Вюртемберг</b>	5,0 %
<b>Берлін, Гамбург, Гесен</b>	6,0 %

Земля	Ставка податку
<b>СРВ, Саарланд, Шлезвіг-Гольштейн, Тюрингія, Бранденбург</b>	6,5 % (найвища)

## Фінансування (Baufinanzierung)

Власний капітал — скільки мне потрібно?

- **Мінімум:** Додаткові витрати (8-15 % від ціни покупки) з власних коштів
- **Рекомендовано:** 20-30 % від ціни покупки + додаткові витрати
- **Чим більше власного капіталу, тим:** краще умови, нижча ставка, менше ризику

Як працює Baufinanzierung?

- 1. Уточнити рамки фінансування** — Скільки ви можете собі дозволити?
- 2. Отримати пропозиції кредиту** — від вашого банку, онлайн-банків і кредитних посередників
- 3. Виберіть період фіксації ставки** — як довго ставка залишиться фіксованою (10, 15, 20 або 30 років)
- 4. Встановити платіж** — як швидко ви будете погашати (мінімум 2 %, краще 3 %)
- 5. Підписати кредитну угоду**
- 6. Купити нерухомість (Notar)**

Скільки платежів я можу собі дозволити?

**Емпіричне правило:** Ваш місячний платіж має бути **максимум 35 %** вашого чистого домашнього доходу.

Чистий домашній дохід	Макс. місячний платіж	Можливий кредит (2 % погашення, 3,5 % відсоток)
3.000 €	1.050 €	приблизно 230.000 €
4.000 €	1.400 €	приблизно 305.000 €
5.000 €	1.750 €	приблизно 380.000 €
6.000 €	2.100 €	приблизно 460.000 €

## Період фіксації ставки — як довго?

Період фіксації	Перевага	Недолік
<b>10 років</b>	Найнижча процентна ставка	Ризик ставки після 10 років
<b>15 років</b>	Добрий компроміс	Дещо вища ставка
<b>20 років</b>	Впевненість планування	Вища ставка
<b>30 років</b>	Максимальна безпека	Найвища ставка, але можливість достроково припинити після 10 років (§ 489 BGB)

## Процес покупки — крок за кроком

### 1. Пошук нерухомості

- **Онлайн-портали:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Агенти з нерухомості:** Знаходять нерухомість для вас (зверніть увагу на комісію!)
- **Газетні оголошення** та дошки оголошень
- **Аукціони з арешту:** amtsgericht.de (часто дешевше, але ризиковано!)

### 2. Огляд та перевірка

- **Щонайменше 2-3 огляди** (у різні часи дня!)
- **Свідоцтво про енергетичну ефективність** — обов'язок продавця
- **Перевірити стан будинку** — для старих будинків: візьміть з собою експерта (200–500 €)
- **Перевірити Grundbuch** — обтяження, сервітути, іпотеки

### 3. Підтвердження фінансування

- **Отримати підтвердження фінансування** від банку (вимога для зустрічі з нотаріусом)
- **Порівняйте** щонайменше 3 пропозиції (банки, касси, посередники як Interhyp, Dr. Klein)

### 4. Договір купівлі-продажу та Notar

- **Нотаріус** посвідчує договір (обов'язково в Німеччині)
- Обидві сторони мають бути **присутні особисто** (або мати нотаріальну довіреність)
- Нотаріус **читає весь договір** вголос (1-2 години)
- **Період роздумів:** Ви отримуєте проект договору щонайменше **14 днів** перед зустріччю
- **Перекладач:** Якщо ви не говорите німецькою, має бути присутній **присяжний перекладач** (вартість: 200-500 €)

## 5. Сплата ціни покупки та Grunderwerbsteuer

- 1. Сплатити Grunderwerbsteuer** (податковому органу, приблизно 4-8 тижнів після зустрічі з нотаріусом)
- 2. Сплатити ціну покупки** (продавцю, на прохання нотаріуса)
- 3. Запис до Grundbuch** — вас зареєструють як нового власника

## 6. Передача ключів

- Зазвичай після **сплати ціни та запису до Grundbuch** (приблизно 2-4 місяці після нотаріуса)
- **Скласти акт передачі** (показання лічильників, недоліки, ключі)

## Програми фінансування

### Фінансування KfW

**Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** пропонує дешеві кредити та гранти:

- **Програма власництва житла KfW** — дешевий кредит на самостійно використовувану нерухомість (до 100.000 €)
- **Енергоефективне будівництво/Реновація** — гранти на енергетичну модернізацію
- **Baukindergeld** — (доступна до 2023 року, наразі завершена — перевірте програму-наступницю)

### Wohn-Riester

- Допомога Riester та податкові пільги для **фінансування дому**
- Допомога: 175 €/рік на особу + 300 €/дитину

- Можна використовувати для **погашення іпотечного кредиту**

## Поради для іноземних покупців

- 1. Посвідчення про проживання** — вам потрібно стабільне посвідчення для кредиту (здебільшого Niederlassungserlaubnis)
- 2. SCHUFA оцінка** — хороша оцінка значно покращує умови кредиту
- 3. Заощадження капіталу** — ідеально 20 % + додаткові витрати
- 4. Проконсультуватися з податковим консультантом** — покупка нерухомості має податкові наслідки
- 5. Не поспішайте** — дайте собі час, порівняйте, перевірте стан будинку
- 6. Перекладач** — присяжний перекладач обов'язковий на зустрічі з нотаріусом, якщо ви не розумієте договір німецькою мовою

--- Стан: Березень 2026. Вся інформація без гарантій.