HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

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 **довгостроково** (10+ років)	Ви тут тільки **тимчасово**
У вас достатньо **власного капіталу** (20–30 % + витрати)	Мало заощаджень
Орендна плата вище за платіж + витрати	Гнучкість важливіша за власність

Купівля має сенс, якщо...	Оренда краща, якщо...
Ви хочете **накопичувати багатство**	Невизначений статус перебування
Низькі процентні ставки (нижче 3–4 %)	**Високі процентні ставки** (вище 4–5 %)

Скільки коштує дім у Німеччині?

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

Місто/Регіон	Дім (медіана)	Квартира (медіана, 80 м²)
Мюнхен	700.000–1.200.000 €	400.000–600.000 €
Гамбург	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
Берлін	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
Франкфурт	400.000–700.000 €	250.000–400.000 €
Кельн/Дюссельдорф	350.000–600.000 €	200.000–350.000 €
Сільські регіони	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 €)
Grunderwerbsteuer	3,5–6,5 % (залежить від землі)	10.500–19.500 €
Нотаріальні збори	приблизно 1,5 %	4.500 €
Запис до Grundbuch	приблизно 0,5 %	1.500 €
Комісія агента	3–7 % (розділена або цілком)	9.000–21.000 €
Усього додаткові витрати	**8–15 %**	**25.500–46.500 €**

Grunderwerbsteuer за землями

Земля	Ставка податку
Баварія, Саксонія	3,5 % (найнижча)
Баден-Вюртемберг	5,0 %

Земля	Ставка податку
Берлін, Гамбург, Гесен	6,0 %
СРВ, Саарланд, Шлезвіг-Гольштейн, Тюрингія, Бранденбург	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
10 років	Найнижча процентна ставка	Ризик ставки після 10 років
15 років	Добрий компроміс	Дещо вища ставка
20 років	Впевненість планування	Вища ставка
30 років	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

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