



HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

- ✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
- ✓ Máy quét tài liệu chính thức
- ✓ Nhắc nhở về thời hạn
- ✓ Máy tính trợ cấp

hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ

Mua Nhà và Tài Chính — Mua Bất Động Sản tại Đức

Cách mua nhà hoặc căn hộ tại Đức: Baufinanzierung, chi phí phụ, Notar và mẹo cho người nước ngoài.

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

Tôi có thể mua nhà tại Đức với tư cách là người nước ngoài không?

CÓ! Tại Đức, **không có hạn chế** đối với người nước ngoài khi mua bất động sản — bất cứ ai cũng có thể mua bất động sản, bất kể quốc tịch hoặc tình trạng cư trú.

Tuy nhiên: Đối với **Baufinanzierung** (khoản vay), các ngân hàng thường yêu cầu một **giấy phép cư trú hợp lệ** (tốt nhất là vĩnh viễn) và **thu nhập thường xuyên** tại Đức.

Mua hay thuê?

Khi nào thì mua là hợp lý?

Mua là hợp lý khi...	Thuê tốt hơn khi...	
-----	-----	
Bạn ở lại Đức lâu dài (10+ năm)	Bạn chỉ ở tạm thời	
Bạn có đủ Eigenkapital (20-30% + chi phí phụ)	Có ít tiết kiệm	

Tiền thuê cao hơn tỷ lệ + chi phí phụ	Tính linh hoạt quan trọng hơn	
Bạn muốn tích lũy tài sản	Tình trạng cư trú không chắc chắn	
Lãi suất thấp (dưới 3-4%)	Lãi suất cao (trên 4-5%)	

Nhà ở Đức có giá bao nhiêu?

Giá bất động sản **thay đổi rất lớn** tùy theo khu vực:

Thành phố/Khu vực	Nhà (Trung vị)	Căn hộ (Trung vị, 80 m ²)	
-----	-----	-----	
Munich	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 €	
Cologne/Düsseldorf	350.000-600.000 €	200.000-350.000 €	
Vùng nông thôn	150.000-300.000 €	80.000-180.000 €	

Chi phí phụ khi mua — những khoản chi phí ẩn

Cộng thêm **chi phí phụ đáng kể** vào giá mua:

Mục chi phí	Mức độ	Ví dụ (giá mua 300.000 €)	
-----	-----	-----	
Grunderwerbsteuer	3,5-6,5% (tùy theo tiểu bang)	10.500-19.500 €	
Chi phí Notar	khoảng 1,5%	4.500 €	
Đăng ký Grundbuch	khoảng 0,5%	1.500 €	
Phí Makler	3-7% (chia sẻ hoặc một mình)	9.000-21.000 €	
Tổng chi phí phụ	8-15%	25.500-46.500 €	

Gründerwerbsteuer theo tiểu bang

Tiểu bang	Mức thuế	
-----	-----	
Bavaria, Saxony	3,5% (thấp nhất)	
Baden-Württemberg	5,0%	
Berlin, Hamburg, Hesse	6,0%	
NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thuringia, Brandenburg	6,5% (cao nhất)	

Baufinanzierung

Eigenkapital — tôi cần bao nhiêu?

- **Tối thiểu:** Chi phí phụ (8–15% giá mua) từ túi riêng
- **Khuyến nghị:** 20–30% giá mua + chi phí phụ
- **Càng nhiều Eigenkapital, càng:** lãi suất tốt hơn, tỷ lệ thấp hơn, ít rủi ro hơn

Baufinanzierung hoạt động như thế nào?

- 1. Làm rõ khuôn khổ tài chính** — Bạn có thể chi trả bao nhiêu?
- 2. Lấy đề nghị khoản vay** — từ ngân hàng của bạn, ngân hàng trực tuyến và trung gian tín dụng
- 3. Chọn thời hạn lãi suất** — lãi suất cố định bao lâu (10, 15, 20 hoặc 30 năm)
- 4. Xác định khoản thanh toán** — bạn trả lại bao nhanh (tối thiểu 2%, tốt nhất 3%)
- 5. Ký hợp đồng khoản vay**
- 6. Mua bất động sản** (Notar)

Tôi có thể chi trả tỷ lệ nào?

Quy tắc kinh nghiệm: Tỷ lệ hàng tháng không nên vượt quá **35%** thu nhập ròng của bạn.

Thu nhập ròng (Hộ gia đình)	Tỷ lệ tối đa/Tháng	Khoản vay có thể (2% thanh toán, 3,5% lãi)	
-----------------------------	--------------------	--	--

-----	-----	-----	
3.000 €	1.050 €	khoảng 230.000 €	
4.000 €	1.400 €	khoảng 305.000 €	
5.000 €	1.750 €	khoảng 380.000 €	
6.000 €	2.100 €	khoảng 460.000 €	

Thời hạn lãi suất — cố định bao lâu?

Thời hạn lãi suất	Ưu điểm	Nhược điểm
10 năm	Lãi suất thấp nhất	Rủi ro lãi suất sau 10 năm
15 năm	Thỏa hiệp tốt	Lãi suất cao hơn
20 năm	Bảo đảm kế hoạch	Lãi suất cao hơn
30 năm	Bảo đảm tối đa	Lãi suất cao nhất, nhưng có thể hủy sau 10 năm (§ 489 BGB)

Quy trình mua hàng — Từng bước một

1. Tìm kiếm bất động sản

- **Cổng thông tin trực tuyến:** ImmobilienScout24, ImmoWelt, eBay Kleinanzeigen
- **Makler:** Tìm bất động sản cho bạn (lưu ý hoa hồng!)
- **Quảng cáo báo chí** và thông báo
- **Đấu giá bắt buộc:** amtsgericht.de (thường rẻ hơn, nhưng có rủi ro!)

2. Thăm dò và kiểm tra

- **Ít nhất 2-3 lần thăm dò** (các thời điểm khác nhau!)
- **Giấy chứng nhận năng lượng** (Energieausweis) — bắt buộc của người bán
- **Kiểm tra kết cấu xây dựng** — với nhà cũ: đưa chuyên gia (200–500 €)
- **Kiểm tra Grundbuch** — Ghi nợ, quyền đi lại, thế chấp

3. Xác nhận tài chính

- **Xác nhận tài chính** từ ngân hàng (bắt buộc cho cuộc hẹn Notar)

- **So sánh** ít nhất 3 đề nghị (Ngân hàng, Tổ chức tiết kiệm, Trung gian tín dụng như Interhyp, Dr. Klein)

4. Hợp đồng mua bán và Notar

- **Notar** chứng thực hợp đồng mua bán (bắt buộc tại Đức)
- Cả hai bên phải **có mặt cá nhân** (hoặc có uỷ quyền công chứng)
- Notar **đọc toàn bộ hợp đồng** (1-2 giờ)
- **Thời gian suy nghĩ:** Bạn nhận được bản dự thảo hợp đồng ít nhất **14 ngày** trước cuộc hẹn
- **Thông dịch viên:** Nếu bạn không nói tiếng Đức, phải có **thông dịch viên tuyên thệ** (Chi phí: 200-500 €)

5. Trả giá mua và Grunderwerbsteuer

- 1. Trả Grunderwerbsteuer** (cho Cục Thuế, khoảng 4-8 tuần sau cuộc hẹn Notar)
- 2. Trả giá mua** (cho người bán, theo yêu cầu của Notar)
- 3. Đăng ký Grundbuch** — Bạn được đăng ký là chủ sở hữu mới

6. Giao chìa khóa

- Thường sau **thanh toán giá mua và đăng ký Grundbuch** (khoảng 2-4 tháng sau Notar)
- **Biên bản bàn giao** (Chỉ số đồng hồ, khuyết điểm, chìa khóa)

Chương trình hỗ trợ

Hỗ trợ KfW

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) cung cấp khoản vay giá rẻ và trợ cấp:

- **Chương trình Wohneigentum KfW** — Khoản vay giá rẻ cho bất động sản tự dùng (tối đa 100.000 €)
- **Xây dựng/Sửa chữa tiết kiệm năng lượng** — Trợ cấp cho sửa chữa năng lượng
- **Baukindergeld** — (sẵn có đến năm 2023, hiện đã hết — kiểm tra chương trình tiếp theo)

Wohn-Riester

- Trợ cấp Riester và lợi ích thuế cho **tài chính nhà riêng**

- Trợ cấp: 175 €/năm trên người + 300 €/trẻ em
- Cũng có thể dùng cho **thanh toán khoản vay xây dựng**

Mẹo cho người mua nước ngoài

- 1. Giấy phép cư trú** — để có khoản vay, bạn cần giấy phép cư trú ổn định (lý tưởng là Niederlassungserlaubnis)
- 2. Chăm sóc điểm SCHUFA** — điểm tốt cải thiện đáng kể điều kiện tín dụng của bạn
- 3. Tiết kiệm Eigenkapital** — 20% + chi phí phụ là lý tưởng
- 4. Hỏi cố vấn thuế** — Mua bất động sản có tác động thuế
- 5. Không mua vội vàng** — hãy dành thời gian, so sánh, kiểm tra kết cấu xây dựng
- 6. Thông dịch viên** — thông dịch viên tuyên thệ là bắt buộc tại cuộc hẹn Notar, nếu bạn không hiểu hợp đồng bằng tiếng Đức