



hamboorg.city

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 € | |

Grunderwerbsteuer 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

--- Trạng thái: Tháng 3 năm 2026. Tất cả thông tin không có bảo hành.