



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

Phí môi giới bất động sản — Maklergebühren

Hướng dẫn về phí môi giới bất động sản ở Đức theo nguyên tắc Bestellerprinzip: người thuê môi giới phải trả tiền, với mức phí khác nhau tùy theo cho thuê hay mua bán.

Deutsche Begriffe: Maklergebühren | Maklerprovision | Courtage | Bestellerprinzip | Nettokaltmiete | Käuferprovision

Bestellerprinzip — ai phải trả tiền cho người môi giới

Từ năm 2015, tại Đức áp dụng nguyên tắc **Bestellerprinzip**: ai thuê người môi giới thì ai phải trả hoa hồng của họ. Khi thuê người môi giới căn hộ, hầu như lúc nào chủ nhà cũng là người thuê, vì vậy **người thuê thường không phải trả gì cả** — nếu bạn tự mình thuê người môi giới, hoa hồng tối đa là **2 Nettokaltmiete + VAT** (tức là 2,38 lần tiền thuê ròng).

Thuê nhà — những điều cần lưu ý

Nếu tin đăng cho thuê yêu cầu bạn trả hoa hồng, dù chủ nhà là người thuê người môi giới — điều này **trái với pháp luật**. Không được nhầm lẫn hoa hồng với tiền ký quỹ (Kaution), mà bạn luôn phải trả. Tìm kiếm căn hộ mà không cần người môi giới theo hướng dẫn tìm kiếm nhà ở, và kiểm tra các điều khoản cho thuê trước đó trong hợp đồng (Mietvertrag).

Mua bất động sản

Khi mua bất động sản, các quy tắc khác. Từ **23.12.2020**, hoa hồng người môi giới **được chia giữa người mua và người bán** — người mua căn hộ hoặc nhà để ở riêng trả **tối đa 50%**. Tổng **Courtage** điển hình là khoảng **7,14% giá bao gồm VAT**, tức là thường

3,57% cho mỗi bên. Quy tắc này áp dụng cho căn hộ và nhà riêng lẻ (không áp dụng cho không gian thương mại hay chung cư nhiều tầng). Sau khi mua hoặc chuyển vào, hãy nhớ đăng ký thường trú tại địa chỉ mới của bạn.

hamboorg.city/knowledge/article/maklergebuehren/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo