HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکنر اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

حمایت ساخت و ساز مسکن در آلمان — یارانه‌ها، وام‌ها و برنامه‌ها

برنامه‌های حمایتی دولتی برای خرید یا ساخت ملک در آلمان: KfW، Baukindergeld، Wohnriester و حمایت‌های منطقه‌ای.

Deutsche Begriffe: Wohnungsbauförderung | Baukindergeld | KfW-Förderung | Wohnriester | Wohneigentumsprogramm | Eigenheimzulage

---

مالکیت ملک در آلمان — آیا ارزش دارد؟

آلمان یکی از **پایین‌ترین نسبت‌های مالکیت مسکن** را در مقایسه اروپایی دارد — تنها حدود 50٪ خانوارها خانه خود را دارند. برای بسیاری از خارجی‌ها که به طور دائم در آلمان زندگی می‌کنند، خرید ملک می‌تواند سرمایه‌گذاری منطقی باشد، به خصوص با افزایش اجاره‌بها. دولت با برنامه‌های مختلف از خرید یا ساخت مسکن حمایت می‌کند.

حمایت KfW — وام‌های مناسب و یارانه‌ها

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) بانک توسعه دولتی آلمان است. برنامه‌های مختلفی برای خرید، ساخت و بازسازی ملک ارائه می‌دهد:

برنامه KfW 124 — برنامه مالکیت مسکن

- **وام با نرخ بهره مناسب** تا **100.000 €**
- برای **خرید** یا **ساخت** ملکی برای استفاده شخصی
- سال‌های بدون بازپرداخت ممکن است (1–3 سال)
- درخواست **قبل از خرید** از طریق بانک

برنامه KfW 261 — حمایت فدرال برای ساختمان‌های کارآمد (BEG)

• برای **ساخت جدید** یا **خرید خانه کارآمد** (استاندارد انرژی بالا)

• وام تا **150.000 €** به ازای هر واحد مسکونی

• **یارانه تسویه** تا **25 %** (بسته به سطح کارایی)

• به خصوص جذاب برای **خانه کارآمد 40** با دستهٔ پایداری (NH)

برنامه KfW 300 — مالکیت مسکن برای خانواده‌ها

• به خصوص برای **خانواده‌های دارای فرزند** با درآمد خانوار تا **90.000 €** (+ 10.000 € برای هر فرزند اضافی)

• وام با نرخ بهره مناسب تا **270.000 €** (بسته به تعداد فرزندان و استاندارد کارایی)

• برای **ساخت جدید** یا **خرید نخستین ساخت جدید** (خانه کارآمد 40)

• برای خارجی‌هایی که اقامت دائمی دارند نیز صحیح است

چگونه برای حمایت KfW درخواست دهم؟

1. اطلاعات کسب کنید از kfw.de دربارهٔ برنامهٔ مناسب

2. با **بانک خود** یا **مشاور تأمین مالی** صحبت کنید

3. بانک **درخواست را برای شما به KfW** ارسال می‌کند

4. مهم: درخواست باید **قبل از خرید** یا **قبل از شروع ساخت** ارسال شود!

Baukindergeld — یارانهٔ خانواده‌ها (برنامهٔ جانشینی)

Baukindergeld کلاسیک (2018–2023) پایان یافته است. به عنوان جانشینی، از 2024 **برنامهٔ KfW 300 "مالکیت مسکن برای خانواده‌ها"** موجود است (بالا را ببینید). این برنامه خاص به خانواده‌های دارای فرزندان متوجه است و شرایط بسیار مناسبی ارائه می‌دهد.

چه کسی مستحق است؟

• خانواده‌هایی با حداقل **یک فرزند زیر 18 سال**

• **درآمد خانوار** تا 90.000 € (با یک فرزند) + 10.000 € برای هر فرزند اضافی

• **نخستین خرید** مسکن (بدون مالکیت موجود)

• ملک باید **برای استفادهٔ شخصی** باشد

• **بدون محدودیت برای شهروندان آلمانی** — اقامت دائم کافی است

Wohnriester — بازنشستگی برای خانه اختصاصی

Wohn-Riester (رسمی: Eigenheimrente) شکلی از **Riester-Rente** است که در آن سرمایه پس‌انداز شده می‌تواند برای **ملکی برای استفاده شخصی** استفاده شود.

مزایا

• **یارانه‌های دولتی:** 175 € یارانه پایه + 185–300 € به ازای هر فرزند (بسته به سال تولد)

• **کسر هزینه خاص** تا 2.100 € سالانه

• سرمایه را می‌توان برای **خرید، ساخت** یا **کاهش بدهی** استفاده کرد

معایب

• حمایت باید در **بازنشستگی مجدد مالیات** شود (حساب حمایت مسکن)

• ملک باید **برای استفاده شخصی** باشد — در صورت اجاره یا فروش، بازگشت تهدید می‌کند

• پیچیده و دشوار

چه کسی Wohn-Riester می‌گیرد؟

• **بیمه‌شدگان اجباری** در بیمه بازنشستگی قانونی

• **کارمندان دولت**

• همسران افراد واجد شرایط (حق غیرمستقیم)

• همچنین **کارگران خارجی** که در آلمان با محافظت اجتماعی کار می‌کنند

حمایت‌های منطقه‌ای — هر ایالت فدرال متفاوت است

علاوه بر برنامه‌های فدرال، **ایالات فدرال** برنامه‌های حمایتی خود را ارائه می‌دهند. این‌ها بسیار متفاوت هستند و مرتب تعدیل می‌شوند:

نمونه‌ها (وضعیت 2026)

ایالت فدرال	برنامه	حمایت
North Rhine-Westphalia	NRW.BANK مالکیت مسکن	وام با نرخ مناسب تا 230.000 €
Bavaria	برنامه ساخت‌وساز مسکن بایارین	وام + یارانه برای خانواده‌ها
Baden-Württemberg	L-Bank مسکن با فرزند	وام با نرخ مناسب + یارانه تسویه
Lower Saxony	NBank مالکیت مسکن	وام تا 150.000 €

ایالت فدرال	برنامه	حمایت
Hamburg	IFB Hamburg	وام ساختوساز خانوادگی
Berlin	IBB مالکیت مسکن	وام مناسب

نکته: از **بانک توسعه منطقه‌ای** ایالت فدرال خود درباره برنامه‌های فعلی اطلاع پیدا کنید. شرایط اغلب تغییر می‌کند.

پریمیوم ساختوساز مسکن — حمایت کوچک برای پساندازکنندگان ساختوساز

اگر **قرارداد پساندار ساختوساز** دارید، می‌توانید **پریمیوم ساختوساز مسکن** را درخواست دهید:

- **پریمیوم:** 10٪ از پساندار، حداکثر **70 € به ازای هر نفر** (140 € برای زوج‌های متأهل)
- **محدودیت درآمد:** درآمد تا **35.000 €** (70.000 € برای زوج‌های متأهل)
- پریمیوم باید برای **منظور مسکن** استفاده شود
- درخواست از طریق **بانک پساندار ساختوساز** (سالانه تا 31 دسامبر سال بعد)

پساندار کارمند — یارانه دولتی اضافی

اگر کارفرمای شما **اموال متحرک** (VL) را در قرارداد پساندار ساختوساز واریز می‌کند:

- **یارانه:** 9٪ از پرداخت‌های VL، حداکثر **43 € سالانه**
- **محدودیت درآمد:** درآمد تا **17.900 €** (35.800 € برای زوج‌های متأهل)
- قرارداد پساندار ساختوساز باید **7 سال** به مدت اجرا شود (مسدود)

نکات برای خریداران خارجی

الزامات قانونی

- **شهروندان اتحادیه اروپا** می‌توانند بدون محدودیت ملک را در آلمان خریداری کنند
- **شهروندان کشورهای ثالث** نیز — محدودیتی برای خریداری ملک وجود ندارد
- برای برخی **برنامه‌های حمایتی** به اقامت دائمی نیاز دارید (مجوز اقامت ای حداقل 5 سال اقامت)

تامین مالی

• بانک‌ها معمولاً **20–30٪ سرمایه اختصاصی** را می‌طلبند (هزینه‌های جانبی خرید + پیش‌پرداخت)

• **گزارش SCHUFA** خوب برای تصویب وام ضروری است

• **مجوزهای اقامت محدود** می‌توانند تصویب وام را دشوار کنند — با صراحت با بانک صحبت کنید

هزینه‌های جانبی خرید را فراموش نکنید

نوع هزینه	سهم
مالیات خریداری ملک	3.5–6.5٪ (بسته به ایالت فدرال)
دفتردار و ثبت ملکیت	تقریباً 1.5–2٪
کمیسیون دلال	3.57–7.14٪ (بسته به ایالت فدرال و توافق)

مثال: برای قیمت خرید 300.000 €، **30.000–45.000 € هزینه جانبی** اضافه می‌شود.

اجتناب از اشتباهات رایج

• **درخواست دیر:** حمایت KfW باید **قبل از خرید** درخواست شود

• **برنامه‌ها را ترکیب نکنید:** برخی حمایت‌ها می‌توانند **ترکیب شوند** (مثل KfW + حمایت منطقه‌ای) — از مشاور تامین مالی بپرسید

• **سرمایه اختصاصی را کمتر ارزیابی کنید:** حداقل **20٪** قیمت خرید را به عنوان سرمایه اختصاصی برنامه‌ریزی کنید

• **هزینه‌های جانبی را فراموش کنید:** مالیات خریداری، دفتردار و دلال با هم **10–15٪** قیمت خرید را تشکیل می‌دهند