

HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

Poticaj Stanovanja u Njemačkoj — Subvencije, Krediti i Programi

Koji državni programi poticaja postoje za kupnju ili gradnju nekretnine u Njemačkoj: KfW, Baukindergeld, Wohnriester i regionalni poticaji.

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

---

Vlasništvo Nekretnine u Njemačkoj — Isplati li se?

Njemačka ima jednu od **najnižih stopa vlasništva nad nekretninama** u europskoj usporedbi — samo oko 50 % domaćinstava posjeduje vlastitu nekretninu. Za mnoge strance koji stalno borave u Njemačkoj, kupnja nekretnine može biti razumna investicija, posebno s rastućom stopom najamnina. Država poticaje stjecanje vlasništva nad nekretninama različitim programima.

Poticaj KfW — Povoljni Krediti i Subvencije

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) je državna razvojna banka Njemačke. Nudi različite programe za kupnju, gradnju i obnovu nekretnina:

Program KfW 124 — Program Vlasništva Stana

- **Kredit s povoljnom kamatnom stopom** do **100.000 €**
- Za **kupnju** ili **gradnju** nekretnine za osobnu upotrebu
- Moguće kamatne slobodne godine otplate (1–3 godine)
- Zahtjev **prije kupnje** preko kuće banke

Program KfW 261 — Federalna Podrška za Učinkovite Zgrade (BEG)

• Za **novu gradnju** ili **kupnju učinkovite kuće** (visoki energetski standard)

• Kredit do **150.000 €** po jedinici stanovanja

• **Subvencija za otplatu** do **25 %** (ovisno o razini učinkovitosti)

• Posebno atraktivno za **Učinkovitu Kuću 40** s razredom održivosti (NH)

Program KfW 300 — Vlasništvo Stana za Obitelji

• Posebno za **obitelji s djecom** s dohotkom kućanstva do **90.000 €** (+ 10.000 € po dodatnom djetetu)

• Kredit s povoljnom kamatnom stopom do **270.000 €** (ovisno o broju djece i energetskom standardu)

• Za **novu gradnju** ili **prvi kupnju** nove gradnje (Učinkovita Kuća 40)

• Primjenjuje se i na strance s trajnim boravkom

Kako Mogu Zatražiti Poticaj KfW?

1. Informirajte se na kfw.de o odgovarajućem programu

2. Razgovarajte s vašom **bankom** ili **savjetnikom za financiranje**

3. Banka podnosi **zahtjev KfW-u** za vas

4. Važno: Zahtjev mora biti **prije kupnje** ili **prije početka gradnje**!

Baukindergeld — Subvencija za Obitelji (Nasljedni Program)

Klasični Baukindergeld (2018–2023) je istekao. Kao nasljedbenik, od 2024. postoji **Program KfW 300 "Vlasništvo Stana za Obitelji"** (vidjeti gore). Ovaj se specifično usmjerava na obitelji s djecom i nudi posebno povoljne uvjete.

Tko Ima Pravo?

• Obitelji s najmanje **jednim djetetom mlađim od 18**

• **Dohodak kućanstva** do 90.000 € (s jednim djetetom) + 10.000 € po dodatnom djetetu

• **Prvi put** stjecanje vlasništva nad nekretninom (bez postojećeg vlasništva)

• Nekretnina mora biti **za osobnu upotrebu**

• **Bez ograničenja njemeckog državljanstva** — trajno stanovanje je dovoljno

Wohnriester — Mirovinsko Osiguranje za Vlastiti Dom

Wohn-Riester (službeno: Eigenheimrente) je oblik **Riester-Rente** gdje se uštađeni kapital može koristiti za **nekretninu za osobnu upotrebu**.

Prednosti

• **Državne subvencije:** 175 € osnovna subvencija + 185–300 € po djetetu (ovisno o godini rođenja)

• **Odbitak posebnih izdataka** do 2.100 € godišnje

• Kapital se može koristiti za **kupnju, gradnju** ili **otplatu duga**

Nedostaci

• Poticaj mora biti **ponovno oporezovan** u umirovljenju (račun za poticaj stanovanja)

• Nekretnina mora biti **za osobnu upotrebu** — ako se iznajmljuje ili proda, grozi povrat

• Birokracijsko i komplicirano

Tko Dobiva Wohn-Riester?

• **Obavezno osigurani** u zakonskom mirovinnskom osiguranju

• **Службеници**

• Bračni partneri osoba s правом na poticaj (indirektno pravo)

• Također **strani radnici** koji su zaposleni u Njemačkoj s socijalom zaštitom

Regionalni Poticaji — Svaka Federalna Država je Različita

Osim federalnih programa, **savezne države** nude vlastite programe poticaja. Ovi se znatno razlikuju i redovito se prilagođavaju:

Primjeri (Stanje 2026)

Federalna Država	Program	Poticaj
Sjeverna Rajna-Vestfalija	NRW.BANK Vlasništvo Stana	Kredit s povoljnom stopom do 230.000 €
Bavarska	Bavarskog Program Stanogradnje	Zajam + subvencija za obitelji
Baden-Württemberg	L-Bank Stanovaje s Djetetom	Kredit s povoljnom stopom + subvencija otplate

Federalna Država	Program	Poticaj
Donja Saska	NBank Vlasništvo Stana	Zajam do 150.000 €
Hamburg	IFB Hamburg	Obiteljski građevinski zajam
Berlin	IBB Vlasništvo Stana	Povoljni zajam

Savjet: Informirajte se kod **regionalne razvojne banke** svoje savezne države o trenutnim programima. Uvjeti se često mijenjaju.

Premija Stanogradnje — Mali Poticaj za Štedače Gradnje

Ako imate **ugovor o štednji za gradnju**, možete zahtijevati **Premiju Stanogradnje**:

• **Premija:** 10 % štednje, maksimalno **70 € po osobi** (140 € za bračne parove)

• **Granica dohotka:** dohodak do **35.000 €** (70.000 € za bračne parove)

• Premija se mora koristiti za **stambene svrhe**

• Zahtjev kroz **štednu banku za gradnju** (godišnje do 31. prosinca sljedeće godine)

Štednja Zaposlenika — Dodatna Državna Subvencija

Ako vaš poslodavac plaća **pokretnu imovinu** (VL) u ugovor o štednji za gradnju:

• **Subvencija:** 9 % VL plaćanja, maksimalno **43 € godišnje**

• **Granica dohotka:** dohodak do **17.900 €** (35.800 € za bračne parove)

• Ugovor o štednji za gradnju mora trajati **7 godina** (blokada)

Savjeti za Strane Kupce

Pravni Zahtjevi

• **Državljani EU** mogu kupiti nekretnine u Njemačkoj bez ograničenja

• **Državljani trećih zemalja** također — nema ograničenja za stjecanje nekretnina

• Za neke **programe poticaja** trebate stalnu dozvolu boravka (dozvola naseljavanja ili najmanje 5 godina boravka)

Financiranje

• Banke obično zahtijevaju **20–30 % vlastitog kapitala** (pomoćni troškovi kupnje + akontacija)

• Dobar **SCHUFA izvještaj** je odlučujući za odobrenje kredita

• **Ograničene dozvole boravka** mogu otežati odobrenje kredita — otvoreno razgovarajte s bankom

Ne Zaboravite Pomoćne Troškove Kupnje

Vrsta Troška	Udio
Porez na Stjecanje Nekretnina	3,5–6,5 % (ovisno o federalnoj državi)
Bilježnik i Zemljišna Knjiga	aprox. 1,5–2 %
Maklerska Provizija	3,57–7,14 % (ovisno o federalnoj državi i dogovoru)

Primjer: Za kupovnu cijenu od 300.000 €, dodaje se **30.000–45.000 € pomoćnih troškova**.

Izbjegavanje Čestih Grešaka

• **Preslicno zatražiti:** KfW poticaj se mora tražiti **prije kupnje**

• **Nekombinije programi:** Neki poticaji se mogu **kombinirati** (npr. KfW + regionalni poticaj) — pitajte savjetnika za financiranje

• **Podcijeniti vlastiti kapital:** Planirajte najmanje **20 %** kupovne cijene kao vlastiti kapital

• **Zaboraviti pomoćne troškove:** Porez na stjecanje, bilježnik i makelar stoje **10–15 %** kupovne cijene