HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Sostegno alla costruzione abitativa in Germania — sussidi, prestiti e programmi

Programmi di sostegno governativi per l'acquisto o la costruzione di proprietà in Germania: KfW, Baukindergeld, Wohnriester e finanziamenti regionali.

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

Proprietà abitativa in Germania — conviene investire?

La Germania ha uno dei **tassi di proprietà abitativa più bassi** in Europa — solo circa il 50% delle famiglie possiede una proprietà propria. Per molti stranieri che vivono permanentemente in Germania, l'acquisto di una proprietà può essere un investimento ragionevole, soprattutto con i canoni d'affitto in aumento. Lo Stato sostiene l'acquisizione di proprietà abitativa attraverso vari programmi.

Finanziamento KfW — prestiti e sussidi vantaggiosi

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) è la banca di sviluppo della Germania. Offre vari programmi per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di proprietà:

Programma KfW 124 — Programma di proprietà abitativa

- **Prestito a tasso agevolato** fino a **100 000 €**
- Per **l'acquisto** o la **costruzione** di una proprietà per uso personale
- Anni di moratoria possibili (1–3 anni)
- Presentate la **domanda prima dell'acquisto** tramite la vostra banca

Programma KfW 261 — Finanziamento federale per edifici efficienti (BEG)

• Per la **nuova costruzione** o l'**acquisto** di una **casa efficiente energeticamente** (standard energetico elevato)

• Prestito fino a **150 000 €** per unità abitativa

• **Sovvenzione di rimborso** fino al **25%** (a seconda della classe di efficienza)

• Particolarmente attraente per **Effizienzhaus 40** con classe di sostenibilità

Programma KfW 300 — Proprietà abitativa per famiglie

• Specifico per **famiglie con figli** con reddito lordo fino a **90 000 €** (+ 10 000 € per ogni figlio aggiuntivo)

• Prestito a tasso agevolato fino a **270 000 €** (a seconda del numero di figli)

• Per la **nuova costruzione** o il **primo acquisto** di nuova costruzione

• Vale anche per gli stranieri con residenza permanente

Come faccio a richiedere il finanziamento KfW?

1. Informatevi sul programma appropriato su kfw.de

2. Parlate con la **vostra banca** o un **consulente finanziario**

3. La banca presenta la **domanda alla KfW** per voi

4. Importante: la domanda deve essere presentata **prima dell'acquisto** o **prima dell'inizio della costruzione**!

Baukindergeld — sussidio per famiglie (programma successivo)

Baukindergeld classico (2018–2023) è scaduto. Dal 2024, il programma **KfW 300 "Proprietà abitativa per famiglie"** (vedi sopra) è disponibile. Si rivolge alle famiglie con figli con condizioni particolarmente vantaggiose.

Chi ha diritto?

• Famiglie con **almeno un figlio sotto i 18 anni**

• Reddito lordo fino a 90 000 € (un figlio) + 10 000 € per ogni figlio aggiuntivo

• **Primo acquisto** di proprietà abitativa (nessuna proprietà esistente)

• La proprietà deve essere **utilizzata personalmente**

• **Non limitato** solo ai cittadini tedeschi — la residenza permanente è sufficiente

Wohnriester — risparmio pensionistico per la propria casa

Wohn-Riester (ufficialmente: Eigenheimrente) è una forma di **pensione Riester** in cui il capitale risparmiato può essere utilizzato per una **proprietà abitativa personale**.

Vantaggi

• **Sussidi statali:** 175 € sussidio base + 185–300 € per figlio (a seconda dell'anno di nascita)

• **Detrazione da spese speciali** fino a 2 100 € annuali

• Il capitale può essere utilizzato per **acquisto, costruzione** o **rimborso del debito**

Svantaggi

• Il sussidio deve essere **riscattato** in vecchiaia

• La proprietà deve essere **utilizzata personalmente** — l'affitto o la vendita comportano il rimborso

• Complesso e burocratico

Chi ottiene Wohn-Riester?

• **Assicurati obbligatori** nell'assicurazione sociale

• **Dipendenti pubblici**

• Coniugi di persone aventi diritto (indirettamente aventi diritto)

• Anche **lavoratori stranieri** occupati in Germania con assicurazione sociale

Finanziamenti regionali — ogni regione è diversa

Oltre ai programmi federali, i **Bundesländer** offrono propri programmi di sostegno:

Esempi (stato 2026)

Bundesland	Programma	Sostegno
NRW	NRW.BANK Wohneigentum	Prestito a tasso agevolato fino a 230 000 €
Baviera	Programma bavarese di costruzione abitativa	Prestito + sussidio per famiglie

Bundesland	Programma	Sostegno
Baden-Württemberg	L-Bank Wohnen mit Kind	Prestito a tasso agevolato + sovvenzione
Bassa Sassonia	NBank Wohneigentum	Prestito fino a 150 000 €
Amburgo	IFB Hamburg	Prestito edilizio per famiglie
Berlino	IBB Wohneigentum	Prestito a tasso agevolato

Consiglio: Verificate la **banca di finanziamento regionale** del vostro Bundesland per i programmi attuali.

Wohnungsbauprämie — piccolo sostegno per i risparmiatori edili

Se avete un **contratto di risparmio edile**, potete richiedere la **Wohnungsbauprämie**:

• **Premio:** 10% dei risparmi, massimo **70 €** (140 € per coppie)

• **Limite di reddito:** reddito lordo fino a **35 000 €** (70 000 € per coppie)

• Il premio deve essere utilizzato per **scopi abitativi**

• Presentate la **domanda presso l'istituto di risparmio** (annualmente entro il 31 dicembre)

Agevolazione fiscale sui risparmi dei dipendenti — sostegno aggiuntivo dello Stato

Se il vostro datore di lavoro versa **prestazioni patrimoniali** in un contratto di risparmio:

• **Sussidio:** 9% dei versamenti, massimo **43 €** all'anno

• **Limite di reddito:** reddito lordo fino a **17 900 €** (35 800 € per coppie)

• Il contratto deve durare **7 anni** (periodo di blocco)

Consigli per gli acquirenti stranieri

Requisiti legali

• **Cittadini dell'UE** possono acquistare proprietà in Germania senza restrizioni

• **Cittadini di paesi terzi** ugualmente — nessuna restrizione per l'acquisizione di proprietà

• Alcuni **programmi di sostegno** richiedono residenza permanente

Finanziamento

• Le banche di solito richiedono **20–30% di capitale proprio** (spese aggiuntive + anticipo)

• Un buon **rapporto SCHUFA** è decisivo per l'erogazione del credito

• **Titolo di soggiorno limitato** può ostacolare l'ottenimento del credito

Spese accessorie di acquisto

Tipo di spesa	Quota
Imposta di trasferimento della proprietà	3,5–6,5%
Notaio e registro	circa 1,5–2%
Commissione dell'agente	3,57–7,14%

Esempio: a un prezzo di acquisto di 300 000 €, si aggiungono **30 000–45 000 € di spese aggiuntive**.

Evitate gli errori comuni

• **Presentate la domanda troppo tardi:** il sostegno KfW deve essere richiesto **prima dell'acquisto**

• **Non combinate i programmi:** alcuni sostegni possono essere **combinati** — consultate un consulente

• **Non sottovalutate il capitale proprio:** pianificate almeno il **20%** del prezzo di acquisto

• **Non dimenticate le spese aggiuntive:** insieme costituiscono il **10–15%** del prezzo