



hamboorg.city

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 |
| Baden-Württemberg | L-Bank Wohnen mit Kind | Prestito a tasso agevolato + sovvenzione |

| Bundesland | Programma | Sostegno |
|-----------------------|--------------------|--------------------------------|
| 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

--- Stato: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzia.