HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

✓ Асистент 24/7 на вашем језику
✓ Skener zvaničnih dokumenata
✓ Podsetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

Podrška Stambeном Градњи у Немачкој — Субвенције, Кредити и Програми

Која јавна програма подршке постоје за куповање или изградњу некретнине у Немачкој: KfW, Baukindergeld, Wohnriester и регионална подршка.

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

---

Власништво Над Станом у Немачкој — Да ли Се Исплаћује?

Немачка има једну од **најнижих стопа власништва над некретнинама** у европској поредби — само око 50% домаћинстава поседује своју некретнину. За многе странце који стално живе у Немачкој, куповање некретнине може бити разумна инвестиција, нарочито са растућим станаринама. Држава подржава стицање власништва над станом кроз различите програме.

Подршка KfW — Повољни Кредити и Субвенције

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) је државна развојна банка Немачке. Она нуди различите програме за куповање, градњу и обнову некретнина:

Програм KfW 124 — Програм Власништва Над Станом

- **Кредит с повољном каматном стопом** до **100.000 €**
- За **куповање** или **градњу** некретнине за личну употребу
- Могуће године без отплате (1–3 године)
- Захтев **пре куповања** преко куће банке

Програм KfW 261 — Федерална Подршка за Енергетски Ефикасне Зграде (BEG)

• За **новоградњу** или **куповање енергетски ефикасне куће** (висок енергетски стандард)

• Кредит до **150.000 €** по јединици становања

• **Субвенција за отплату** до **25 %** (у зависности од нивоа ефикасности)

• Нарочито привлачно за **Енергетски Ефикасну Кућу 40** са разредом одрживости (NH)

Програм KfW 300 — Власништво Над Станом за Породице

• Нарочито за **породице с децом** са приходом домаћинства до **90.000 €** (+ 10.000 € по додатном детету)

• Кредит с повољном каматном стопом до **270.000 €** (у зависности од броја деце и енергетског стандарда)

• За **новоградњу** или **прву куповину** новоградње (Енергетски Ефикасна Кућа 40)

• Важи и за странце с трајним боравиштем

Како Захтевам Подршку KfW?

1. Информишите се на kfw.de о одговарајућем програму

2. Разговарајте са вашом **банком** или **саветником за финансирање**

3. Банка подноси **захтев KfW-у** за вас

4. Важно: Захтев мора бити поднет **пре куповања** или **пре почетка градње**!

Baukindergeld — Субвенција за Породице (Наследни Програм)

Класични Baukindergeld (2018–2023) је истекао. Као наследник, од 2024. постоји **Програм KfW 300 "Власништво Над Станом за Породице"** (видети горе). Овај је специфично усмерен на породице с децом и нуди посебно повољне услове.

Ко Има Право?

• Породице са најмање **једним дететом млађим од 18**

• **Приход домаћинства** до 90.000 € (с једним дететом) + 10.000 € по додатном детету

• **Прво стицање** власништва над станом (без постојећег власништва)

• Некретнина мора бити **за личну употребу**

• **Без ограничења немачког држављанства** — трајно становање је довољно

Wohnriester — Пензијско Осигурање за Властити Дом

Wohn-Riester (званично: Eigenheimrente) је облик **Riester-Rente** где се уштеђени капитал може користити за **некретнину за личну употребу**.

Предности

• **Јавне субвенције:** 175 € основна субвенција + 185–300 € по детету (у зависности од године рођења)

• **Одбитак посебних издатака** до 2.100 € годишње

• Капитал се може користити за **куповање, градњу** или **отплату дуга**

Недостаци

• Подршка мора бити **поново опорезована** у пензији (рачун подршке становања)

• Некретнина мора бити **за личну употребу** — ако се издаје или прода, претећа је повраћај

• Бирократско и компликовано

Ко Добија Wohn-Riester?

• **Обавезно осигурани** у легалном пензијском осигурању

• **Јавни намени**

• Бразни партнери лица са правом на подршку (индиректно право)

• Такође **страни радници** који су запослени у Немачкој са социјалном заштитом

Регионална Подршка — Свака Федерална Држава је Различита

Осим федералних програма, **федералне државе** нуде своје програме подршке. Ови се значајно разликују и редовно се прилагођавају:

Примери (Стање 2026)

Федерална Држава	Програм	Подршка
Северна Рајна-Вестфалија	NRW.BANK Власништво Над Станом	Кредит с повољном стопом до 230.000 €
Bavaria	Баварски Програм Станоградi	Позајма + субвенција за породице
Baden-Württemberg	L-Bank Становање са Дететом	Кредит с повољном стопом + субвенција отплате
Доња Саксонија	NBank Власништво Над Станом	Позајма до 150.000 €
Хамбург	IFB Hamborg	Породични грађевински кредит
Берлин	IBB Власништво Над Станом	Повољни кредит

Савет: Информишите се код **регионалне razvojne банке** своје федералне државе о тренутним програмима. Услови се често мењају.

Премија Станоградi — Мала Подршка за Штеђаче Градње

Ако имате **уговор о штедњи за градњу**, можете захтевати **Премију Станограђи**:

• **Премија:** 10% штеђене суме, максимално **70 € по особи** (140 € за брачне парове)

• **Граница прихода:** приход до **35.000 €** (70.000 € за брачне парове)

• Премија се мора користити за **становане сврхе**

• Захтев кроз **штедну банку за градњу** (годишње до 31. децембра следеће године)

Штедња Запослена — Додатна Јавна Субвенција

Ако ваш послодавац плаћа **покретну имовину** (VL) у уговор о штедњи за градњу:

• **Субвенција:** 9% VL плаћања, максимално **43 € годишње**

• **Граница прихода:** приход до **17.900 €** (35.800 € за брачне парове)

• Уговор о штедњи за градњу мора трајати **7 година** (блокада)

Савети за Стране Купце

Правни Захтеви

• **Грађани ЕУ** могу куповати некретнину у Немачкој без ограничења

• **Грађани трећих земаља** такође — нема ограничења за стицање некретнина

• За неке **програме подршке** требате дозволу за трајно становање (дозвола за настањивање или најмање 5 година боравишта)

Финансирање

• Банке обично захтевају **20–30% властитог капитала** (помоћни трошкови куповања + авансна плаћања)

• Добра **SCHUFA извештај** је одлучујућа за одобрење кредита

• **Ограничене дозволе боравишта** могу отежати одобрење кредита — отворено разговарајте са банком

Не Заборавите Помоћне Трошкове Куповања

Врста Трошка	Удео
Порез на Стицање Некретнина	3,5–6,5% (у зависности од федералне државе)
Нотар и Земљишна Књига	прибл. 1,5–2%
Маковерска Провизија	3,57–7,14% (у зависности од федералне државе и договора)

Пример: За куповну цену од 300.000 €, додају се **30.000–45.000 € помоћних трошкова**.

Избегавање Честих Грешака

• **Позно захтевање:** KfW подршка се мора захтевати **пре куповања**

• **Неоптимална комбинација програма:** Неке подршке се могу **комбиновати** (нпр. KfW + регионална подршка) — питајте саветника за финансирање

• **Подцењивање властитог капитала:** Планирајте најмање **20%** куповне цене као властити капитал

• **Заборављање помоћних трошкова:** Порез на стицање, нотар и маковерска плаћања чине **10–15%** куповне цене