



hamboorg.city

---

## Житлове фінансування в Німеччині — Дотації, кредити та програми

Державні програми фінансування для покупки або будівництва нерухомості в Німеччині: KfW, Baukindergeld, Wohnriester та регіональні допомоги.

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

---

### Власність нерухомості в Німеччині — Чи варто?

Німеччина має один з **найнижчих показників власності на житло** в Європі — лише близько 50% домогосподарств володіють своєю нерухомістю. Для багатьох іноземців, які постійно живуть у Німеччині, купівля нерухомості все ж може бути розумною інвестицією, особливо при зростаючих орендних платежах. Держава підтримує придбання власного житла різними програмами.

### Фінансування KfW — Дешеві кредити та дотації

**KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) — це німецький державний банк розвитку. Він пропонує різні програми для купівлі, будівництва та ремонту нерухомості:

Програма KfW 124 — Програма власності на житло

- **Кредит з пільговою ставкою до 100 000 €**
- Для **покупки** або **будівництва** нерухомості, яка займається власником
- Можливі безвідсоткові початкові роки (1-3 роки)
- Заяву подати **перед покупкою** через ваш банк

Програма KfW 261 — Федеральна підтримка енергоефективних будівель (BEG)

- Для **нового будівництва** або **покупки енергоефективного будинку** (високий енергетичний стандарт)
- Кредит до **150 000 €** на одиницю житла
- **Грант на погашення боргу** до **25%** (залежно від рівня енергоефективності)
- Особливо привабливо для **Енергоефективного рівня 40** з класом сталості (NH)

#### Програма KfW 300 — Власність на житло для сімей

- Спеціально для **сімей з дітьми** та оподатковуваним доходом домогосподарства до **90 000 €** (+ 10 000 € за кожну наступну дитину)
- Кредит з пільговою ставкою до **270 000 €** (залежно від кількості дітей та стандарту енергоефективності)
- Для **нового будівництва** або **першої покупки** нової будови (Енергоефективний рівень 40)
- Також стосується іноземців з постійним місцем проживання

Як подати заявку на фінансування KfW?

- 1. Ознайомтесь** на [kfw.de](http://kfw.de) з відповідною програмою
2. Поговоріть зі своїм **банком** або **фінансовим консультантом**
- 3.** Банк подає **заявку до KfW** від вашого імені
- 4. Важливо:** Заявку необхідно подати **перед покупкою** або **перед початком будівництва!**

## Baukindergeld — Дотація для сімей (програма-наступниця)

**Оригінальне Baukindergeld** (2018–2023) припинилось. З 2024 року його наступником є **програма KfW 300 "Власність на житло для сімей"** (див. вище). Вона спеціально розроблена для сімей з дітьми та пропонує особливо сприятливі умови.

Хто має право?

- Сім'ї з щонайменше **однією дитиною до 18 років**
- Оподатковуваний **дохід домогосподарства** до 90 000 € (одна дитина) + 10 000 € за кожну наступну дитину
- **Перший набір** власності на житло (немає наявної власності)
- Нерухомість повинна бути **займана власником**

- **Без обмежень щодо громадянства** — достатньо постійного проживання

## Wohnriester — Пенсійні заощадження для вашого дому

**Wohn-Riester** (офіційно: Eigenheimrente) — це форма **пенсії Riester**, де накопичені кошти можна використати для **нерухомості, яка займається власником**.

### Переваги

- **Державні дотації:** 175 € базова дотація + 185–300 € на дитину (залежно від року народження)
- **Податкова відстрочка** до 2100 € на рік
- Кошти можна використати для **покупки, будівництва** або **погашення іпотеки**

### Недоліки

- Дотація повинна бути **обкладена податком у пенсійному віці** (рахунок житлових заощаджень)
- Нерухомість повинна бути **займана власником** — здача в оренду або продаж спричиняють повернення коштів
- Бюрократично і складно

### Хто отримує Wohn-Riester?

- **Обов'язкові члени** державного пенсійного страхування
- **Державні службовці**
- Подружжя осіб, які мають право на дотацію (опосередковано право на дотацію)
- Також **іноземні працівники**, які мають обов'язкове соціальне страхування у Німеччині

## Регіональна допомога — Кожна федеральна земля відрізняється

Крім федеральних програм, **федеральні землі** пропонують власні програми фінансування. Вони суттєво різняться й регулярно оновлюються:

Приклади (стан на 2026 р.)

Федеральна земля	Програма	Допомога
<b>NRW</b>	NRW.BANK Власність на житло	Кредит з пільговою ставкою до 230 000 €
<b>Баварія</b>	Баварська програма житлового будівництва	Позика + дотація для сімей
<b>Баден-Вюртемберг</b>	L-Bank Житло з дитиною	Кредит з пільговою ставкою + грант на погашення
<b>Нижня Саксонія</b>	NBank Власність на житло	Позика до 150 000 €
<b>Гамбург</b>	IFB Hamburg	Сімейна будівельна позика
<b>Берлін</b>	IBB Власність на житло	Кредит з пільговою ставкою

**Порада:** Зв'яжіться з **державним банком розвитку** вашої федеральної землі, щоб дізнатися про поточні програми. Умови часто змінюються.

## Премія житлового будівництва — Невелика допомога для заощаджувачів

Якщо у вас є **договір житлових заощаджень**, ви можете подати заявку на **премію житлового будівництва**:

- **Премія:** 10% заощаджень, максимум **70 € на особу** (140 € для подружніх пар)
- **Обмеження доходу:** оподатковуваний дохід до **35 000 €** (70 000 € для пар)
- Премія повинна використовуватися на **житлові цілі**
- Заявку подати через **житлову касу** (щорічно до 31 грудня наступного року)

## Субсидія накопичення майна працівника — Додаткова державна дотація

Якщо ваш роботодавець вносить **накопичення майна для працівників** (VL) на договір житлових заощаджень:

- **Субсидія:** 9% внесків VL, максимум **43 € на рік**
- **Обмеження доходу:** оподатковуваний дохід до **17 900 €** (35 800 € для пар)
- Договір житлових заощаджень повинен діяти **7 років** (період блокування)

## Поради для іноземних покупців

## Юридичні вимоги

- **Громадяни ЄС** можуть купувати нерухомість у Німеччині без обмежень
- **Громадяни третіх країн** також можуть — немає обмежень на придбання нерухомості
- Для деяких **програм фінансування** вам потрібне постійне місце проживання (дозвіл на проживання або щонайменше 5 років проживання)

## Фінансування

- Банки зазвичай вимагають **20-30% власного капіталу** (комісійні + авансовий платіж)
- Добра **кредитна рейтинг SCHUFA** є вирішальною для схвалення позики
- **Обмежені дозволи на проживання** можуть утруднити схвалення позики — будьте чесні з банком

Не забудьте про додаткові витрати при покупці

Тип витрат	Розмір
<b>Податок на передачу нерухомості</b>	3,5-6,5% (залежно від землі)
<b>Нотаріус і земельний реєстр</b>	приблизно 1,5-2%
<b>Агентська комісія</b>	3,57-7,14% (залежно від землі та договору)

**Приклад:** При ціні покупки 300 000 € **комісійні складають 30 000-45 000 €.**

## Уникайте поширених помилок

- **Занадто пізно подавайте заявку:** Фінансування KfW повинно бути подане **перед покупкою**
- **Не комбінуйте програми:** Деякі дотації можна **комбінувати** (наприклад, KfW + регіональна допомога) — запитайте у фінансового консультанта
- **Не недооцінюйте власний капітал:** Планіруйте щонайменше **20%** ціни покупки як власний капітал
- **Не забувайте про додаткові витрати:** Податок, нотаріус та агент разом коштують **10-15%** ціни покупки

--- Стан: березень 2026 р. Вся інформація без гарантії.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/wohnungsbauforderung/](https://hamboorg.city/knowledge/article/wohnungsbauforderung/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo