HAMBOORG.CITY

Безкоштовна платформа для іноземців у Німеччині

✓ Асистент 24/7 вашою мовою
✓ Сканер офіційних документів
✓ Нагадування про терміни
✓ Калькулятори допомоги

hamboorg.city — є і буде БЕЗКОШТОВНО

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 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 Riestera**, 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
NRW	NRW.BANK Власність на житло	Кредит з пільговою ставкою до 230 000 €
Баварія	Баварська програма житлового будівництва	Позика + дотація для сімей
Баден-Вюртемберг	L-Bank Житло з дитиною	Кредит з пільговою ставкою + грант на погашення
Нижня Саксонія	NBank Власність на житло	Позика до 150 000 €
Гамбург	IFB Hamburg	Сімейна будівельна позика
Берлін	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
Податок на передачу нерухомості	3,5–6,5% (залежно від землі)
Нотаріус і земельний реєстр	приблизно 1,5–2%
Агентська комісія	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:** Плануйте щонайменше **20%** ціни покупки як власний капітал

• **Не забувайте про додаткові витрати:** Податок, нотаріус та агент разом коштують **10–15%** ціни покупки