hamboorg.city

# Hỗ trợ xây dựng nhà ở tại Đức — Trợ cấp, Khoản vay và Các chương trình

Các chương trình hỗ trợ của nhà nước cho việc mua hoặc xây dựng bất động sản tại Đức: KfW, Baukindergeld, Wohnriester và các chương trình hỗ trợ của các bang.

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

## Sở hữu nhà ở tại Đức — Có đáng không?

Đức có một trong những **tỷ lệ sở hữu nhà ở thấp nhất** ở châu Âu — chỉ khoảng 50% các hộ gia đình sở hữu bất động sản của riêng mình. Tuy nhiên, đối với nhiều người nước ngoài sống thường trú tại Đức, việc mua một bất động sản có thể là một khoản đầu tư hợp lý, đặc biệt là khi tiền thuê nhà tăng lên. Nhà nước hỗ trợ việc mua sở hữu nhà ở thông qua các chương trình khác nhau.

## KfW-Förderung — Các khoản vay và trợ cấp ưu đãi

**KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) là ngân hàng hỗ trợ nhà nước của Đức. Nó cung cấp các chương trình khác nhau cho việc mua, xây dựng và cải tạo bất động sản:

### KfW-Programm 124 — Wohneigentumsprogramm

- **Khoản vay với lãi suất ưu đãi** lên đến **100.000 €**
- Dành cho **mua** hoặc **xây dựng** bất động sản được sử dụng cho riêng mình
- Có thể miễn trừ thanh toán trong những năm đầu (1–3 năm)
- Nộp đơn **trước khi mua** thông qua ngân hàng của bạn

### KfW-Programm 261 — Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

• Dành cho **xây dựng mới** hoặc **mua** một **nhà tiết kiệm năng lượng** (tiêu chuẩn năng lượng cao)

• Khoản vay lên đến **150.000 €** trên mỗi đơn vị nhà ở

• **Trợ cấp thanh toán** lên đến **25%** (tùy theo mức nhà tiết kiệm năng lượng)

• Đặc biệt hấp dẫn với **Effizienzhaus 40** có lớp Bền vững (NH)

### KfW-Programm 300 — Wohneigentum für Familien

• Dành riêng cho **gia đình có con** và thu nhập hộ gia đình chịu thuế lên đến **90.000 €** (+ 10.000 € cho mỗi con tiếp theo)

• Khoản vay với lãi suất ưu đãi lên đến **270.000 €** (tùy theo số lượng con và tiêu chuẩn hiệu quả năng lượng)

• Dành cho **xây dựng mới** hoặc **mua lần đầu** một ngôi nhà mới (Effizienzhaus 40)

• Áp dụng cho người nước ngoài có quyền cư trú thường trú

### Làm thế nào để tôi nộp đơn KfW-Förderung?

**1. Tìm hiểu** về chương trình phù hợp trên kfw.de

**2.** Liên hệ với **ngân hàng của bạn** hoặc một **cố vấn tài chính**

**3.** Ngân hàng sẽ nộp **đơn với KfW** cho bạn

**4. Quan trọng:** Đơn phải được nộp **trước khi mua** hoặc **trước khi bắt đầu xây dựng**!

## Baukindergeld — Trợ cấp cho gia đình (Chương trình thay thế)

**Baukindergeld cổ điển** (2018–2023) đã hết hiệu lực. Kể từ năm 2024, chương trình thay thế là **KfW-Programm 300 "Wohneigentum für Familien"** (xem ở trên). Chương trình này nhắm vào các gia đình có con và cung cấp các điều kiện đặc biệt ưu đãi.

### Ai đủ điều kiện?

• Các gia đình có ít nhất **một con dưới 18 tuổi**

• Thu nhập hộ gia đình chịu thuế lên đến 90.000 € (với một con) + 10.000 € cho mỗi con tiếp theo

• **Lần đầu tiên** mua sở hữu nhà ở (không sở hữu hiện tại)

• Bất động sản phải được **sử dụng cho riêng mình**

• **Không giới hạn công dân Đức** — cư trú thường trú là đủ

## Wohnriester — Tiền hưởng tuổi cao cho nhà ở

**Wohn-Riester** (chính thức: Eigenheimrente) là một hình thức **Riester-Rente**, trong đó vốn được tiết kiệm có thể được sử dụng cho một **bất động sản được sử dụng cho riêng mình**.

### Ưu điểm

• **Trợ cấp của nhà nước:** 175 € tiền trợ cấp cơ bản + 185–300 € cho mỗi con (tùy theo năm sinh)

• **Khấu trừ chi phí đặc biệt** lên đến 2.100 € hàng năm

• Vốn có thể được sử dụng cho **mua, xây dựng** hoặc **thanh toán nợ**

### Nhược điểm

• Khoản hỗ trợ phải được **tính lại thuế** vào tuổi cao (Wohnförderkonto)

• Bất động sản phải được **sử dụng cho riêng mình** — nếu cho thuê hoặc bán có thể phải hoàn lại

• Phức tạp và đầy giấy tờ

### Ai được Wohn-Riester?

• **Những người bắt buộc tham gia bảo hiểm** trong hệ thống bảo hiểm lương hưu pháp định

• **Công chức**

• Vợ/chồng của những người đủ điều kiện hỗ trợ (hỗ trợ gián tiếp)

• Cả **lao động nước ngoài** làm việc tại Đức và có bảo hiểm xã hội

## Landesförderungen — Mỗi bang là khác nhau

Ngoài các chương trình liên bang, các **bang** cung cấp các chương trình hỗ trợ riêng. Những chương trình này rất khác nhau và được điều chỉnh thường xuyên:

### Ví dụ (Tính đến 2026)

| Bang | Chương trình | Hỗ trợ |
|---|---|---|
| **NRW** | NRW.BANK Wohneigentum | Khoản vay với lãi suất ưu đãi lên đến 230.000 € |
| **Bavaria** | Bayerisches Wohnungsbauprogramm | Khoản vay + trợ cấp cho gia đình |

| Bang | Chương trình | Hỗ trợ |
|---|---|---|
| **Baden-Württemberg** | L-Bank Wohnen mit Kind | Khoản vay ưu đãi + trợ cấp thanh toán |
| **Niedersachsen** | NBank Wohneigentum | Khoản vay lên đến 150.000 € |
| **Hamburg** | IFB Hamburg | Khoản vay xây dựng cho gia đình |
| **Berlin** | IBB Wohneigentum | Khoản vay ưu đãi |

**Mẹo:** Liên hệ với **ngân hàng hỗ trợ của bang** để tìm hiểu về các chương trình hiện tại. Các điều kiện thay đổi thường xuyên.

## Wohnungsbauprämie — Khoản hỗ trợ nhỏ cho những người tiết kiệm xây dựng

Nếu bạn có một **hợp đồng tiết kiệm xây dựng**, bạn có thể nộp đơn xin **Wohnungsbauprämie**:

• **Trợ cấp:** 10% tiền tiết kiệm, tối đa **70 €** trên mỗi người (140 € cho các cặp vợ chồng)

• **Giới hạn thu nhập:** thu nhập chịu thuế lên đến **35.000 €** (70.000 € cho các cặp vợ chồng)

• Trợ cấp phải được sử dụng cho **mục đích liên quan đến nhà ở**

• Nộp đơn thông qua **công ty tiết kiệm xây dựng** (hàng năm trước ngày 31 tháng 12 năm tiếp theo)

## Arbeitnehmersparzulage — Trợ cấp bổ sung từ nhà nước

Nếu người sử dụng lao động của bạn **thanh toán các khoản lợi ích khác có giá trị** (VL) vào một hợp đồng tiết kiệm xây dựng:

• **Trợ cấp:** 9% của các khoản thanh toán VL, tối đa **43 €** mỗi năm

• **Giới hạn thu nhập:** thu nhập chịu thuế lên đến **17.900 €** (35.800 € cho các cặp vợ chồng)

• Hợp đồng tiết kiệm xây dựng phải chạy **7 năm** (kỳ khóa)

## Mẹo cho các nhà mua nước ngoài

### Điều kiện pháp lý

• **Công dân EU** có thể mua bất động sản tại Đức mà không có hạn chế

• **Công dân nước thứ ba** cũng vậy — không có hạn chế nào để mua bất động sản

• Đối với một số **chương trình hỗ trợ**, bạn cần một tiêu đề cư trú thường trú (Niederlassungserlaubnis hoặc ít nhất 5 năm cư trú)

### Tài chính

• Các ngân hàng thường yêu cầu **20–30% vốn của riêng bạn** (chi phí phụ mua + thanh toán trước)

• Một **báo cáo SCHUFA** tốt là quan trọng đối với việc cấp tín dụng

• **Tiêu đề cư trú hạn chế** có thể gây khó khăn cho việc cấp tín dụng — hãy nói chuyện cởi mở với ngân hàng

### Đừng quên chi phí phụ mua

| Loại chi phí | Tỷ lệ |
|---|---|
| **Thuế mua đất** | 3,5–6,5% (tùy theo bang) |
| **Công chứng và sổ cái** | khoảng 1,5–2% |
| **Hoa hồng môi giới** | 3,57–7,14% (tùy theo bang và thỏa thuận) |

**Ví dụ:** Với giá mua 300.000 € sẽ có **30.000–45.000 € chi phí phụ**.

## Tránh các sai lầm phổ biến

• **Nộp đơn quá muộn:** KfW-Förderung phải được nộp **trước khi mua**

• **Không kết hợp các chương trình:** Một số khoản hỗ trợ có thể được **kết hợp** (ví dụ: KfW + chương trình hỗ trợ của bang) — hãy hỏi cố vấn tài chính

• **Đánh giá thấp vốn của riêng bạn:** Hãy lên kế hoạch ít nhất **20%** giá mua dưới dạng vốn của riêng bạn

• **Quên chi phí phụ:** Thuế mua đất, công chứng và môi giới cộng lại **10–15%** giá mua

--- Tính đến: Tháng 3 năm 2026. Tất cả thông tin không có trách nhiệm pháp lý.