Izabela Stawarz 126790

Immobilienkauf in Deutschland. Worauf sollten wir als Ausländer achten?

Beim Kauf einer Immobilie muss man sich alles genau überlegen, denn er ist mit hohen Kosten verbunden.

Beim Kauf einer Immobilie in Deutschland gibt es einige Dinge zu beachten.

**Immobilienkauf in Deutschland.**

**Deutschland ist derzeit eines der teuersten Länder Europas, wenn es um Immobilienpreise geht**.

Deutschland verfügt aber auch über einen sehr stabilen Immobilienmarkt mit soliden Renditen, der ausländische Investoren häufig dazu motiviert, Immobilien in Deutschland zu kaufen.

Dennoch ist der Kostenfaktor für Privatpersonen eines der entscheidenden Kriterien beim Immobilienkauf.

| **Stadt** | **Druchschnittspreis pro Quadratmeter** | **Entwicklung im Jahr 2021** |
| --- | --- | --- |
| Berlin | 6500 EUR | +10,2% |
| Hamburg | 6900 EUR | +13,1% |
| Monachium | 10 500 EUR | +11,7% |
| Frankfurt | 8400 EUR | +16,7% |

**Als Ausländer Immobilien kaufen. Unterschied zwischen EU-Bürgern und Menschen von außerhalb der EU.**

**Menschen aus der Europäischen Union können problemlos in Immobilien in Deutschland investieren und dort leben. Sie müssen sich lediglich beim Einwohnermeldeamt anmelden.**

Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern ist Deutschland beim Immobilienkauf durch Ausländer besonders großzügig.

**In Deutschland kann jeder ein Haus kaufen, unabhängig davon, ob es sich um eine natürliche Person (Privatperson) oder eine juristische Person (Firma) handelt.**

In den letzten Jahren sind Immobilieninvestitionen weit verbreitet, insbesondere in grenznahen Gebieten. Für niederländische Arbeitnehmer beispielsweise gilt der deutsche Immobilienmarkt als lukrativ, zumal in den Niederlanden teilweise Zinsen auf Schulden steuerlich geltend gemacht werden können.

**Beim Verkauf einer Immobilie an eine Person außerhalb der EU stellt sich die Situation etwas anders dar.**

**Diese Person ist auch berechtigt, die Immobilie zu kaufen, kann sie jedoch nicht ohne Kündigung bewohnen.**

Denn dadurch ändert sich Ihr Aufenthaltsstatus nicht. **Wenn die Immobilie an eine Privatperson verkauft wird, muss diese daher über eine Aufenthaltserlaubnis oder ein Visum verfügen.**

**Steuern und Gebühren beim Immobilienkauf in Deutschland.**

**Wie auch in anderen Ländern fallen beim Immobilienkauf in Deutschland diverse Zusatzkosten und Steuern an – manche davon müssen nur einmal bezahlt werden, andere sind jährlich zahlbar.**

**Wenn Sie in Deutschland ein Haus kaufen möchten, müssen Sie mit Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 10 bis 15 % des Kaufpreises rechnen.**

Es fallen folgende zusätzliche Kaufkosten an:

• 3,5 - 6,5 % Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland)³

• Hypothekendarlehensbestellung 2 %.

• 2 % Eigentümerwechsel

• 1 % Notargebühr für die notarielle Beglaubigung

• 0,5 % der Kosten des Grund- und Hypothekenregisters

**Bundesgrunderwerbsteuer (ab 2022).**

|  |  |
| --- | --- |
| Bundesstaat | Grunderwerbsteuer (Prozentsatz) |
| Badenia-Wirtembergia | 5,0% |
| Bawaria | 3,5% |
| Berlin | 6,0% |
| Brandenburgia | 6,5% |
| Brema | 5,0% |
| Hamburg | 4,5% |
| Hesja | 6,0% |
| Meklemburgia-Pomorze Przednie | 6,0% |
| Dolna Saksonia | 5,0% |
| Nadrenia Północna-Westfalia | 6,5% |
| Nadrenia-Palatynat | 5,0% |
| Saara | 6,5% |
| Saksonia | 3,5% |
| Saksonia-Anhalt | 5,0% |
| Szlezwik-Holsztyn | 6,5% |
| Turyngia | 6,5% |

**Immobilienfinanzierung in Deutschland.**

**Nur wenige Menschen verfügen über die gesamte Summe, um ein Haus zu kaufen,** weshalb sowohl Deutsche als auch Ausländer auf Immobilienkredite zurückgreifen, um ihr Eigenheim in Deutschland zu finanzieren.

Für deutsche Staatsbürger ist es natürlich deutlich einfacher, einen Immobilienkredit bei ihrer Bank zu erhalten.

Darüber hinaus bieten viele Kreditinstitute eine Vollfinanzierung an, sodass sich die Immobilie auch Personen leisten kann, die nicht über großes Eigenkapital verfügen.

Allerdings sollten Sie bei einer Vollfinanzierung vorsichtig sein, da diese mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden ist. **Um in Deutschland einen fairen Kredit zu bekommen, müssen Sie mindestens 20 bis 30 % der Kaufsumme an Eigenkapital haben.** Grundsätzlich gilt: Je höher das Eigenkapital, desto besser sind die Kreditkonditionen.

**Garantie beim Immobilienkauf.**

**Ihre Rechte als Käufer bei Mängeln hängen davon ab, ob es sich um ein neues oder gebrauchtes Gebäude handelt.**

**Grundsätzlich ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer die Immobilie mängelfrei zu übergeben** – wenn das Haus jedoch Mängel aufweist, die der Verkäufer nicht beseitigen kann, sollte dies im Kaufvertrag deutlich angegeben werden. Als Käufer haben Sie dann das Recht, den Preis zu mindern.

**Treten nach dem Kauf versteckte Mängel auf, die dem Verkäufer nicht bekannt waren, liegt die Verantwortung beim Käufer – es lohnt sich also, die Immobilie genau zu besichtigen und gegebenenfalls einen Gutachter hinzuzuziehen.**

Sollten Ihnen jedoch nach dem Kauf Mängel auffallen, die der Verkäufer arglistig verschwiegen hat, haben Sie als Käufer Anspruch auf Gewährleistung.

**Handelt es sich bei Ihrer Immobilie um einen Neubau, profitieren Sie in der Regel von einer 5-Jahres-Garantie.** Während dieser Zeit haben Bauherren das Recht, ein Bauunternehmen mit der Beseitigung etwaiger Mängel zu beauftragen.

**Anwendung**

Auch als Ausländer können Sie problemlos und problemlos eine Immobilie in Deutschland erwerben – wenn Sie aus einem Drittstaat kommen, ändert der Kauf jedoch nichts an Ihrem Aufenthaltsstatus.

Vor dem Kauf sollten Sie die Immobilie sorgfältig besichtigen und den Kaufpreis aushandeln. Um einen fairen Kaufvertrag zu gewährleisten, lohnt es sich, einen Anwalt zu konsultieren. Sobald Sie eine Finanzierungszusage abgegeben haben, können Sie den Kauf abschließen und durch die Eintragung in das Grundbuch der neue Eigentümer Ihres Hauses werden.

**Wörterbuch**

die Immobilien – nieruchomości

der Ausländer – obcokrajowiec

Stabiler Immobilienmarkt – syabilny rynek nieruchomości

die Rendite – stopa zwrotu

die Privatperson – osoba prywatna

(der)Preis pro Quadratmeter – cena za metr kwadratowy

investieren – zainwestować

registrieren – zarejstrować

das Einwohnermeldeamt – urząd meldunkowy mieszkańców

natürliche Person – osoba fizyczna

die Privatperosn – osoba prywatna

juristische Person – osoba prawna

die Staatsbürgerschaft – obywatelstwo

lukrativ – lukratywny

der Aufenthaltsstatus – status pobytowy

(die)Kosten – koszty

die Steuer – podatek

die Grunderwerbssteuer – podatek od przeniesienia nieruchomości

die Hypothek – kredyt hipoteczny

der Besitzerwechsel – zmiana właściciela

die Notargebühr – opłata notarialna

das Grundbuch und Hypothekenregister - ksiega wieczysta

der Bundesstaat – kraj federalny/federacyjny

die Immobilienfinanzierung – finansowanie nieruchomości

das Eigenkapital – kapitał własny

**Quellen**

<https://wise.com/de/blog/haus-kaufen-in-deutschland>

<https://www.immobilienscout24.de/wissen/verkaufen/immobilie-an-auslaender-verkaufen.html>