Comprar una casa barata en Alemania: datos clave

Cifras a 21 de noviembre de 2026. Fuente: RealHunt, https://realhunt.co/es/homes/germany

A 21 de noviembre de 2026, RealHunt publica 21 casas en venta en Alemania, revisadas una a una por una persona. En Alemania, el precio de salida mediano de esas 21 casas es de 55.000 € (1.053 € por m2, calculado con las 21 casas de superficie conocida); la más barata cuesta 40.000 € y la más cara, 199.000 €. Los impuestos y gastos de compra suman alrededor del 5–8,5% del precio de una casa en Alemania (cifras de 2026).

Datos clave

Casas en RealHunt	21
Precio de salida mediano	55.000 €
Precio mediano por m2	1.053 € (21 casas de superficie conocida)
Superficie mediana	51 m2
La más barata y la más cara	40.000 € · 199.000 €
Nota RealHunt mediana (de 70 a 98)	80
Impuestos y gastos de compra	5–8,5% del precio (cifras de 2026)
¿Puede comprar un extranjero?	Sí. No hay restricciones para que los extranjeros compren propiedades en Alemania, aunque los compradores no comunitarios normalmente necesitan un depósito mayor para obtener un préstamo.
Impuesto anual sobre la vivienda	Los propietarios pagan el impuesto sobre bienes inmuebles (Grundsteuer), que desde 2025 se calcula como valor tasado x tipo impositivo x un coeficiente municipal (Hebesatz) que fija cada municipio.
Fecha de estas cifras	21 de noviembre de 2026
De qué se componen los gastos de compra	Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias (Grunderwerbsteuer) del 3,5% al 6,5% según el estado federado (3,5% en Baviera; 6,5% en Brandeburgo, Renania del Norte-Westfalia, Sarre y Schleswig-Holstein), más los gastos de notario y registro de la propiedad (Notar- und Grundbuchkosten) de alrededor del 1,5-2%; si el vendedor contrató al agente, por ley el comprador paga la mitad de la comisión, que va aparte.
Impuesto sobre los alquileres	Los propietarios no residentes tributan en Alemania por el rendimiento neto del alquiler a los tipos progresivos normales del impuesto sobre la renta, pero sin el mínimo exento (Grundfreibetrag).

Los pasos de la compra

1. Encuentra una vivienda y organiza la financiación 2. Busca asesoramiento independiente 3. Firma ante notario 4. Asegura una anotación preventiva 5. Paga el impuesto de transmisión y el precio 6. Inscríbete como propietario

Las casas con mejor nota hoy

40.000 € · Ático soleado con balcón por 40.000 € en Chemnitz · nota 87 · realhunt.co/es/deal/de-chemnitz-40k-931045

Fuentes de las normas y los gastos

6 fuentes, con sus enlaces en https://realhunt.co/es/costs/germany

Los precios son los de salida de los anuncios originales, en euros; las medianas describen las casas que publica RealHunt, no todo el mercado. Información general, no asesoramiento jurídico ni fiscal. Se puede citar con un enlace (CC BY 4.0). Dudas: carlos@equinoxinvestmentgroup.com