HAMBOORG.CITY

منصة مجانية للأجانب في ألمانيا

✓ مساعد 24/7 بلغتك
✓ تذكيرات المواعيد النهائية
✓ ماسح المستندات الرسمية
✓ حاسبات المزايا

hamboorg.city — هو وسيطل مجاني

تكاليف التوثيق في ألمانيا — رسوم Notarkosten والخدمات ونصائح التوفير

ما تكلفة الموثق وأوقات الحاجة إليه وكيفية حساب الرسوم: شراء العقارات والميراث وتأسيس الشركات والمزيد.

Deutsche Begriffe: Notarkosten | Notar | Beurkundung | Grundbuch | Grundschuldbestellung | Kaufvertrag | GNotKG

ماذا يفعل الموثق؟

الـ **Notar** هو خبير قانوني **مستقل معين من الدولة**، يقوم بـ **Beurkundung** (توثيق) المعاملات القانونية ويجعلها نافذة قانونيًا في ألمانيا، الذهاب إلى الموثق في العديد من المعاملات القانونية **مفروض بموجب القانون** — بخلاف العديد من الدول الأخرى، حيث يكفي العقد البسيط.

متى أحتاج إلى موثق؟

المعاملة القانونية	هل يُطلب Notar؟
شراء العقار (منزل/شقة)	✅ إلزامي
تسجيل الملكية (Grundbucheintrag)	✅ إلزامي
عقد الزواج	✅ إلزامي
الوصية (موثقة)	✅ إلزامي
عقد الوراثة	✅ إلزامي
تأسيس GmbH	✅ إلزامي
تأسيس UG (مسؤولية محدودة)	✅ إلزامي
عقد الهبة (عقار)	✅ إلزامي

المعاملة القانونية	هل يُطلب Notar؟
وكالة الرعاية (موثقة)	موصى بها
عقد الإيجار	❌ غير مطلوب
عقد العمل	❌ غير مطلوب

كيف يتم حساب تكاليف Notarkosten؟

تكاليف Notarkosten **منظمة بموجب القانون** في ألمانيا من خلال قانون **Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)**. هذا يعني: جميع الموثقين في ألمانيا يحسبون **نفس الرسوم** للخدمة **ذاتها**. لا يوجد منافسة سعرية — لذا لا يمكنك "التفاوض" أو البحث عن موثق "أرخص".

قيمة المعاملة كأساس

تعتمد الرسوم على **قيمة المعاملة** (Geschäftswert) للمعاملة القانونية. في شراء العقار، هذا هو **سعر الشراء**، وفي تأسيس GmbH، هو **رأس المال**.

جدول الرسوم (مختار، GNotKG ملحق 2)

قيمة المعاملة	الرسم البسيط (1.0)
25.000 €	115 €
50.000 €	165 €
100.000 €	273 €
150.000 €	381 €
200.000 €	435 €
250.000 €	535 €
300.000 €	635 €
500.000 €	935 €
1.000.000 €	1.735 €

حسب نوع المعاملة القانونية، يتم ضرب **الرسم البسيط** بعامل (مثلاً 2.0 للتوثيق).

تكاليف Notarkosten عند شراء العقار

شراء العقار وه السبب الأكثر شيوعاً لزيارة الموثق. تبلغ تكاليف Notarkosten عند شراء العقار حوالي **1.5–2٪ من سعر الشراء** (شاملاً تكاليف التسجيل).

تفصيل التكاليف (مثال: سعر الشراء 300.000 €)

الخدمة	نسبة الرسم	التكلفة (تقريباً)
توثيق عقد الشراء (Kaufvertrag beurkunden)	2.0x	1.270 €
تعديل التسجيل (Grundbuchänderung)	1.0x	635 €
تسجيل الرهن (عند القرض)	1.0x	635 €
نشاط التنفيذ	0.5x	318 €
نشاط الرعاية	0.5x	318 €
المصاريف (بريد، هاتف، نسخ)	إجمالي	حوالي 50–100 €
ضريبة القيمة المضافة (19٪ على Notarkosten)		حوالي 490 €
إجمالي تكاليف الموثق + التسجيل		**حوالي 3.700–4.300 €**

من يدفع الموثق؟

عند شراء العقار، يتحمل **المشتري** عادةً تكاليف Notarkosten. هذا متفق عليه في عقد الشراء. نظرياً، **المشتري والبائع** مسؤولان بشكل مشترك تجاه الموثق — لكن عملياً يدفع المشتري.

تكاليف Notarkosten عند تأسيس شركة

تأسيس GmbH (رأس مال 25.000 €)

الخدمة	التكلفة (تقريباً)
توثيق نظام الشركة	250–500 €
تسجيل السجل التجاري	125–250 €
تعيين الإدارة	125 €
المصاريف + ضريبة القيمة المضافة	حوالي 100–200 €
الإجمالي	**حوالي 600–1.100 €**

UG (مسؤولية محدودة) — التأسيس بالبروتوكول النموذجي

• عند استخدام **البروتوكول النموذجي** (حد أقصى 3 شركاء، مدير تنفيذي واحد): حوالي **300–400 €** من رسوم Notarkosten

• مع عقد نظام فردي: مشابه لـ GmbH

تكاليف Notarkosten في الميراث والرعاية

وصية موثقة (notarielles Testament)

قيمة المعاملة (= الثروة الصافية)	التكلفة (تقريباً)
50.000 €	حوالي 330 €
100.000 €	حوالي 546 €
250.000 €	حوالي 1.070 €
500.000 €	حوالي 1.870 €

الفائدة: الوصية الموثقة تحل محل **شهادة الوراثة** — وهذا يوفر للورثة عادةً حوالي 300–2.000 € ووقتاً طويلاً.

عقد الوراثة

• الرسم: **2.0x الرسم البسيط** حسب قيمة المعاملة

• أغلى من الوصية، لكنه ملزم لجميع الأطراف

وكالة الرعاية (موثقة بشكل علني)

• **التصديق**: حوالي 20–70 € (قيمة المعاملة = الثروة الصافية، حد أقصى 1 مليون €)

• **التوثيق** (شامل، موصى به): حوالي 100–400 €

• **تعليمات العناية الطبية** (التصديق): حوالي 20–50 €

تكاليف Notarkosten في عقد الزواج والطلاق

عقد الزواج

الثروة الصافية لكل الزوجين	التكلفة (تقريباً)
50.000 €	حوالي 330 €
100.000 €	حوالي 546 €
250.000 €	حوالي 1.070 €
500.000 €	حوالي 1.870 €

نصيحة: قد يكون عقد الزواج مفيداً بشكل خاص عندما:

- يكون لكل الشريكين **جنسيات مختلفة**
- أحد الشريكين **يملك عقاراً بالخارج**
- أحد الشريكين **يملك شركة**
- تريدان تعديل **نظام الملكية** (مثلاً لفصل بدلاً من المشاركة)

اتفاقية النتائج المترتبة على الزواج

- تنظم النفقة وتقسيم الثروة والحضانة
- الرسم: مشابه لعقد الزواج، يعتمد على قيمة المعاملة
- **توفر** غالباً تكاليف محكمة كبيرة في الطلاق

نصائح للعملاء الأجانب

حاجز اللغة

- يجب على الموثق التأكد من **فهم** لمحتوى الوثيقة
- إذا كنت لا تتحدث الألمانية، يجب أن يكون **مترجم معتمد** حاضراً
- تتحمل أنت **تكاليف الترجمة** بالإضافة (حوالي 100–300 € في الساعة)
- بعض الموثقين يتحدثون **الإنجليزية** أو لغات أجنبية أخرى — استفسر مقدماً

تحضير المستندات

أحضر دائماً إلى موعد الموثق:

- **بطاقة هوية صحيحة** (جواز سفر + تصريح إقامة)
- جميع **المستندات ذات الصلة** (شهادة الميلاد، شهادة الزواج إلخ) مع ترجمة موثقة
- عند شراء العقار: **تأكيد التمويل** من البنك

البحث عن موثق

• **بحث الموثقين** في غرفة الموثقين الفيدرالية: notar.de

• في معظم الولايات الفيدرالية، يعمل الموثقون كـ **موثقين فقط** (خاصة في المدن الكبرى)

• في بعض الولايات (مثل باد فورتمبيرغ وبافاريا) يكون الموثقون أيضاً **محامين** (Anwaltsnotare)

الأسئلة الشائعة

هل يمكنني خصم تكاليف Notarkosten من الضرائب؟

• **شراء العقار (الاستخدام الشخصي):** لا، التكاليف غير قابلة للخصم

• **عقار مؤجر:** نعم، قابل للخصم كمصروف إيراد

• **تأسيس شركة:** نعم، قابل للخصم كمصروف تشغيلي

• **عقد الزواج/الوصية:** عادة لا يمكن خصمها

ماذا يحدث إذا ألغيت الموعد؟

إذا أعد الموثق مسودة العقد بالفعل، قد تكون هناك **رسوم مسودة** (عادة نصف الرسم العادي). ألغِ الموعد في الوقت المناسب إذاً.

كم يستغرق موعد الموثق؟

• **شراء العقار:** 30–60 دقيقة (القراءة + التوقيع)

• **الوصية:** 20–40 دقيقة

• **تأسيس GmbH:** 30–45 دقيقة

• يقرأ الموثق **العقد بالكامل** — هذا مفروض بموجب القانون

hamboorg.city/knowledge/article/notarkosten/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo