HAMBOORG.CITY

Δωρεάν πλατφόρμα για αλλοδαπούς στη Γερμανία

✓ Βοηθός 24/7 στη δική σας γλώσσα
✓ Σαρωτής επίσημων εγγράφων
✓ Υπενθυμίσεις προθεσμιών
✓ Υπολογιστές παροχών

hamboorg.city — είναι και θα παραμείνει ΔΩΡΕΆΝ

Κόστος Notarkosten στη Γερμανία — Αμοιβές, Υπηρεσίες και Συμβουλές Εξοικονόμησης

Τι κοστίζει ένας notar, πότε χρειάζεστε έναν και πώς υπολογίζονται οι αμοιβές: αγορά ακινήτων, δικαίωμα κληρονομίας, σύσταση εταιρείας και άλλα.

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

Τι κάνει ένας Notar;

Ένας **Notar** είναι ένας από το κράτος διορισμένος, ανεξάρτητος **νομικός ειδικός** που **πιστοποιεί** νομικές πράξεις και τις κάνει νομικά έγκυρες. Στη Γερμανία, η επίσκεψη σε έναν notaro είναι **καθορισμένη από το νόμο** για πολλές σημαντικές νομικές πράξεις — σε αντίθεση με πολλές άλλες χώρες, όπου ένα απλό συμβόλαιο είναι αρκετό.

Πότε χρειάζομαι έναν Notar;

Νομική πράξη	Notar απαραίτητος;
Αγορά ακινήτου (σπίτι/διαμέρισμα)	□ Υποχρεωτικό
Εγγραφή ακινήτου	□ Υποχρεωτικό
Συμβόλαιο γάμου	□ Υποχρεωτικό
Διαθήκη (notarized)	□ Υποχρεωτικό
Συμβόλαιο κληρονομίας	□ Υποχρεωτικό
Ίδρυση GmbH	□ Υποχρεωτικό
Ίδρυση UG (περιορισμένη ευθύνη)	□ Υποχρεωτικό
Συμβόλαιο δωρεάς (ακίνητη περιουσία)	□ Υποχρεωτικό

Νομική πράξη	Notar απαραίτητος;
Εξουσιοδότηση αντιπροσώπου (δημόσια επικύρωση)	Συνιστάται
Μισθωτικό συμβόλαιο	□ Μη υποχρεωτικό
Συμβόλαιο εργασίας	□ Μη υποχρεωτικό

Πώς υπολογίζονται τα κόστη Notarkosten;

Τα κόστη Notarkosten στη Γερμανία είναι **καθορισμένα από το νόμο** μέσω του **Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)**. Αυτό σημαίνει: Όλοι οι notars στη Γερμανία χρεώνουν **ίδιες αμοιβές** για **ίδια υπηρεσία**. Δεν υπάρχει ανταγωνισμός τιμών — επομένως δεν μπορείτε να «διαπραγματευθείτε» ή να ψάξετε για έναν «φθηνότερο» notaro.

Αξία συναλλαγής ως βάση

Η αμοιβή εξαρτάται από την **αξία της συναλλαγής** (ονομάζεται επίσης αξία του αντικειμένου) της νομικής πράξης. Κατά την αγορά ακινήτου, αυτή είναι η **τιμή αγοράς**, κατά την ίδρυση GmbH είναι το **μετοχικό κεφάλαιο**.

Πίνακας αμοιβών (απόσπασμα, GNotKG Παράρτημα 2)

Αξία συναλλαγής	Απλή αμοιβή (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 €

Ανάλογα με το είδος της νομικής πράξης, η **απλή αμοιβή** πολλαπλασιάζεται με έναν συντελεστή (π.χ. 2,0 για πιστοποίηση).

Κόστη Notarkosten κατά την αγορά ακινήτου

Η αγορά ακινήτου είναι ο συνηθέστερος λόγος για επίσκεψη σε notaro. Τα κόστη Notarkosten κατά την αγορά ακινήτου είναι περίπου **1,5–2% της τιμής αγοράς** (συμπεριλαμβανομένων των δαπανών εγγραφής).

Λεπτομέρεια εξόδων (Παράδειγμα: Τιμή αγοράς 300.000 €)

Υπηρεσία	Σύστημα αμοιβών	Κόστος (περίπου)
Πιστοποίηση συμβολαίου αγοράς	2,0 φορές αμοιβή	1.270 €
Αλλαγή εγγραφής ακινήτου (μεταφορά ιδιοκτησίας)	1,0 φορές αμοιβή	635 €
Θέση ενέχυρου (σε περίπτωση δανείου)	1,0 φορές αμοιβή	635 €
Δραστηριότητα εκτέλεσης	0,5 φορές αμοιβή	318 €
Δραστηριότητα φροντίδας	0,5 φορές αμοιβή	318 €
Έξοδα (ταχυδρομείο, τηλέφωνο, φωτοτυπίες)	Σταθερή	περίπου 50–100 €
Φόρος προστιθέμενης αξίας (19% στις αμοιβές Notarkosten)		περίπου 490 €
Συνολικά κόστη Notar + εγγραφή		**περίπου 3.700–4.300 €**

Ποιος πληρώνει τον Notar;

Κατά την αγορά ακινήτου, ο **αγοραστής** συνήθως αναλαμβάνει τα κόστη Notarkosten. Αυτό καθορίζεται στο συμβόλαιο αγοράς. Νομικά, **ο αγοραστής και ο πωλητής** είναι κοινώς υπεύθυνοι απέναντι στον notaro — αλλά στην πράξη, ο αγοραστής πληρώνει.

Κόστη Notarkosten κατά την ίδρυση εταιρείας

Ίδρυση GmbH (Μετοχικό κεφάλαιο 25.000 €)

Υπηρεσία	Κόστος (περίπου)
Πιστοποίηση καταστατικού	250–500 €
Εγγραφή εμπορικού μητρώου	125–250 €

Υπηρεσία	Κόστος (περίπου)
Ορισμός διευθυντή	125 €
Έξοδα + ΦΠΑ	περίπου 100–200 €
Σύνολο	**περίπου 600–1.100 €**

UG (περιορισμένη ευθύνη) — Ίδρυση με πρότυπο καταστατικό

• Χρήση **προτύπου καταστατικού** (έως 3 μέλη, 1 διευθυντής): περίπου **300–400 €** κόστη Notarkosten

• Με προσαρμοσμένο καταστατικό: παρόμοια με GmbH

Κόστη Notarkosten για κληρονομιά και προετοιμασία

Πιστοποιημένη διαθήκη

Καθαρή αξία (= Καθαρή περιουσία)	Κόστος (περίπου)
50.000 €	περίπου 330 €
100.000 €	περίπου 546 €
250.000 €	περίπου 1.070 €
500.000 €	περίπου 1.870 €

Πλεονέκτημα: Μια πιστοποιημένη διαθήκη αντικαθιστά το **πιστοποιητικό κληρονόμου** — αυτό εξοικονομεί περίπου 300–2.000 € στους κληρονόμους αργότερα και πολύ χρόνο.

Συμβόλαιο κληρονομίας

• Αμοιβή: **2,0 φορές αμοιβή** ανάλογα με την αξία της συναλλαγής

• Πιο ακριβό από διαθήκη, αλλά δεσμευτικό για όλα τα μέρη

Εξουσιοδότηση αντιπροσώπου (δημόσια επικύρωση)

• **Επικύρωση:** περίπου 20–70 € (Αξία συναλλαγής = Καθαρή περιουσία, μέγιστο 1 εκατ. €)

• **Πιστοποίηση** (ολοκληρωμένη, συνιστάται): περίπου 100–400 €

• **Δήλωση εμφανίζονταν** (Επικύρωση): περίπου 20–50 €

Κόστη Notarkosten για συμβόλαιο γάμου και διαζύγιο

Συμβόλαιο γάμου

Καθαρή αξία και των δύο συζύγων	Κόστος (περίπου)
50.000 €	περίπου 330 €
100.000 €	περίπου 546 €
250.000 €	περίπου 1.070 €
500.000 €	περίπου 1.870 €

Συμβουλή: Ένα συμβόλαιο γάμου μπορεί να είναι ιδιαίτερα χρήσιμο όταν:

• Και οι δύο εταίροι έχουν **διαφορετικές υπηκοότητες**

• Ένας από τους εταίρους κατέχει **ακίνητα στο εξωτερικό**

• Ένας εταίρος έχει **επιχείρηση**

• Θέλετε να προσαρμόσετε το **καθεστώς περιουσίας** (π.χ. ξεχωριστή περιουσία αντί κοινής περιουσίας)

Συμφωνία συνεπειών διαζυγίου

• Ρυθμίζει τη συντήρηση, τη διαίρεση της περιουσίας, την επιμέλεια

• Αμοιβή: παρόμοια με συμβόλαιο γάμου, εξαρτάται από την αξία της συναλλαγής

• **Εξοικονόμηση** συχνά σημαντικών δαπανών δικαστηρίου κατά το διαζύγιο

Συμβουλές για διεθνείς πελάτες

Γλωσσική αναφορά

• Ο notaro πρέπει να βεβαιωθεί ότι **καταλαβαίνετε** το περιεχόμενο του εγγράφου

• Εάν δεν μιλάτε γερμανικά, ένας **ορκωτός διερμηνέας** πρέπει να παρευρεθεί

• Φέρετε τα **έξοδα του διερμηνέα** (περίπου 100–300 € ανά ώρα)

• Ορισμένοι notars μιλάνε **αγγλικά** ή άλλες ξένες γλώσσες — ρωτήστε εκ των προτέρων

Προετοιμασία εγγράφων

Πάντα μετάφερε στο ραντεβού του notaro:

• **Έγκυρη ταυτότητα** (Διαβατήριο + άδεια διαμονής)

• Όλα τα **σχετικά έγγραφα** (Δελτίο γέννησης, Δελτίο γάμου κ.λπ.) με πιστοποιημένη μετάφραση

• Κατά την αγορά ακινήτου: **Βεβαίωση χρηματοδότησης** από την τράπεζα

Εύρεση Notaro

• **Αναζήτηση Notarkosten** της Bundesnotarkammer: notar.de

• Στα περισσότερα κρατίδια, οι notars εργάζονται ως **Μόνο-Notars** (ιδιαίτερα σε μεγάλες πόλεις)

• Σε ορισμένα κρατίδια (π.χ. Baden-Württemberg, Bavaria), οι notars είναι ταυτόχρονα **Δικηγόροι** (Notars-δικηγόροι)

Συχνές ερωτήσεις

Μπορώ να αφαιρέσω τα κόστη Notarkosten από το φόρο;

• **Αγορά ακινήτου (ιδιόχρηση):** Όχι, τα κόστη δεν αφαιρούνται

• **Ενοικιαζόμενο ακίνητο:** Ναι, αφαιρούνται ως έξοδα μίσθωσης

• **Ίδρυση εταιρείας:** Ναι, αφαιρούνται ως επιχειρηματικές δαπάνες

• **Συμβόλαιο γάμου/Διαθήκη:** Συνήθως δεν αφαιρούνται

Τι συμβαίνει αν ακυρώσω το ραντεβού;

Εάν ο notaro έχει ήδη συντάξει το συμβόλαιο, ενδέχεται να προκύψουν **έξοδα σύνταξης** (συνήθως το μισό της κανονικής αμοιβής). Επομένως, ακυρώστε το ραντεβού εγκαίρως.

Πόσο χρόνο διαρκεί ένα ραντεβού notaro;

• **Αγορά ακινήτου:** 30–60 λεπτά (Ανάγνωση + Υπογραφή)

• **Διαθήκη:** 20–40 λεπτά

• **Ίδρυση GmbH:** 30–45 λεπτά

• Ο notaro διαβάζει **ολόκληρο το συμβόλαιο** — αυτό απαιτείται από το νόμο