HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

Costos notariales en Alemania — Honorarios, servicios y consejos de ahorro

Qué cuesta un Notar, cuándo lo necesita y cómo se calculan los honorarios: compra de inmuebles, derecho sucesorio, constitución de empresas y más.

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

¿Qué hace un Notar?

Un **Notar** es un **experto legal** designado por el Estado, independiente, que **autoriza** actos jurídicos y les da validez legal. En Alemania, acudir a un Notar es **obligatorio por ley** para muchos actos jurídicos importantes — a diferencia de muchos otros países, donde un simple contrato es suficiente.

¿Cuándo necesito un Notar?

Acto jurídico	¿Notar obligatorio?
Compra de inmuebles (casa/apartamento)	□ Obligatorio
Inscripción en el registro de la propiedad	□ Obligatorio
Contrato matrimonial	□ Obligatorio
Testamento (notarial)	□ Obligatorio
Contrato sucesorio	□ Obligatorio
Constitución de GmbH	□ Obligatorio
Constitución de UG (sociedad de responsabilidad limitada)	□ Obligatorio

Acto jurídico	¿Notar obligatorio?
Contrato de donación (inmuebles)	□ Obligatorio
Poder notarial (certificado públicamente)	Recomendado
Contrato de alquiler	□ No obligatorio
Contrato de trabajo	□ No obligatorio

¿Cómo se calculan los costos notariales?

Los costos notariales en Alemania están **regulados por ley** a través de la **Ley de Costos Judiciales y Notariales (GNotKG)**. Esto significa: todos los Notares en Alemania cobran las **mismas tarifas** por el **mismo servicio**. No hay competencia de precios — así que no puede "negociar" o buscar un Notar "más barato".

Valor del acto como base

El honorario depende del **valor del acto** (también: valor del objeto) del acto jurídico. En una compra de inmuebles, es el **precio de compra**; en la constitución de una GmbH, es el **capital social**.

Tabla de honorarios (extracto, GNotKG anexo 2)

Valor del acto	Honorario simple (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 €

Dependiendo del tipo de acto jurídico, el **honorario simple** se multiplica por un factor (p. ej., 2,0 para una autorización).

Costos notariales en compra de inmuebles

La compra de inmuebles es la razón más frecuente para visitar un Notar. Los costos notariales en una compra de inmuebles son aproximadamente **1,5–2% del precio de compra** (incluyendo costos del registro de la propiedad).

Desglose de costos (ejemplo: precio de compra 300.000 €)

Servicio	Tarifa	Costos (aprox.)
Autorización del contrato de compraventa	Tarifa 2,0	1.270 €
Cambio en el registro de la propiedad (reescritura de propiedad)	Tarifa 1,0	635 €
Constitución de carga hipotecaria (en caso de crédito)	Tarifa 1,0	635 €
Actividad de ejecución	Tarifa 0,5	318 €
Actividad de gestión	Tarifa 0,5	318 €
Desembolsos (correo, teléfono, copias)	Tarifa fija	aprox. 50–100 €
IVA (19% sobre costos notariales)		aprox. 490 €
Costos totales Notar + Registro		**aprox. 3.700–4.300 €**

¿Quién paga al Notar?

En una compra de inmuebles, por regla general el **comprador** paga los costos notariales. Esto se acuerda en el contrato de compraventa. Teóricamente, **comprador y vendedor** son responsables solidarios ante el Notar — pero en la práctica, el comprador paga.

Costos notariales en constitución de empresas

Constitución de GmbH (capital social 25.000 €)

Servicio	Costos (aprox.)
Autorización de contrato social	250–500 €
Inscripción en el registro mercantil	125–250 €
Nombramiento de administrador	125 €
Desembolsos + IVA	aprox. 100–200 €
Total	**aprox. 600–1.100 €**

UG (sociedad de responsabilidad limitada) — Constitución con protocolo estándar

• Con **protocolo estándar** (máx. 3 socios, 1 administrador): aprox. **300–400 €** en costos notariales

• Con contrato social personalizado: similar a GmbH

Costos notariales en herencia y previsión

Testamento notarial

Valor del acto (= patrimonio neto)	Costos (aprox.)
50.000 €	aprox. 330 €
100.000 €	aprox. 546 €
250.000 €	aprox. 1.070 €
500.000 €	aprox. 1.870 €

Ventaja: Un testamento notarial reemplaza el **certificado de heredero** — esto ahorra a los herederos aprox. 300–2.000 € y mucho tiempo después.

Contrato sucesorio

• Honorario: **tarifa 2,0** según valor del acto

• Más caro que un testamento, pero vinculante para todos los participantes

Poder notarial (certificado públicamente)

• **Certificación:** aprox. 20–70 € (valor del acto = patrimonio neto, máx. 1 millón €)

• **Autorización** (más completa, recomendada): aprox. 100–400 €

• **Directiva de paciente** (certificación): aprox. 20–50 €

Costos notariales en contrato matrimonial y divorcio

Contrato matrimonial

Patrimonio neto de ambos cónyuges	Costos (aprox.)
50.000 €	aprox. 330 €
100.000 €	aprox. 546 €
250.000 €	aprox. 1.070 €
500.000 €	aprox. 1.870 €

Consejo: Un contrato matrimonial puede ser especialmente útil si:

• Ambas parejas tienen **nacionalidades diferentes**

• Una de las parejas **posee inmuebles en el extranjero**

• Una pareja tiene una **empresa**

• Desean ajustar el **régimen de bienes** (p. ej., separación de bienes en lugar de gananciales)

Acuerdo sobre consecuencias del divorcio

• Regula manutención, división de patrimonios, custodia

• Honorario: similar al contrato matrimonial, depende del valor del acto

• **Ahorra** frecuentemente costos judiciales significativos en el divorcio

Consejos para clientes extranjeros

Barrera del idioma

• El Notar debe asegurar que **entienda** el contenido de la escritura

• Si no habla alemán, debe estar presente un **intérprete jurado**

• Los **costos de interpretación** corren por su cuenta (aprox. 100–300 € por hora)

• Algunos Notares hablan **inglés** u otros idiomas extranjeros — pregunte con anticipación

Preparar documentos

Lleve siempre al cita notarial:

• **Documento de identidad válido** (pasaporte + permiso de residencia)

• Todos los **documentos relevantes** (certificado de nacimiento, certificado de matrimonio, etc.) con traducción certificada

• En compra de inmuebles: **Confirmación de financiación** del banco

Encontrar un Notar

• **Búsqueda de Notar** de la Cámara Federal de Notarios: notar.de

• En la mayoría de estados federales, los Notares actúan como **Notares puros** (especialmente en grandes ciudades)

• En algunos estados federales (p. ej., Baden-Württemberg, Baviera), los Notares son simultáneamente **abogados** (Notares-abogados)

Preguntas frecuentes

¿Puedo deducir los costos notariales de mis impuestos?

• **Compra de inmuebles (uso propio):** No, los costos no son deducibles

• **Inmueble alquilado:** Sí, deducible como gasto de rendimiento

• **Constitución de empresa:** Sí, deducible como gasto empresarial

• **Contrato matrimonial/Testamento:** Por regla general, no deducible

¿Qué pasa si cancelo la cita?

Si el Notar ya ha redactado el proyecto de contrato, pueden aplicarse **honorarios de proyecto** (por regla general, la mitad del honorario regular). Cancele la cita con suficiente anticipación.

¿Cuánto dura una cita notarial?

• **Compra de inmuebles:** 30–60 minutos (lectura + firma)

• **Testamento:** 20–40 minutos

• **Constitución de GmbH:** 30–45 minutos

• El Notar **lee todo el contrato** — esto es obligatorio por ley

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