HAMBOORG.CITY

پلتفرم رایگان برای خارجیان در آلمان

✓ دستیار 24/7 به زبان شما
✓ اسکن اسناد رسمی
✓ یادآوری مهلت‌ها
✓ ماشین‌حساب‌های کمک‌هزینه

hamboorg.city — است و همیشه رایگان خواهد بود

هزینه های دفتر تنفیذ در آلمان — حق الزحمه ها، خدمات و نکات صرفه جویی

هزینه خدمات دفتر تنفیذ، زمان نیاز به آن و نحوه محاسبه حق الزحمه: خرید ملک، حقوق ارث، تأسیس شرکت و موارد دیگر.

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

دفتر تنفیذ چه کاری انجام می دهد؟

دفتر تنفیذ (Notar) متخصص حقوقی **مستقل** منصوب دولتی است که اسناد حقوقی را **تصدیق** کرده و آن ها را دارای اعتبار حقوقی می کند. در آلمان مراجعه به دفتر تنفیذ برای بسیاری از اعمال حقوقی مهم **به موجب قانون الزامی** است — برخلاف بسیاری از کشورهای دیگر که یک قرارداد ساده کافی است.

چه زمانی به دفتر تنفیذ نیاز دارم؟

عمل حقوقی	آیا دفتر تنفیذ الزامی است؟
خرید ملک (خانه/آپارتمان)	✅ اجباری
ثبت در دفتر ملک	✅ اجباری
قرارداد ازدواج	✅ اجباری
وصیت نامه (رسمی)	✅ اجباری
قرارداد ارث	✅ اجباری
تأسیس شرکت GmbH	✅ اجباری
تأسیس UG (مسئولیت محدود)	✅ اجباری
قرارداد هدیه (ملک)	✅ اجباری

عمل حقوقی	آیا دفتر تنفیذی الزامی است؟
وکالت نامه رسمی (تایید شده عمومی)	توصیه شده
قرارداد اجاره	✗ الزامی نیست
قرارداد کار	✗ الزامی نیست

هزینه های دفتر تنفیذی چگونه محاسبه می شوند؟

هزینه های دفتر تنفیذی در آلمان **به موجب قانون تنظیم شده** توسط **قانون هزینه های دادگستری و دفتر تنفیذی (GNotKG)**. این به معنی: تمام دفاتر تنفیذی در آلمان **حق الزحمه یکسان** برای **خدمات یکسان** دریافت می کنند. رقابت قیمتی وجود ندارد — بنابراین نمی توانید "مذاکره" کنید یا دفتر تنفیذی "ارزان تر" بیابید.

ارزش معامله به عنوان مبنا

حق الزحمه بستگی به **ارزش معامله** (همچنین: ارزش موضوع) عمل حقوقی دارد. در خرید ملک، این **قیمت خرید** است، در تأسیس GmbH این **سرمایه اولیه** است.

جدول حق الزحمه (خلاصه، GNotKG ضمیمه 2)

ارزش معامله	حق الزحمه ساده (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 €

بسته به نوع عمل حقوقی، **حق الزحمه ساده** در ضریب ضرب می شود (مثلاً 2,0 برای تصدیق).

هزینه های دفتر تنفیذی در خرید ملک

خرید ملک متداول ترین دلیل مراجعه به دفتر تنفیذ است. هزینه های دفتر تنفیذ در خرید ملک تقریباً **1,5–2% قیمت خرید** است (شامل هزینه های ثبت ملک).

تفصیل هزینه ها (مثال: قیمت خرید 300.000 €)

خدمت	ضریب	هزینه (تقریبی)
تصدیق قرارداد خرید	ضریب 2,0	1.270 €
تغییر در دفتر ملک (تغییر مالکیت)	ضریب 1,0	635 €
ثبت رهن (در صورت وام)	ضریب 1,0	635 €
فعالیت اجرائی	ضریب 0,5	318 €
فعالیت مدیریتی	ضریب 0,5	318 €
مخارج (پست، تلفن، کپی)	ثابت	تقریباً 50–100 €
مالیات بر ارزش افزوده (19% روی هزینه های دفتر تنفیذ)		تقریباً 490 €
کل هزینه های دفتر تنفیذ + دفتر ملک		**تقریباً 3.700–4.300 €**

چه کسی دفتر تنفیذ را پرداخت می کند؟

در خرید ملک، معمولاً **خریدار** هزینه های دفتر تنفیذ را می پردازد. این در قرارداد خرید توافق شده است. نظری **خریدار و فروشنده** نسبت به دفتر تنفیذ مسئول مشترک هستند — اما در عمل خریدار می پردازد.

هزینه های دفتر تنفیذ در تأسیس شرکت

تأسیس شرکت GmbH (سرمایه اولیه 25.000 €)

خدمت	هزینه (تقریبی)
تصدیق اساسنامه	250–500 €
ثبت در دفتر تجارت	125–250 €
تعیین مدیر	125 €
مخارج + مالیات بر ارزش افزوده	تقریباً 100–200 €
کل	**تقریباً 600–1.100 €**

UG (مسئولیت محدود) — تأسیس با پروتکل استاندارد

• هنگام استفاده از **پروتکل استاندارد** (حداکثر 3 شریک، 1 مدیر): تقریباً **300–400 €** هزینه های دفتر تنفیذ

• با اساسنامه سفارشی: مشابه GmbH

هزینه های دفتر تنفیذ در ارث و برنامه ریزی

وصیت نامه رسمی

ارزش معامله (= دارایی خالص)	هزینه (تقریبی)
50.000 €	تقریباً 330 €
100.000 €	تقریباً 546 €
250.000 €	تقریباً 1.070 €
500.000 €	تقریباً 1.870 €

مزیت: وصیت نامه رسمی جای **شهادت وراثت** را می گیرد — این بعداً برای وارثان تقریباً 300–2.000 € و زمان زیادی صرفه جویی می کند.

قرارداد ارثی

• حق الزحمه: **ضریب 2,0** بر اساس ارزش معامله

• گران تر از وصیت نامه، اما برای تمام طرفین الزام آور

وکالت نامه رسمی (تایید عمومی)

• **تایید:** تقریباً 20–70 € (ارزش معامله = دارایی خالص، حداکثر 1 میلیون €)

• **تصدیق** (جامع تر، توصیه شده): تقریباً 100–400 €

• **دستورالعمل بیمار** (تایید): تقریباً 20–50 €

هزینه های دفتر تنفیذ در قرارداد ازدواج و طلاق

قرارداد ازدواج

دارایی خالص هر دو همسر	هزینه (تقریبی)
50.000 €	تقریباً 330 €

دارایی خالص هر دو همسر	هزینه (تقریبی)
100.000 €	تقریباً 546 €
250.000 €	تقریباً 1.070 €
500.000 €	تقریباً 1.870 €

نکته: قرارداد ازدواج می تواند به خصوص مفید باشد اگر:

• هر دو شریک **ملیت های مختلف** داشته باشند

• یکی از شرکاء **اموال در خارج کشور** داشته باشد

• یک شریک **شرکت** داشته باشد

• بخواهید **رژیم دارایی ازدواج** را تعدیل کنید (مثلاً تفکیک اموال به جای اموال مشترک)

توافق پیامد های طلاق

• تعیین نفقه، تقسیم دارایی، حق حضانت

• حق الزحمه: مشابه قرارداد ازدواج، بستگی به ارزش معامله دارد

• اغلب **هزینه های دادرسی** قابل توجهی در طلاق صرفه جویی می کند

نکات برای مشتریان خارجی

مانع زبان

• دفتر تنفیذ باید اطمینان حاصل کند که **محتوای سند را می فهمید**

• اگر آلمانی صحبت نمی کنید، باید **مترجم عدالت** حاضر باشد

• **هزینه های ترجمه** به عهده شما است (تقریباً 100–300 € در ساعت)

• برخی دفاتر تنفیذ **انگلیسی** یا سایر زبان های خارجی صحبت می کنند — قبلاً بپرسید

آماده سازی اسناد

همیشه اسناد زیر را به نوبت دفتر تنفیذ بیاورید:

• **شناسنامه معتبر** (گذرنامه + اجازه اقامت)

• تمام **اسناد مربوطه** (گواهی تولد، گواهی ازدواج و غیره) با ترجمه تایید شده

• در خرید ملک: **تأیید تامین مالی** بانک

یافتن دفتر تنفیذ

• **جستجوی دفتر تنفیذ** اتاق دفدرال دفاتر تنفیذ: notar.de

• در بیشتر ایالت های فدرال، دفاتر تنفیذ **فقط به عنوان دفتر تنفیذ** فعالیت می کنند (به خصوص در شهرهای بزرگ)

• در برخی ایالت های فدرال (مثلاً باون-وورتمبرگ، باویرن) دفاتر تنفیذ همزمان **وکیل** هستند (دفاتر تنفیذ-وکالت)

سؤالات متداول

آیا می توانم هزینه های دفتر تنفیذ را از مالیات کسر کنم؟

• **خرید ملک (استفاده شخصی):** خیر، هزینه ها قابل کسر نیستند

• **ملک اجاره ای:** بله، به عنوان هزینه تولید درآمد قابل کسر است

• **تأسیس شرکت:** بله، به عنوان هزینه عملیاتی قابل کسر است

• **قرارداد ازدواج/وصیت نامه:** معمولاً قابل کسر نیست

اگر نوبت ملاقات را لغو کنم چه می شود؟

اگر دفتر تنفیذ قبلاً پیش نویس قرارداد را تهیه کرده باشد، **هزینه های پیش نویس** قابل اعمال است (معمولاً نیمی از حق الزحمه معمول). نوبت ملاقات را به موقع لغو کنید.

یک نوبت ملاقات دفتر تنفیذ چقدر طول می کشد؟

• **خرید ملک:** 30–60 دقیقه (خواندن + امضا)

• **وصیت نامه:** 20–40 دقیقه

• **تأسیس GmbH:** 30–45 دقیقه

• دفتر تنفیذ **کل قرارداد را می خواند** — این به موجب قانون الزامی است