HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Costi Notarkosten in Germania — tasse, servizi e consigli di risparmio

Quanto costa un notaio, quando ne hai bisogno e come vengono calcolate le tasse: acquisto di proprietà, diritto successorio, costituzione di società e molto altro.

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

Che cosa fa un notaio?

Un **Notarkosten** è un esperto legale indipendente **nominato dallo stato**, che **certifica** (Beurkundung) atti giuridici e li rende legalmente validi. In Germania, rivolgersi a un notaio per molti atti giuridici **è richiesto dalla legge** — a differenza di molti altri paesi, dove è sufficiente un semplice contratto.

Quando ho bisogno di un notaio?

Atto giuridico	È richiesto Notarkosten?
Acquisto di proprietà (casa/appartamento)	□ Obbligatorio
Iscrizione nel registro fondiario (Grundbucheintrag)	□ Obbligatorio
Contratto matrimoniale	□ Obbligatorio
Testamento (notarile)	□ Obbligatorio
Patto successorio	□ Obbligatorio
Costituzione GmbH	□ Obbligatorio
Costituzione UG (responsabilità limitata)	□ Obbligatorio

Atto giuridico	È richiesto Notarkosten?
Contratto di donazione (proprietà)	□ Obbligatorio
Procura di assistenza (autenticata)	Consigliato
Contratto di affitto	□ Non richiesto
Contratto di lavoro	□ Non richiesto

Come vengono calcolati i Notarkosten?

I Notarkosten in Germania **sono regolamentati dalla legge** attraverso la **Legge sulle tasse giudiziali e notarili (GNotKG)**. Ciò significa: tutti i notai in Germania addebitano **le stesse tasse** per **gli stessi servizi**. Non c'è concorrenza sui prezzi — quindi non puoi "negoziare" o cercare un notaio "più economico".

Valore dell'atto come base

La tassa si basa sul **valore dell'atto** (Geschäftswert). Per l'acquisto di proprietà, questo è il **prezzo di acquisto**, per la costituzione di una GmbH, questo è il **capitale sociale**.

Tabella delle tasse (estratto, GNotKG allegato 2)

Valore dell'atto	Tassa semplice (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 €

A seconda del tipo di atto, la **tassa semplice** viene moltiplicata per un fattore (ad es. 2,0 per la certificazione).

Notarkosten per l'acquisto di proprietà

L'acquisto di proprietà è il motivo più comune per visitare un notaio. I Notarkosten per l'acquisto di proprietà sono approssimativamente **1,5–2% del prezzo di acquisto** (incluse le spese di registrazione).

Dettaglio dei costi (esempio: prezzo di acquisto 300.000 €)

Servizio	Coefficiente tassa	Costo (aprox.)
Certificazione del contratto di vendita	2.0x	1.270 €
Modifica della registrazione (Grundbuchänderung)	1.0x	635 €
Registrazione dell'ipoteca (per credito)	1.0x	635 €
Attività di esecuzione	0.5x	318 €
Attività di amministrazione	0.5x	318 €
Spese (posta, telefono, fotocopie)	Forfettaria	circa 50–100 €
Imposta sul valore aggiunto (19% su Notarkosten)		circa 490 €
Costi totali notaio + registrazione		**circa 3.700–4.300 €**

Chi paga il notaio?

Per l'acquisto di proprietà, l'**acquirente** di solito sostiene i costi di Notarkosten. Questo è previsto nel contratto di vendita. Teoricamente, **l'acquirente e il venditore** sono responsabili solidali nei confronti del notaio — ma in pratica, l'acquirente paga.

Notarkosten per la costituzione di società

Costituzione GmbH (capitale sociale 25.000 €)

Servizio	Costo (aprox.)
Certificazione dell'atto costitutivo	250–500 €
Registrazione nel registro commerciale	125–250 €
Nomina dell'amministratore	125 €

Servizio	Costo (aprox.)
Spese + IVA	circa 100–200 €
Totale	**circa 600–1.100 €**

UG (responsabilità limitata) — Costituzione con protocollo tipo

• Con l'utilizzo del **protocollo tipo** (massimo 3 soci, 1 amministratore): circa **300–400 €** Notarkosten

• Con atto costitutivo individuale: simile a GmbH

Notarkosten per successione e pianificazione futura

Testamento notarile

Valore dell'atto (= patrimonio netto)	Costo (aprox.)
50.000 €	circa 330 €
100.000 €	circa 546 €
250.000 €	circa 1.070 €
500.000 €	circa 1.870 €

Vantaggio: Un testamento notarile sostituisce il **certificato di eredità** — questo risparmia agli eredi in seguito circa 300–2.000 € e molto tempo.

Patto successorio

• Tassa: **2.0x tassa semplice** in base al valore dell'atto

• Più costoso del testamento, ma vincolante per tutte le parti

Procura di assistenza (autenticata pubblicamente)

• **Autenticazione**: circa 20–70 € (valore dell'atto = patrimonio netto, massimo 1 milione €)

• **Certificazione** (completa, consigliata): circa 100–400 €

• **Direttiva medica** (autenticazione): circa 20–50 €

Notarkosten per contratto matrimoniale e divorzio

Contratto matrimoniale

Patrimonio netto di entrambi i coniugi	Costo (aprox.)
50.000 €	circa 330 €
100.000 €	circa 546 €
250.000 €	circa 1.070 €
500.000 €	circa 1.870 €

Consiglio: Un contratto matrimoniale può essere particolarmente utile quando:

• Entrambi i partner hanno **nazionalità diverse**

• Uno dei partner **possiede proprietà all'estero**

• Uno dei partner ha un'**azienda**

• Desiderate modificare il **regime patrimoniale** (ad es. separazione dei beni invece di comunione)

Accordo sugli effetti del divorzio

• Regola il mantenimento, la divisione del patrimonio, l'affidamento

• Tassa: simile al contratto matrimoniale, dipende dal valore dell'atto

• **Risparmia** spesso significativi costi giudiziali nel divorzio

Consigli per clienti stranieri

Barriera linguistica

• Il notaio deve assicurarsi che **comprendi** il contenuto del documento

• Se non parli tedesco, deve essere presente un **traduttore giurato**

• Tu sostieni le **spese di traduzione** in aggiunta (circa 100–300 € all'ora)

• Alcuni notai parlano **inglese** o altre lingue straniere — chiedi in anticipo

Preparazione documenti

Porta sempre alla riunione con il notaio:

• **Documento di identità valido** (passaporto + permesso di soggiorno)

• Tutti i **documenti rilevanti** (certificato di nascita, certificato di matrimonio ecc.) con traduzione autenticata

• Per l'acquisto di proprietà: **conferma del finanziamento** dalla banca

Ricerca del notaio

• **Ricerca notai** della Camera Federale dei Notai: notar.de

• Nella maggior parte dei Länder, i notai lavorano come **solo notai** (soprattutto nelle grandi città)

• In alcuni Länder (ad es. Baden-Württemberg, Baviera) i notai sono anche **avvocati** (Anwaltsnotare)

Domande frequenti

Posso detrarre i Notarkosten dalle tasse?

• **Acquisto di proprietà (uso personale):** No, i costi non sono detraibili

• **Proprietà affittata:** Sì, detraibile come spese di reddito

• **Costituzione di società:** Sì, detraibile come spese operative

• **Contratto matrimoniale/testamento:** Di solito, non è detraibile

Cosa succede se annullo la riunione?

Se il notaio ha già preparato una bozza del contratto, possono sorgere **spese di bozza** (di solito metà della tassa normale). Annulla quindi la riunione in tempo.

Quanto dura una riunione con il notaio?

• **Acquisto di proprietà:** 30–60 minuti (lettura + firma)

• **Testamento:** 20–40 minuti

• **Costituzione GmbH:** 30–45 minuti

• Il notaio legge **l'intero contratto** — questo è richiesto dalla legge