HAMBOORG.CITY

Platformă gratuită pentru străini în Germania

✓ Asistent 24/7 în limba ta
✓ Scanner pentru documente oficiale
✓ Reamintiri de termene
✓ Calculatoare de beneficii

hamboorg.city — este și va rămâne GRATUIT

Costuri Notarkosten în Germania — taxe, servicii și sfaturi de economisire

Cât costă un notar, când ai nevoie de el și cum se calculează taxele: cumpărarea de proprietăți, drept succesoral, înființare de companie și multe altele.

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

Ce face un notar?

Un **Notar** este un expert juridic independent **numit de stat**, care **certifică** (Beurkundung) tranzacții juridice și le face juridic valabile. În Germania, apelul la notar pentru multe tranzacții juridice **este impus de lege** — spre deosebire de multe alte țări, unde un simplu contract este suficient.

Când am nevoie de un notar?

Tranzacție juridică	Este necesară Notarkosten?
Cumpărare de proprietate (casă/apartament)	□ Obligatoriu
Înregistrare în cartea funciară (Grundbucheintrag)	□ Obligatoriu
Contract de căsătorie	□ Obligatoriu
Testament (notarial)	□ Obligatoriu
Contract de moștenire	□ Obligatoriu
Înființare GmbH	□ Obligatoriu
Înființare UG (răspundere limitată)	□ Obligatoriu

Tranzacție juridică	Este necesară Notarkosten?
Contract de donație (proprietate)	□ Obligatoriu
Procură de grijă (autentificată)	Recomandat
Contract de chirie	□ Nu este necesar
Contract de muncă	□ Nu este necesar

Cum se calculează Notarkosten?

Notarkosten din Germania **sunt reglementate de lege** prin **Legea taxelor judiciare și notariale (GNotKG)**. Aceasta înseamnă: toți notarii din Germania percep **aceleași taxe** pentru **aceleași servicii**. Nu există concurență pe preț — deci nu puteți "negocia" sau căuta un notar "mai ieftin".

Valoarea tranzacției ca bază

Taxa se bazează pe **valoarea tranzacției** (Geschäftswert). La cumpărarea de proprietate, aceasta este **prețul de cumpărare**, la înființarea GmbH, aceasta este **capitalul social**.

Tabel de taxe (extras, GNotKG anexa 2)

Valoarea tranzacției	Taxa simplă (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 €

În funcție de tipul tranzacției, **taxa simplă** se înmulțește cu un factor (de ex. 2,0 pentru certificare).

Notarkosten la cumpărarea de proprietate

Cumpărarea de proprietate este cel mai frecvent motiv pentru a vizita un notar. Notarkosten la cumpărarea de proprietate sunt aproximativ **1,5–2% din prețul de cumpărare** (inclusiv taxele de înregistrare).

Detaliu costurilor (exemplu: prețul de cumpărare 300.000 €)

Serviciu	Coeficient taxa	Cost (aprox.)
Certificarea contractului de cumpărare	2.0x	1.270 €
Modificarea înregistrării (Grundbuchänderung)	1.0x	635 €
Înregistrarea ipotecii (la credit)	1.0x	635 €
Activitate de executare	0.5x	318 €
Activitate de administrare	0.5x	318 €
Cheltuieli (poștă, telefon, copiere)	Forfetară	circa 50–100 €
Taxa pe valoarea adăugată (19% pe Notarkosten)		circa 490 €
Costuri totale notar + înregistrare		**circa 3.700–4.300 €**

Cine plătește notarul?

La cumpărarea de proprietate, **cumpărătorul** de obicei suportă costurile Notarkosten. Aceasta este prevăzută în contractul de cumpărare. Teoretic, **cumpărătorul și vânzătorul** sunt responsabili solidar față de notar — dar în practică, cumpărătorul plătește.

Notarkosten la înființarea unei companii

Înființare GmbH (capital social 25.000 €)

Serviciu	Cost (aprox.)
Certificarea actului constitutiv	250–500 €
Înregistrare în registrul comercial	125–250 €

Serviciu	Cost (aprox.)
Numire director executiv	125 €
Cheltuieli + TVA	circa 100–200 €
Total	**circa 600–1.100 €**

UG (răspundere limitată) — Înființare cu protocol model

• La utilizarea **protocolului model** (maxim 3 asociați, 1 director): circa **300–400 €** Notarkosten

• Cu act constitutiv individual: similar cu GmbH

Notarkosten la moștenire și asigurări pentru viitor

Testament notarial

Valoarea tranzacției (= avere netă)	Cost (aprox.)
50.000 €	circa 330 €
100.000 €	circa 546 €
250.000 €	circa 1.070 €
500.000 €	circa 1.870 €

Avantaj: Un testament notarial înlocuiește **certificatul de moștenire** — aceasta economisește moștenitorilor mai târziu circa 300–2.000 € și mult timp.

Contract de moștenire

• Taxa: **2.0x taxa simplă** în funcție de valoarea tranzacției

• Mai scump decât testamentul, dar obligator pentru toate părțile

Procură de grijă (autentificată public)

• **Autentificare**: circa 20–70 € (valoarea tranzacției = avere netă, maxim 1 milion €)

• **Certificare** (cuprinzătoare, recomandată): circa 100–400 €

• **Directivă medicală** (autentificare): circa 20–50 €

Notarkosten la contract de căsătorie și divorț

Contract de căsătorie

Avere netă a ambilor soți	Cost (aprox.)
50.000 €	circa 330 €
100.000 €	circa 546 €
250.000 €	circa 1.070 €
500.000 €	circa 1.870 €

Sfat: Un contract de căsătorie poate fi deosebit de util când:

• Ambii parteneri au **cetățenii diferite**

• Unul dintre parteneri **deține proprietate în străinătate**

• Unul dintre parteneri are o **companie**

• Doriți să modificați **regimul de proprietate** (de ex. separație de bunuri în loc de comuniune)

Acord privind consecințele divorțului

• Reglementează pensionele alimentare, împărțirea averii, custodia

• Taxa: similar cu contractul de căsătorie, depinde de valoarea tranzacției

• **Economisește** adesea costuri semnificative de instanță la divorț

Sfaturi pentru clienți străini

Bariera lingvistică

• Notarul trebuie să se asigure că **înțelegeți** conținutul documentului

• Dacă nu vorbiți germană, trebuie să fie prezent un **traducător jurat**

• Voi suportați **costurile de traducere** în plus (circa 100–300 € pe oră)

• Unii notari vorbesc **engleză** sau alte limbi străine — întrebați în prealabil

Pregătire documente

Duceți întotdeauna la ședința cu notarul:

• **Act de identitate valid** (pașaport + permit de ședere)

• Toate **documentele relevante** (certificat de naștere, certificat de căsătorie etc.) cu traducere autentificată

• La cumpărarea de proprietate: **confirmarea finanțării** de la bancă

Căutare notar

• **Căutare notari** a Camerei Federale a Notarilor: notar.de

• În majoritatea țărilor federale, notarii lucrează ca **doar notari** (mai ales în cities mari)

• În unele țări (de ex. Baden-Württemberg, Bavaria) notarii sunt și **avocați** (Anwaltsnotare)

Întrebări frecvente

Pot deduce Notarkosten de la taxe?

• **Cumpărare de proprietate (utilizare personală):** Nu, costurile nu sunt deductibile

• **Proprietate închiriată:** Da, deductibil ca cheltuieli de venit

• **Înființare de companie:** Da, deductibil ca cheltuieli de operare

• **Contract de căsătorie/testament:** De obicei, nu este deductibil

Ce se întâmplă dacă anulez ședința?

Dacă notarul a deja pregătit o schiță a contractului, pot apărea **taxe de schiță** (de obicei jumătate din taxa obișnuită). Anulați deci ședința în timp util.

Cât durează o ședință cu notarul?

• **Cumpărare de proprietate:** 30–60 de minute (citire + semnătură)

• **Testament:** 20–40 de minute

• **Înființare GmbH:** 30–45 de minute

• Notarul citește **întregul contract** — aceasta este cerută de lege