HAMBOORG.CITY

Бесплатная платформа для иностранцев в Германии

✓ Ассистент 24/7 на вашем языке
✓ Сканер официальных документов
✓ Напоминания о сроках
✓ Калькуляторы пособий

hamboorg.city — есть и будет БЕСПЛАТНО

Затраты на Notarkosten в Германии — сборы, услуги и советы по экономии

Сколько стоит услуга нотариуса, когда вам он нужен и как рассчитываются сборы: покупка недвижимости, наследственное право, учреждение компании и многое другое.

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

Что делает нотариус?

Notarkosten — это независимый **юридический эксперт**, назначенный государством, который **удостоверяет** (Beurkundung) юридические сделки и придает им юридическую силу. В Германии обращение к нотариусу при многих юридических сделках **требуется по закону** — в отличие от многих других стран, где достаточно простого контракта.

Когда мне нужен нотариус?

Юридическая сделка	Требуется Notarkosten?
Покупка недвижимости (дом/квартира)	□ Обязательно
Запись в реестр прав (Grundbucheintrag)	□ Обязательно
Брачный договор	□ Обязательно
Завещание (нотариальное)	□ Обязательно
Договор наследства	□ Обязательно
Учреждение GmbH	□ Обязательно

Юридическая сделка	Требуется Notarkosten?
Учреждение UG (с ограниченной ответственностью)	□ Обязательно
Договор дарения (недвижимость)	□ Обязательно
Доверенность (заверенная)	Рекомендуется
Договор аренды	□ Не требуется
Трудовой договор	□ Не требуется

Как рассчитываются Notarkosten?

Notarkosten в Германии **регулируются законом** посредством **Закона о судебных и нотариальных сборах (GNotKG)**. Это означает: все нотариусы в Германии взимают **одинаковые сборы** за **одинаковые услуги**. Конкуренции в цене нет — вы не можете «договориться» или найти «более дешевого» нотариуса.

Стоимость сделки в качестве основания

Сбор зависит от **стоимости сделки** (Geschäftswert). При покупке недвижимости это **цена покупки**, при учреждении GmbH это **уставный капитал**.

Таблица сборов (выдержка, GNotKG приложение 2)

Стоимость сделки	Одиночный сбор (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 €

В зависимости от типа сделки **одиночный сбор** умножается на коэффициент (например, 2,0 для удостоверения).

Notarkosten при покупке недвижимости

Покупка недвижимости — наиболее частая причина обращения к нотариусу. Notarkosten при покупке недвижимости составляют примерно **1,5–2% от цены покупки** (включая реестровые сборы).

Смета расходов (пример: цена покупки 300.000 €)

Услуга	Коэффициент сбора	Стоимость (прибл.)
Удостоверение договора покупки	2.0x	1.270 €
Изменение реестра (Grundbuchänderung)	1.0x	635 €
Регистрация залога (при кредите)	1.0x	635 €
Деятельность по исполнению	0.5x	318 €
Деятельность по надзору	0.5x	318 €
Сборы (почта, телефон, копирование)	Паушаль	около 50–100 €
Налог на добавленную стоимость (19% на Notarkosten)		около 490 €
Общие расходы нотариуса + реестр		**около 3.700–4.300 €**

Кто платит нотариусу?

При покупке недвижимости **покупатель** обычно несет расходы на Notarkosten. Это предусмотрено договором покупки. Теоретически **покупатель и продавец** несут солидарную ответственность перед нотариусом — но на практике платит покупатель.

Notarkosten при учреждении компании

Учреждение GmbH (уставный капитал 25.000 €)

Услуга	Стоимость (прибл.)
Удостоверение договора об обществе	250–500 €
Регистрация в торговом реестре	125–250 €
Назначение руководителя	125 €
Сборы + НДС	около 100–200 €
Итого	**около 600–1.100 €**

UG (с ограниченной ответственностью) — учреждение по типовому протоколу

• При использовании **типового протокола** (максимум 3 участника, 1 руководитель): около **300–400 €** Notarkosten

• При индивидуальном договоре об обществе: аналогично GmbH

Notarkosten при наследовании и страховании на будущее

Нотариальное завещание

Стоимость сделки (= чистое имущество)	Стоимость (прибл.)
50.000 €	около 330 €
100.000 €	около 546 €
250.000 €	около 1.070 €
500.000 €	около 1.870 €

Преимущество: Нотариальное завещание заменяет **свидетельство о наследстве** — это экономит наследникам позже около 300–2.000 € и много времени.

Договор наследства

• Сбор: **2.0x одиночный сбор** в зависимости от стоимости сделки

• Дороже завещания, но обязывающий для всех сторон

Доверенность на будущее (заверенная)

• **Заверение**: около 20–70 € (стоимость сделки = чистое имущество, максимум 1 млн €)

• **Удостоверение** (комплексное, рекомендуется): около 100–400 €

• **Распоряжение о медицинской помощи** (заверение): около 20–50 €

Notarkosten при брачном договоре и разводе

Брачный договор

Чистое имущество обоих супругов	Стоимость (прибл.)
50.000 €	около 330 €
100.000 €	около 546 €
250.000 €	около 1.070 €
500.000 €	около 1.870 €

Совет: Брачный договор может быть особенно полезен, когда:

• Оба партнера имеют **разные гражданства**

• Один из партнеров **владеет недвижимостью за границей**

• Один из партнеров имеет **компанию**

• Вы хотите изменить **режим имущества** (например, раздельное имущество вместо совместного)

Соглашение о последствиях развода

• Определяет алименты, раздел имущества, опеку

• Сбор: аналогично брачному договору, зависит от стоимости сделки

• **Экономит** часто значительные судебные расходы при разводе

Советы для иностранных клиентов

Языковой барьер

• Нотариус должен убедиться, что вы **понимаете** содержание документа

• Если вы не говорите по-немецки, должен присутствовать **присяжный переводчик**

• Вы несете **расходы на перевод** дополнительно (около 100–300 € в час)

• Некоторые нотариусы говорят по-**английски** или на других иностранных языках — спросите заранее

Подготовка документов

Всегда приносите на встречу с нотариусом:

• **Действительный паспорт** (заграничный паспорт + вид на жительство)

• Все **соответствующие документы** (свидетельство о рождении, свидетельство о браке и т. д.) с заверенным переводом

• При покупке недвижимости: **подтверждение финансирования** от банка

Поиск нотариуса

• **Поиск нотариусов** Федеральной палаты нотариусов: notar.de

• В большинстве федеральных земель нотариусы работают как **только нотариусы** (особенно в крупных городах)

• В некоторых землях (например, Баден-Вюртемберг, Бавария) нотариусы одновременно **адвокаты** (Anwaltsnotare)

Часто задаваемые вопросы

Могу ли я вычесть Notarkosten из налогов?

• **Покупка недвижимости (личное использование):** Нет, расходы не вычитаются

• **Сдаваемая в аренду недвижимость:** Да, вычитается как коммерческие расходы

• **Учреждение компании:** Да, вычитается как операционные расходы

• **Брачный договор/завещание:** Как правило, не вычитается

Что происходит, если я отменю встречу?

Если нотариус уже подготовил проект договора, могут возникнуть **сборы за проект** (как правило, половина обычного сбора). Поэтому отмените встречу вовремя.

Сколько времени занимает встреча с нотариусом?

• **Покупка недвижимости:** 30–60 минут (чтение + подпись)

- **Завещание:** 20–40 минут
- **Учреждение GmbH:** 30–45 минут
- Нотариус читает **весь договор** — это требуется по закону
