



hamboorg.city

## Almanya'da Noter Ücretleri — Harçlar, Hizmetler ve Para Tasarrufu İpuçları

Noterin ne kadar tuttuğu, ne zaman biri gerektiği ve ücretlerin nasıl hesaplandığı: gayrimenkul satın alma, miras hukuku, şirket kuruluşu ve daha fazlası.

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

### Noter ne yapar?

**Noter**, devlet tarafından atanan, bağımsız bir **hukuk uzmanı** olup, hukuki işlemleri **tasdik eder** ve onlara yasal geçerlilik kazandırır. Almanya'da, noter ziyareti pek çok önemli hukuki işlem için **yasal olarak zorunludur** — birçok diğer ülkeden farklı olarak, basit bir sözleşme yeterli değildir.

### Ne zaman notere ihtiyacım var?

Hukuki İşlem	Noter Gerekli?
<b>Gayrimenkul satın alma</b> (ev/daire)	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>Tapu kaydı</b>	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>Evlilik sözleşmesi</b>	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>Vasiyetname</b> (noter)	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>Miras anlaşması</b>	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>GmbH kuruluşu</b>	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>UG kuruluşu</b> (sınırlı sorumluluk)	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>Bağış sözleşmesi</b> (gayrimenkul)	<input type="checkbox"/> Zorunlu
<b>Vekaletname</b> (resmi olarak onaylı)	Tavsiye edilir
<b>Kira sözleşmesi</b>	<input type="checkbox"/> Gerekli değil

Hukuki İşlem	Noter Gerekli?
<b>İş sözleşmesi</b>	<input type="checkbox"/> Gerekli değil

## Noter ücretleri nasıl hesaplanır?

Almanya'da noter ücretleri **yasal olarak düzenlenir** — **Adlî ve Noter Harçları Yasası (GNotKG)** tarafından. Bu şu anlama gelir: Almanya'daki tüm noterler **aynı hizmet için aynı ücreti** talep ederler. Fiyat rekabeti yoktur — "pazarlık yapamaz" veya "daha ucuz" bir noter aramazsınız.

### İşlem değeri temeli

Harç, hukuki işlemin **işlem değerine** (ayrıca: konu değeri) bağlıdır. Gayrimenkul satın almada bu **satış fiyatı**, GmbH kuruluşunda **ödenmiş sermayedir**.

### Harç tablosu (parça, GNotKG Ek 2)

İşlem Değeri	Temel Harç (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 €

Hukuki işlemin türüne bağlı olarak, **temel harç** bir faktörle çarpılır (örneğin, tasdik için 2,0).

## Gayrimenkul satın almada noter ücretleri

Gayrimenkul satın alma, noter ziyaretinin en yaygın nedenidir. Noter ücretleri tipik olarak **satış fiyatının %1,5-2'si** kadardır (tapu ücretleri dahil).

## Maliyet dağılımı (örnek: satış fiyatı 300.000 €)

Hizmet	Harç Oranı	Maliyet (yaklaşık)
<b>Satış sözleşmesi tasdik etme</b>	2,0 kat harç	1.270 €
<b>Tapu değişikliği</b> (mülkiyet transferi)	1,0 kat harç	635 €
<b>İpotek kaydı</b> (finansman durumunda)	1,0 kat harç	635 €
<b>İcra faaliyeti</b>	0,5 kat harç	318 €
<b>Yönetim faaliyeti</b>	0,5 kat harç	318 €
<b>Masraflar</b> (posta, telefon, fotokopi)	Sabit	yaklaşık 50-100 €
<b>KDV</b> (noter ücretlerinde %19)		yaklaşık 490 €
<b>Toplam noter + tapu maliyeti</b>		<b>yaklaşık 3.700-4.300 €</b>

### Noter ücretini kim öder?

Gayrimenkul satın almada **alıcı** tipik olarak noter ücretlerini öder. Bu, satış sözleşmesinde belirtilir. Teorik olarak **alıcı ve satıcı** notere karşı müştereken sorumludurlar — ancak uygulamada alıcı öder.

## Şirket kuruluşunda noter ücretleri

### GmbH Kuruluşu (ödenmiş sermaye 25.000 €)

Hizmet	Maliyet (yaklaşık)
<b>Şirket sözleşmesi tasdik etme</b>	250-500 €
<b>Ticari sicil kaydı</b>	125-250 €
<b>Müdür atanması</b>	125 €
<b>Masraflar + KDV</b>	yaklaşık 100-200 €
<b>Toplam</b>	<b>yaklaşık 600-1.100 €</b>

### UG (sınırlı sorumluluk) — Standart anasözleşme ile kuruluş

• **Standart anasözleşme** kullanıldığında (maks. 3 ortak, 1 müdür): yaklaşık **300-400 €** noter ücretleri

- Bireysel anasözleşmede: GmbH ile benzer

## Miras ve planlama için noter ücretleri

### Noter tarafından hazırlanan vasiyetname

İşlem Değeri (= net miras)	Maliyet (yaklaşık)
50.000 €	yaklaşık 330 €
100.000 €	yaklaşık 546 €
250.000 €	yaklaşık 1.070 €
500.000 €	yaklaşık 1.870 €

**Avantaj:** Noter tarafından hazırlanan bir vasiyetname **miras belgesinin** yerini alır — vasilere daha sonra yaklaşık 300-2.000 € ve çok fazla zaman kazandırır.

### Miras anlaşması

- Harç: **2,0 kat harç** işlem değerine göre
- Vasiytnameden daha pahalı, ancak tüm taraflar için bağlayıcı

### Vekaletname (resmi olarak onaylı)

- **Onay:** yaklaşık 20-70 € (işlem değeri = net miras, maks. 1 milyon €)
- **Tasdik** (daha kapsamlı, tavsiye edilir): yaklaşık 100-400 €
- **Yaşam vasiyeti** (onay): yaklaşık 20-50 €

## Evlilik sözleşmesi ve boşanmada noter ücretleri

### Evlilik sözleşmesi

Her iki eşin net serveti	Maliyet (yaklaşık)
50.000 €	yaklaşık 330 €
100.000 €	yaklaşık 546 €
250.000 €	yaklaşık 1.070 €
500.000 €	yaklaşık 1.870 €

**İpucu:** Evlilik sözleşmesi özellikle şu durumlarda faydalı olabilir:

- Her iki partner **farklı uyrukluğa** sahip olduğunda
- Bir partner **yurt dışında gayrimenkul** sahibi olduğunda
- Bir partner bir **işletmeye** sahip olduğunda
- **Mülk rejimini** değiştirmek istediğinizde (örneğin, ortak mülkiyet yerine mal ayrılığı)

Boşanma sonuçları sözleşmesi

- Nafaka, varlık bölüşümü, ebeveynlik hakkını düzenler
- Harç: evlilik sözleşmesine benzer, işlem değerine bağlı
- Boşanma davalarında sıklıkla **önemli mahkeme masraflarından tasarruf sağlar**

## Yabancı müşteriler için ipuçları

Dil engeli

- Noter, belgenin içeriğini **anladığınızdan** emin olmalıdır
- Almanca konuşmuyorsanız, **yemin edilmiş bir tercüman** hazır bulunmalıdır
- **Tercüman ücretlerini** ayrıca siz ödersiniz (yaklaşık 100–300 € saat başına)
- Bazı noterler **İngilizce** veya başka dilleri konuşur — önceden sorun

Belgeleri hazırla

Noter randevusuna her zaman getirin:

- **Geçerli kimlik** (pasaport + ikamet belgesi)
- Resmi çevirisi olan tüm **ilgili belgeler** (doğum belgesi, evlilik belgesi, vb.)
- Gayrimenkul satın almada: Bankanızdan **finansman onayı**

Noter bulma

- **Noter arama aracı** Bundesnotarkammer: notar.de
- Çoğu eyalette noterler **sadece noter** olarak çalışır (özellikle büyük şehirlerde)
- Bazı eyaletlerde (örn. Baden-Württemberg, Bavyera) noterler aynı zamanda **avukattır** (Anwaltsnotare)

## Sık sorulan sorular

Noter ücretlerini vergiden düşebilir miyim?

- **Gayrimenkul satın alma (kişisel kullanım):** Hayır, masraflar düşülemez
- **Kiralık gayrimenkul:** Evet, işletme gideri olarak düşülebilir
- **Şirket kuruluşu:** Evet, işletme masrafı olarak düşülebilir
- **Evlilik sözleşmesi/Vasiyetname:** Genel olarak düşülemez

Randevumu iptal edersem ne olur?

Noter tasarı belgeyi hazırlamışsa, **tasarı harçları** uygulanabilir (genellikle normal harçın yarısı). Bu nedenle randevunuzu zamanında iptal edin.

Noter randevusu ne kadar sürer?

- **Gayrimenkul satın alma:** 30-60 dakika (belge okuma + imza)
- **Vasiyetname:** 20-40 dakika
- **GmbH kuruluşu:** 30-45 dakika
- Noter **tüm belgeyi okur** — bu yasaca gereklidir

--- Sürüm: Mart 2026. Tüm bilgiler hiçbir garanti olmaksızın verilmiştir.