HAMBOORG.CITY

Almanya'daki yabancılar için ücretsiz platform

✓ 24/7 Asistan Sizin Dilinizde
✓ Resmi Belge Tarayıcı
✓ Tarih Hatırlatmaları
✓ Yardım Hesaplayıcıları

hamboorg.city — şu anda ve her zaman ÜCRETSİZ

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 zorunlu**dur — birçok diğer ülkeden farklı olarak, basit bir sözleşme yeterli değildir.

Ne zaman notere ihtiyacım var?

Hukuki İşlem	Noter Gerekli?
Gayrimenkul satın alma (ev/daire)	□ Zorunlu
Tapu kaydı	□ Zorunlu
Evlilik sözleşmesi	□ Zorunlu
Vasiyetname (noter)	□ Zorunlu
Miras anlaşması	□ Zorunlu
GmbH kuruluşu	□ Zorunlu
UG kuruluşu (sınırlı sorumluluk)	□ Zorunlu
Bağış sözleşmesi (gayrimenkul)	□ Zorunlu

Hukuki İşlem	Noter Gerekli?
Vekaletname (resmi olarak onaylı)	Tavsiye edilir
Kira sözleşmesi	□ Gerekli değil
İş sözleşmesi	□ 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 sermaye**dir.

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

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)
Şirket sözleşmesi tasdik etme	250–500 €
Ticari sicil kaydı	125–250 €
Müdür atanması	125 €
Masraflar + KDV	yaklaşık 100–200 €
Toplam	**yaklaşık 600–1.100 €**

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 belgesi**nin 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 €

Her iki eşin net serveti	Maliyet (yaklaşık)
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 **avukat**dır (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