



# HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

- ✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
- ✓ Máy quét tài liệu chính thức
- ✓ Nhắc nhở về thời hạn
- ✓ Máy tính trợ cấp

**hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ**

## Chi phí Notarkosten tại Đức — Phí tổn, Dịch vụ và Mẹo Tiết kiệm

Notar tính phí bao nhiêu, khi nào bạn cần Notar và cách tính phí: mua bất động sản, luật thừa kế, thành lập công ty và nhiều hơn nữa.

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

### Notar làm gì?

Một **Notar** là một **chuyên gia pháp lý** được nhà nước bổ nhiệm độc lập, người **chứng thực** các giao dịch pháp lý và làm cho chúng có hiệu lực pháp lý. Tại Đức, việc đến gặp Notar được **quy định bởi luật pháp** cho nhiều giao dịch pháp lý quan trọng — khác với nhiều quốc gia khác, nơi một hợp đồng đơn giản là đủ.

Khi nào tôi cần Notar?

Giao dịch pháp lý	Notar bắt buộc?
<b>Mua bất động sản</b> (nhà/căn hộ)	<input type="checkbox"/> Bắt buộc
<b>Đăng ký sổ đất</b>	<input type="checkbox"/> Bắt buộc
<b>Hợp đồng hôn nhân</b>	<input type="checkbox"/> Bắt buộc
<b>Di chúc</b> (notarized)	<input type="checkbox"/> Bắt buộc
<b>Hợp đồng thừa kế</b>	<input type="checkbox"/> Bắt buộc
<b>Thành lập GmbH</b>	<input type="checkbox"/> Bắt buộc
<b>Thành lập UG</b> (trách nhiệm hạn chế)	<input type="checkbox"/> Bắt buộc
<b>Hợp đồng tặng cho</b> (bất động sản)	<input type="checkbox"/> Bắt buộc

Giao dịch pháp lý	Notar bắt buộc?
<b>Ủy quyền hành động</b> (công chứng)	Được khuyên
<b>Hợp đồng thuê nhà</b>	<input type="checkbox"/> Không bắt buộc
<b>Hợp đồng lao động</b>	<input type="checkbox"/> Không bắt buộc

## Chi phí Notarkosten được tính như thế nào?

Chi phí Notarkosten tại Đức được **quy định bởi luật pháp** thông qua **Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)**. Điều này có nghĩa là: Tất cả các Notar tại Đức tính phí **giống nhau** cho **cùng một dịch vụ**. Không có cạnh tranh về giá — vì vậy bạn không thể "đàm phán" hoặc tìm một Notar "rẻ hơn".

Giá trị giao dịch làm cơ sở

Phí phụ thuộc vào **giá trị giao dịch** (còn gọi là giá trị đối tượng) của giao dịch pháp lý. Đối với mua bất động sản, đó là **giá mua**, đối với thành lập GmbH là **vốn cổ phần**.

Bảng phí (trích, GNotKG Phụ lục 2)

Giá trị giao dịch	Phí đơn (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 €

Tùy theo loại giao dịch pháp lý, **phí đơn** được nhân với một hệ số (ví dụ: 2,0 cho chứng thực).

## Chi phí Notarkosten khi mua bất động sản

Mua bất động sản là lý do phổ biến nhất để thăm Notar. Chi phí Notarkosten khi mua bất động sản khoảng **1,5-2% giá mua** (bao gồm chi phí sổ đất).

Chi tiết chi phí (Ví dụ: Giá mua 300.000 €)

Dịch vụ	Mức phí	Chi phí (khoảng)
<b>Chứng thực hợp đồng mua bán</b>	2,0 lần phí	1.270 €
<b>Thay đổi sổ đất</b> (chuyển nhượng quyền sở hữu)	1,0 lần phí	635 €
<b>Thiết lập thế chấp</b> (nếu có tín dụng)	1,0 lần phí	635 €
<b>Hoạt động thực hiện</b>	0,5 lần phí	318 €
<b>Hoạt động tư vấn</b>	0,5 lần phí	318 €
<b>Chi phí</b> (bưu phí, điện thoại, sao chép)	Cố định	khoảng 50-100 €
<b>Thuế giá trị gia tăng</b> (19% trên phí Notarkosten)		khoảng 490 €
<b>Tổng chi phí Notar + sổ đất</b>		<b>khoảng 3.700-4.300 €</b>

Ai trả tiền cho Notar?

Khi mua bất động sản, **người mua** thường chịu chi phí Notarkosten. Điều này được thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Về mặt pháp lý, **cả người mua và người bán** là các nợ chung đối với Notar — nhưng trong thực tế, người mua thanh toán.

## Chi phí Notarkosten khi thành lập công ty

Thành lập GmbH (Vốn cổ phần 25.000 €)

Dịch vụ	Chi phí (khoảng)
<b>Chứng thực điều lệ công ty</b>	250-500 €
<b>Đăng ký sổ thương mại</b>	125-250 €
<b>Bổ nhiệm giám đốc</b>	125 €
<b>Chi phí + VAT</b>	khoảng 100-200 €
<b>Tổng cộng</b>	<b>khoảng 600-1.100 €</b>

UG (trách nhiệm hạn chế) — Thành lập với mẫu thể lệ

- Sử dụng **mẫu thể lệ** (tối đa 3 thành viên, 1 giám đốc): khoảng **300-400 €** chi phí Notarkosten
- Với điều lệ công ty riêng: tương tự như GmbH

## Chi phí Notarkosten cho thừa kế và chuẩn bị

Di chúc công chứng

Giá trị ròng (= Tài sản ròng)	Chi phí (khoảng)
50.000 €	khoảng 330 €
100.000 €	khoảng 546 €
250.000 €	khoảng 1.070 €
500.000 €	khoảng 1.870 €

**Lợi ích:** Di chúc công chứng thay thế **giấy chứng thực thừa kế** — điều này tiết kiệm cho những người thừa kế sau này khoảng 300-2.000 € và nhiều thời gian.

Hợp đồng thừa kế

- Phí: **2,0 lần phí** theo giá trị giao dịch
- Đắt hơn di chúc, nhưng có hiệu lực ràng buộc đối với tất cả các bên liên quan

Ủy quyền hành động (công chứng)

- **Chứng thực:** khoảng 20-70 € (Giá trị giao dịch = Tài sản ròng, tối đa 1 triệu €)
- **Chứng thực** (toàn diện, được khuyên): khoảng 100-400 €
- **Tuyên bố ý chí sống** (Chứng thực): khoảng 20-50 €

## Chi phí Notarkosten cho hợp đồng hôn nhân và ly hôn

Hợp đồng hôn nhân

Tài sản ròng của cả hai vợ chồng	Chi phí (khoảng)
50.000 €	khoảng 330 €
100.000 €	khoảng 546 €
250.000 €	khoảng 1.070 €
500.000 €	khoảng 1.870 €

**Mẹo:** Hợp đồng hôn nhân có thể đặc biệt hữu ích khi:

- Cả hai bên có **quốc tịch khác nhau**
- Một trong hai bên **sở hữu bất động sản nước ngoài**
- Một bên có **công ty**
- Bạn muốn điều chỉnh **chế độ tài sản** (ví dụ: tài sản riêng thay vì chế độ chung)

Thỏa thuận về hậu quả ly hôn

- Quy định trợ cấp, chia tài sản, quyền nuôi con
- Phí: tương tự như hợp đồng hôn nhân, phụ thuộc vào giá trị giao dịch
- **Tiết kiệm** thường ít chi phí tòa án khi ly hôn

## Mẹo cho khách hàng nước ngoài

Rào cản ngôn ngữ

- Notar phải đảm bảo rằng bạn **hiểu** nội dung của tài liệu
- Nếu bạn không nói tiếng Đức, một **thông dịch viên tuyên thệ** phải có mặt
- Bạn chịu **chi phí thông dịch viên** (khoảng 100–300 € mỗi giờ)
- Một số Notar nói **tiếng Anh** hoặc các ngôn ngữ nước ngoài khác — hỏi trước

Chuẩn bị tài liệu

Luôn mang theo cuộc hẹn Notarkosten:

- **Giấy tờ tùy thân có hiệu lực** (hộ chiếu + giấy phép lưu trú)
- Tất cả **tài liệu liên quan** (giấy khai sinh, giấy kết hôn, v.v.) với bản dịch được chứng thực
- Khi mua bất động sản: **Xác nhận tài chính** từ ngân hàng

Tìm Notar

- **Tìm kiếm Notarkosten** của Bundesnotarkammer: notar.de
- Ở hầu hết các bang, Notar hoạt động như **Chỉ-Notar** (đặc biệt ở các thành phố lớn)
- Ở một số bang (ví dụ: Baden-Württemberg, Bavaria), Notar cũng là **Luật sư** (Notars-luật sư)

## Các câu hỏi thường gặp

Tôi có thể khấu trừ chi phí Notarkosten từ thuế không?

- **Mua bất động sản (sử dụng cá nhân):** Không, chi phí không thể khấu trừ
- **Bất động sản cho thuê:** Có, có thể khấu trừ như chi phí kinh doanh
- **Thành lập công ty:** Có, có thể khấu trừ như chi phí kinh doanh
- **Hợp đồng hôn nhân/Di chúc:** Thường không thể khấu trừ

Điều gì xảy ra nếu tôi hủy cuộc hẹn?

Nếu Notar đã soạn thảo hợp đồng, có thể phát sinh **phí soạn thảo** (thường là nửa phí thông thường). Vì vậy hãy hủy cuộc hẹn đúng lúc.

Một cuộc hẹn Notarkosten mất bao lâu?

- **Mua bất động sản:** 30–60 phút (Đọc + Ký tên)
- **Di chúc:** 20–40 phút
- **Thành lập GmbH:** 30–45 phút
- Notar đọc **toàn bộ hợp đồng** — điều này được quy định bởi luật pháp