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?
Mua bất động sản (nhà/căn hộ)	□ Bắt buộc
Đăng ký sổ đất	□ Bắt buộc
Hợp đồng hôn nhân	□ Bắt buộc
Di chúc (notarized)	□ Bắt buộc
Hợp đồng thừa kế	□ Bắt buộc
Thành lập GmbH	□ Bắt buộc
Thành lập UG (trách nhiệm hạn chế)	□ Bắt buộc
Hợp đồng tặng cho (bất động sản)	□ Bắt buộc

Giao dịch pháp lý	Notar bắt buộc?
Ủy quyền hành động (công chứng)	Được khuyên
Hợp đồng thuê nhà	□ Không bắt buộc
Hợp đồng lao động	□ 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)
Chứng thực hợp đồng mua bán	2,0 lần phí	1.270 €
Thay đổi sổ đất (chuyển nhượng quyền sở hữu)	1,0 lần phí	635 €
Thiết lập thế chấp (nếu có tín dụng)	1,0 lần phí	635 €
Hoạt động thực hiện	0,5 lần phí	318 €
Hoạt động tư vấn	0,5 lần phí	318 €
Chi phí (bưu phí, điện thoại, sao chép)	Cố định	khoảng 50–100 €
Thuế giá trị gia tăng (19% trên phí Notarkosten)		khoảng 490 €
Tổng chi phí Notar + sổ đất		**khoảng 3.700–4.300 €**

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)
Chứng thực điều lệ công ty	250–500 €
Đăng ký sổ thương mại	125–250 €
Bổ nhiệm giám đốc	125 €
Chi phí + VAT	khoảng 100–200 €
Tổng cộng	**khoảng 600–1.100 €**

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