



hamboorg.city

## Troškovi bilježnika u Njemačkoj — Honorari, usluge i savjeti za uštedu

Što koštaju bilježničke usluge, kad vam trebaju i kako se honorari računaju: kupnja nekretnina, nasljedna prava, osnivanje tvrtke i drugo.

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

### Što radi bilježnik?

**Bilježnik** je od države postavljen, neovisan **pravni stručnjak** koji **ovjeravanjem** čini pravne poslove pravno važećima. U Njemačkoj je odlazak kod bilježnika za mnoge važne pravne poslove **propisno obavezan** — za razliku od mnogih drugih zemalja gdje je dovoljan jednostavni ugovor.

### Kad trebam bilježnika?

Pravni posao	Je li bilježnik obavezan?
<b>Kupnja nekretnine</b> (kuća/stan)	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Upis u zemljišnu knjigu</b>	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Bračni ugovor</b>	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Oporuka</b> (bilježnička)	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Nasljedni ugovor</b>	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Osnivanje GmbH</b>	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Osnivanje UG</b> (ograničena odgovornost)	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Ugovor o darovanju</b> (nekretnine)	<input type="checkbox"/> Obaveza
<b>Punomoć za starost</b> (javno ovjerena)	Preporučeno
<b>Ugovor o najmu</b>	<input type="checkbox"/> Nije obaveza

Pravni posao	Je li bilježnik obavezan?
<b>Ugovor o radu</b>	<input type="checkbox"/> Nije obaveza

## Kako se računaju troškovi bilježnika?

Troškovi bilježnika u Njemačkoj su **propisani zakonom** kroz **Zakon o sudskim i bilježničkim troškovima (GNotKG)**. To znači: svi bilježnici u Njemačkoj naplaćuju **iste honorare** za **istu uslugu**. Nema cjenovne konkurencije — tako da ne možete "pregovarati" ili tražiti "jeftinijeg" bilježnika.

Vrijednost poslovanja kao osnova

Honorar ovisi o **vrijednosti poslovanja** (tzv. vrijednost predmeta) pravnog posla. Kod kupnje nekretnine to je **cijena kupnje**, kod osnivanja GmbH to je **temeljni kapital**.

Tablica honorara (izvadak, GNotKG prilog 2)

Vrijednost poslovanja	Jednostavni honorar (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 €

Ovisno o vrsti pravnog posla, **jednostavni honorar** se množi faktorom (npr. 2,0 za ovjeravanje).

## Troškovi bilježnika kod kupnje nekretnine

Kupnja nekretnine je najčešći razlog za posjet bilježniku. Troškovi bilježnika kod kupnje nekretnine iznose otprilike **1,5-2% cijene kupnje** (uključujući troškove upisa u zemljišnu knjigu).

## Pregled troškova (primjer: cijena kupnje 300.000 €)

Usluga	Saznamnica	Troškovi (otprilike)
<b>Ovjeravanje ugovora o kupnji</b>	Saznamnica 2,0	1.270 €
<b>Promjena u zemljišnoj knjizi</b> (promjena vlasništva)	Saznamnica 1,0	635 €
<b>Upis hipoteke</b> (u slučaju kredita)	Saznamnica 1,0	635 €
<b>Izvršna aktivnost</b>	Saznamnica 0,5	318 €
<b>Aktivnost upravljanja</b>	Saznamnica 0,5	318 €
<b>Izdaci</b> (pošta, telefon, kopije)	Paušalno	otprilike 50-100 €
<b>Porez na dodanu vrijednost</b> (19% na troškove bilježnika)		otprilike 490 €
<b>Ukupni troškovi bilježnika + zemljišne knjige</b>		<b>otprilike 3.700-4.300 €</b>

### Tko plaća bilježnika?

Kod kupnje nekretnine, u pravilu **kupac** plaća troškove bilježnika. To je dogovoreno u ugovoru o kupnji. Teoretski su **kupac i prodavač** solidarno odgovorni bilježniku — ali u praksi plaća kupac.

## Troškovi bilježnika kod osnivanja tvrtke

### Osnivanje GmbH (temeljni kapital 25.000 €)

Usluga	Troškovi (otprilike)
<b>Ovjeravanje statuta tvrtke</b>	250-500 €
<b>Prijava u registar tvrtki</b>	125-250 €
<b>Imenovanje direktora</b>	125 €
<b>Izdaci + PDV</b>	otprilike 100-200 €
<b>Ukupno</b>	<b>otprilike 600-1.100 €</b>

UG (ograničena odgovornost) — Osnivanje sa standardnim protokolom

- Korištenjem **standardnog protokola** (najviše 3 partnera, 1 direktor): otprilike **300-400 €** u troškovima bilježnika
- Sa prilagođenim statutom: slično kao GmbH

## Troškovi bilježnika kod nasljeđa i osiguranja

### Bilježnička oporuka

Vrijednost poslovanja (= neto imovina)	Troškovi (otprilike)
50.000 €	otprilike 330 €
100.000 €	otprilike 546 €
250.000 €	otprilike 1.070 €
500.000 €	otprilike 1.870 €

**Prednost:** Bilježnička oporuka zamjenjuje **potvrdu nasljednika** — što štedi nasljednike kasnije otprilike 300–2.000 € i mnogo vremena.

### Nasljedni ugovor

- Honorar: **saznamnica 2,0** prema vrijednosti poslovanja
- Skuplje od oporuke, ali obvezujuće za sve sudionike

### Punomoć za starost (javno ovjerena)

- **Ovjeravanje:** otprilike 20–70 € (vrijednost poslovanja = neto imovina, max. 1 milijun €)
- **Ovjeravanje** (detaljnije, preporučeno): otprilike 100–400 €
- **Nalaz pacijenta** (ovjeravanje): otprilike 20–50 €

## Troškovi bilježnika kod bračnog ugovora i razvoda

### Bračni ugovor

Neto imovina obojice supružnika	Troškovi (otprilike)
50.000 €	otprilike 330 €
100.000 €	otprilike 546 €

Neto imovina obojice supružnika	Troškovi (otprilike)
250.000 €	otprilike 1.070 €
500.000 €	otprilike 1.870 €

**Savjet:** Bračni ugovor može biti posebno koristan ako:

- Oba partnera imaju **različito državljanstvo**
- Jedan od partnera **posjeduje nekretnine u inozemstvu**
- Jedan partner ima **tvrtku**
- Želite prilagoditi **bračni imovinsko pravo** (npr. razdvojenu imovinu umjesto zajedničke)

Sporazum o posljedicama razvoda

- Uređuje održavanje, dijeljenje imovine, pravo opatrinstva
- Honorar: sličan bračnom ugovoru, ovisi o vrijednosti poslovanja
- **Štedi** često značajne sudske troškove u razvodu

## Savjeti za strane kupce

Jezična barijera

- Bilježnik mora osigurati da **razumijete** sadržaj dokumenta
- Ako ne govorite njemački, mora biti prisutan **prisegnut tumač**
- **Troškovi tumačenja** padaju na vašu teret (otprilike 100–300 € po satu)
- Neki bilježnici govore **engleski** ili druge strane jezike — prethodno pitajte

Priprema dokumenata

Zavijek donosite na pregled bilježniku:

- **Valjanu ispravu** (putnu knjižicu + dozvolu boravka)
- Sve **relevantne dokumente** (izvod iz matične knjige, izvod iz knjige vjenčanih itd.) sa ovjerenom prijevodom
- Kod kupnje nekretnine: **Potvrdu financiranja** banke

Pronalaženje bilježnika

- **Tražilica bilježnika** Federalne komore bilježnika: [notar.de](http://notar.de)

- U većini saveznih država bilježnici rade kao **čisti bilježnici** (posebno u velikim gradovima)
- U nekim saveznim državama (npr. Baden-Württemberg, Bavarska) bilježnici su istovremeno **advokati** (odvjetničko-bilježnički ured)

## Često postavljana pitanja

Mogu li odbitak troškove bilježnika od poreza?

- **Kupnja nekretnine (vlastita uporaba):** Ne, troškovi se ne mogu odbitak
- **Iznajmljena nekretnina:** Da, kao rashod iz poslovanja
- **Osnivanje tvrtke:** Da, kao poslovni rashod
- **Bračni ugovor/Oporuka:** Obično se ne mogu odbitak

Što se dogodi ako otkaže sastanak?

Ako je bilježnik već izradio prijedlog ugovora, mogu se naplatiti **troškovi prijedloga** (obično polovica redovnog honorara). Otkaži sastanak na vrijeme.

Koliko dugo traje bilježnički pregled?

- **Kupnja nekretnine:** 30–60 minuta (čitanje + potpis)
- **Oporuka:** 20–40 minuta
- **Osnivanje GmbH:** 30–45 minuta
- Bilježnik **čita cijeli ugovor** — to je propisano zakonom

--- Stanje: ožujak 2026. Sve navedbe bez garancije.