HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

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?
Kupnja nekretnine (kuća/stan)	□ Obaveza
Upis u zemljišnu knjigu	□ Obaveza
Bračni ugovor	□ Obaveza
Oporuka (bilježnička)	□ Obaveza
Nasljedni ugovor	□ Obaveza
Osnivanje GmbH	□ Obaveza
Osnivanje UG (ograničena odgovornost)	□ Obaveza
Ugovor o darovanju (nekretnine)	□ Obaveza

Pravni posao	Je li bilježnik obavezan?
Punomoć za starost (javno ovjerena)	Preporučeno
Ugovor o najmu	❌ Nije obaveza
Ugovor o radu	❌ 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)
Ovjeravanje ugovora o kupnji	Saznamnica 2,0	1.270 €
Promjena u zemljišnoj knjizi (promjena vlasništva)	Saznamnica 1,0	635 €
Upis hipoteke (u slučaju kredita)	Saznamnica 1,0	635 €
Izvršna aktivnost	Saznamnica 0,5	318 €
Aktivnost upravljanja	Saznamnica 0,5	318 €
Izdaci (pošta, telefon, kopije)	Paušalno	otprilike 50–100 €
Porez na dodanu vrijednost (19% na troškove bilježnika)		otprilike 490 €
Ukupni troškovi bilježnika + zemljišne knjige		**otprilike 3.700–4.300 €**

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)
Ovjeravanje statuta tvrtke	250–500 €
Prijava u registar tvrtki	125–250 €
Imenovanje direktora	125 €
Izdaci + PDV	otprilike 100–200 €

Usluga	Troškovi (otprilike)
Ukupno	**otprilike 600–1.100 €**

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 €
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 matrične knjige, izvod iz knjige vjenčanih itd.) sa ovjerenom prijevodom

• Kod kupnje nekretnine: **Potvrdu financiranja** banke

Pronalaženje bilježnika

• **Tražilica bilježnika** Federalne komore bilježnika: 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