HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Koszty notarialne w Niemczech — opłaty, usługi i porady oszczędnościowe

Ile kosztuje notariusz, kiedy go potrzebujesz i jak obliczane są opłaty: zakup nieruchomości, prawo spadkowe, założenie firmy i wiele więcej.

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

Co robi notariusz?

Notariusz to powołany przez państwo, niezależny **ekspert prawny**, który **poświadcza** czynności prawne i nadaje im moc prawną. W Niemczech wizyta u notariusza jest w wielu ważnych czynnościach prawnych **wymagana przez prawo** — w przeciwieństwie do wielu innych krajów, gdzie wystarczy zwykła umowa.

Kiedy potrzebuję notariusza?

Czynność prawna	Notariusz wymagany?
Zakup nieruchomości (dom/mieszkanie)	□ Obowiązek
Wpis do księgi wieczystej	□ Obowiązek
Umowa małżeńska	□ Obowiązek
Testament (notarialne)	□ Obowiązek
Umowa spadkowa	□ Obowiązek
Założenie GmbH	□ Obowiązek
Założenie UG (z ograniczoną odpowiedzialnością)	□ Obowiązek

Czynność prawna	Notariusz wymagany?
Umowa darowizny (nieruchomości)	□ Obowiązek
Pełnomocnictwo opieki (poświadczone)	Zalecane
Umowa najmu	□ Nie wymagane
Umowa o pracę	□ Nie wymagane

Jak obliczane są koszty notarialne?

Koszty notarialne w Niemczech są **uregulowane ustawowo** przez **Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG)**. Oznacza to: Wszyscy notariusze w Niemczech obliczają dla **tej samej usługi te same opłaty**. Nie ma konkurencji cenowej — nie możesz więc „negocjować" ani szukać „tańszego" notariusza.

Wartość czynności jako podstawa

Opłata zależy od **wartości czynności** (zwana też: przedmiot sprawy) czynności prawnej. Przy zakupie nieruchomości jest to **cena sprzedaży**, przy założeniu GmbH **kapitał zakładowy**.

Tabela opłat (Wyjątek, GNotKG Załącznik 2)

Wartość czynności	Opłata prosta (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 €

W zależności od rodzaju czynności prawnej **opłata prosta** jest mnożona przez współczynnik (np. 2,0 dla Beurkundung).

Koszty notarialne przy zakupie nieruchomości

Zakup nieruchomości jest najczęstszym powodem wizyty u notariusza. Koszty notarialne wynoszą około **1,5–2% ceny sprzedaży** (łącznie z kosztami księgi wieczystej).

Zestawienie kosztów (Przykład: cena sprzedaży 300.000 €)

Usługa	Stawka opłaty	Koszty (ok.)
Poświadczenie umowy sprzedaży	2,0-krotna opłata	1.270 €
Zmiana w księdze wieczystej (zmiana właściciela)	1,0-krotna opłata	635 €
Wpisanie hipoteki (w przypadku kredytu)	1,0-krotna opłata	635 €
Działalność wykonawcza	0,5-krotna opłata	318 €
Działalność opiekuńcza	0,5-krotna opłata	318 €
Wydatki (opłaty pocztowe, telefon, kopie)	Ryczałt	ok. 50–100 €
VAT (19% od kosztów notarialnych)		ok. 490 €
Całkowite koszty notariusza + księga		**ok. 3.700–4.300 €**

Kto płaci notariusza?

Przy zakupie nieruchomości **kupujący** zwykle pokrywa koszty notarialne. Jest to ustalone w umowie sprzedaży. Teoretycznie **kupujący i sprzedawca** są odpowiedzialni solidarnie wobec notariusza — ale w praktyce płaci kupujący.

Koszty notarialne przy założeniu firmy

Założenie GmbH (kapitał zakładowy 25.000 €)

Usługa	Koszty (ok.)
Poświadczenie umowy spółki	250–500 €
Rejestracja handlowa	125–250 €
Powołanie zarządcy	125 €

Usługa	Koszty (ok.)
Wydatki + VAT	ok. 100–200 €
Razem	**ok. 600–1.100 €**

UG (z ograniczoną odpowiedzialnością) — założenie z wzorem umowy

• Przy użyciu **wzoru umowy** (max. 3 wspólnicy, 1 zarządca): ok. **300–400 €** kosztów notarialnych

• Przy indywidualnej umowie spółki: podobnie jak GmbH

Koszty notarialne przy spadku i zabezpieczeniu

Testament notarialne

Wartość czynności (= majątek netto)	Koszty (ok.)
50.000 €	ok. 330 €
100.000 €	ok. 546 €
250.000 €	ok. 1.070 €
500.000 €	ok. 1.870 €

Zaletą testamentu notarialnego jest **zastąpienie zaświadczenia o dziedziczeniu** — zaoszczędzane następnie ok. 300–2.000 € i dużo czasu.

Umowa spadkowa

• Opłata: **2,0-krotna opłata** według wartości czynności

• Droższa niż testament, ale wiążąca dla wszystkich stron

Pełnomocnictwo opieki (poświadczone)

• **Poświadczenie:** ok. 20–70 € (wartość czynności = majątek netto, max. 1 mln €)

• **Poświadczenie** (bardziej szczegółowe, zalecane): ok. 100–400 €

• **Oświadczenie woli dotyczące opieki** (poświadczenie): ok. 20–50 €

Koszty notarialne przy umowie małżeńskiej i rozwodzie

Umowa małżeńska

Majątek netto obojga małżonków	Koszty (ok.)
50.000 €	ok. 330 €
100.000 €	ok. 546 €
250.000 €	ok. 1.070 €
500.000 €	ok. 1.870 €

Porada: Umowa małżeńska może być szczególnie pożyteczna, gdy:

• Oboje partnerzy mają **różne obywatelstwa**

• Jeden z partnerów **posiada nieruchomości za granicą**

• Jeden z partnerów posiada **przedsiębiorstwo**

• Chcesz zmienić **ustrój majątkowy** (np. z małżeńskiej wspólności majątkowej na rozdzielność majątkową)

Porozumienie w sprawie skutków rozwodu

• Reguluje alimenty, podział majątku, władzę rodzicielską

• Opłata: podobna jak umowa małżeńska, zależy od wartości czynności

• **Oszczędza** często znaczne koszty sądowe przy rozwodzie

Porady dla klientów zagranicznych

Bariera językowa

• Notariusz musi upewnić się, że rozumiesz zawartość dokumentu

• Jeśli nie mówisz po niemiecku, obecny musi być **przysięgły tłumacz**

• **Koszty tłumacza** pokrywasz dodatkowo (ok. 100–300 € za godzinę)

• Niektórzy notariusze mówią **po angielsku** lub innymi językami — zapytaj wcześniej

Przygotowanie dokumentów

Przynieś zawsze do notariusza:

• **Ważny dokument tożsamości** (paszport + pozwolenie na pobyt)

• Wszystkie **istotne dokumenty** (metryka urodzenia, metryka ślubu itp.) z poświadczonym tłumaczeniem

• Przy zakupie nieruchomości: **Potwierdzenie finansowania** od banku

Znalezienie notariusza

• **Wyszukiwarka notariuszy** Bundesnotarkammer: notar.de

• W większości krajów związkowych notariusze pracują jako **czystymi notariuszami** (zwłaszcza w dużych miastach)

• W niektórych krajach związkowych (np. Badenia-Wirtemberg, Bawaria) notariusze są jednocześnie **adwokatami** (Anwaltsnotare)

Często zadawane pytania

Czy mogę odliczyć koszty notarialne od podatów?

• **Zakup nieruchomości (na własny użytek):** Nie, koszty nie podlegają odliczeniu

• **Wynajmowana nieruchomość:** Tak, jako koszty działalności

• **Założenie firmy:** Tak, jako wydatki biznesowe

• **Umowa małżeńska/Testament:** Zwykle nie podlegają odliczeniu

Co się stanie, jeśli anuluję termin?

Jeśli notariusz już przygotował projekt umowy, mogą zostać naliczone **opłaty za projekt** (zwykle połowa zwykłej opłaty). Dlatego anuluj termin wcześnie.

Jak długo trwa wizyta u notariusza?

• **Zakup nieruchomości:** 30–60 minut (odczytanie + podpis)

• **Testament:** 20–40 minut

• **Założenie GmbH:** 30–45 minut

• Notariusz **odczytuje całą umowę** — jest to wymagane przez prawo