



hamboorg.city

## Troškovi notar službe u Njemačkoj — Honorari, usluge i saveti za uštedu

Šta koštaju notarske usluge, kada vam trebaju i kako se honorari računaju: kupnja nekretnina, nasledno pravo, osnivanje preduzeća i drugo.

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

### Šta radi notar?

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

### Kada trebam notara?

| Pravni posao  | Je li notar obavezan?            |
|---|----------------------------------|
| <b>Kupnja nekretnine</b> (kuća/stan)                    | <input type="checkbox"/> Obaveza |
| <b>Upis u zemljišnu knjgu</b>                           | <input type="checkbox"/> Obaveza |
| <b>Bračni ugovor</b>                                    | <input type="checkbox"/> Obaveza |
| <b>Oporuka</b> (notarska)                               | <input type="checkbox"/> Obaveza |
| <b>Nasledno-pravni 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 slučaj nesposobnosti</b> (javno ovjerena) | Preporučeno                      |

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

## Kako se računaju notarski troškovi?

Notarski troškovi u Njemačkoj su **propisani zakonom** kroz **Zakon o sudskim i notarskim troškovima (GNotKG)**. To znači: svi notari u Njemačkoj naplaćuju **iste honorare** za **istu uslugu**. Nema cenovne konkurencije — tako da ne možete "pregovarati" ili tražiti "jeftinijeg" notara.

Vrednost poslovanja kao osnova

Honorar zavisi od **vrednosti poslovanja** (tzv. vrednost predmeta) pravnog posla. Kod kupnje nekretnine to je **cena kupnje**, kod osnivanja GmbH to je **temeljni kapital**.

Tabela honorara (isečak, GNotKG prilog 2)

| Vrednost 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 €                   |

Zavisno od vrste pravnog posla, **jednostavni honorar** se množi faktorom (npr. 2,0 za ovjeravanje).

## Notarski troškovi kod kupnje nekretnine

Kupnja nekretnine je najčešći razlog za posetu notaru. Notarski troškovi kod kupnje nekretnine iznose otprilike **1,5-2% cene kupnje** (uključujući troškove upisa u zemljišnu

knjgu).

### Pregled troškova (primer: cena kupnje 300.000 €)

| Usluga   | Stopa     | Troškovi (otprilike)           |
|--|-----------|--------------------------------|
| <b>Ovjeravanje ugovora o kupnji</b>                        | Stopa 2,0 | 1.270 €                        |
| <b>Promena u zemljišnoj knjizi</b><br>(promena vlasništva) | Stopa 1,0 | 635 €                          |
| <b>Upis hipoteke</b> (u slučaju kredita)                   | Stopa 1,0 | 635 €                          |
| <b>Izvršna aktivnost</b>                                   | Stopa 0,5 | 318 €                          |
| <b>Aktivnost upravljanja</b>                               | Stopa 0,5 | 318 €                          |
| <b>Izdaci</b> (pošta, telefon, kopije)                     | Paušalno  | otprilike 50-100 €             |
| <b>PDV</b> (19% na notarske troškove)                      |           | otprilike 490 €                |
| <b>Ukupni troškovi notara + zemljišne knjige</b>           |           | <b>otprilike 3.700-4.300 €</b> |

Ko plaća notara?

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

## Notarski troškovi kod osnivanja preduzeća

Osnivanje GmbH (temeljni kapital 25.000 €)

| Usluga                               | Troškovi (otprilike)         |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Ovjeravanje statuta preduzeća</b> | 250-500 €                    |
| <b>Prijava u registar preduzeća</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

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

## Notarski troškovi kod nasljedstva i osiguranja

Notarska oporuka

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

**Prednost:** Notarska oporuka zamenjuje **potvrdu naslednika** — što štedi naslednike kasnije otprilike 300-2.000 € i mnogo vremena.

Nasledno-pravni ugovor

- Honorar: **stopa 2,0** prema vrednosti poslovanja
- Skuplje od oporuke, ali obavezujuće za sve učesnike

Punomoć za slučaj nesposobnosti (javno ovjerena)

- **Ovjeravanje:** otprilike 20-70 € (vrednost poslovanja = neto imovina, max. 1 milion €)
- **Ovjeravanje** (detaljnije, preporučeno): otprilike 100-400 €
- **Uputstvo za lečenje** (ovjeravanje): otprilike 20-50 €

## Notarski troškovi kod bračnog ugovora i razvoda

Bračni ugovor

| Neto imovina oba supružnika | Troškovi (otprilike) |
|-----------------------------|----------------------|
| 50.000 €                    | otprilike 330 €      |

| Neto imovina oba supružnika | Troškovi (otprilike) |
|-----------------------------|----------------------|
| 100.000 €                   | otprilike 546 €      |
| 250.000 €                   | otprilike 1.070 €    |
| 500.000 €                   | otprilike 1.870 €    |

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

- Oba partnera imaju **različito državljanstvo**
- Jedan od partnera **posjeduje nekretnine u inostranstvu**
- Jedan partner ima **preduzeće**
- Želite prilagoditi **bračno imovinsko pravo** (npr. odvajanje imovine umesto zajedničkog vlasništva)

Sporazum o posledicama razvoda

- Određuje održavanje, deobu imovine, pravo staranja
- Honorar: sličan bračnom ugovoru, zavisi od vrednosti poslovanja
- **Štedi** često značajne sudske troškove pri razvodu

## Saveti za strane kupce

Jezička barijera

- Notar mora osigurati da **razumete** sadržaj dokumenta
- Ako ne govorite nemački, mora biti prisutan **prisegnut prevodilac**
- **Troškovi prevođenja** padaju na vašu teret (otprilike 100–300 € po satu)
- Neki notari govore **engleski** ili druge strane jezike — prethodno pitajte

Priprema dokumenata

Zavek donosite na pregled notaru:

- **Važeću legitimaciju** (putnu knjižicu + dozvolu boravka)
- Sve **relevantne dokumente** (izvod iz matične knjige, izvod iz knjige vjenčanih itd.) sa overenom prevodom
- Kod kupnje nekretnine: **Potvrdu finansiranja** banke

Pronalaženje notara

- **Tražilica notara** Federalne komore notara: [notar.de](http://notar.de)
- U većini saveznih država notari rade kao **čisti notari** (posebno u velikim gradovima)
- U nekim saveznim državama (npr. Baden-Württemberg, Bavarskoj) notari su istovremeno **advokati** (notari-advokati)

## Često postavljana pitanja

Mogu li odbitak notarske troškove od poreza?

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

Šta se dešava ako otkaže sastanak?

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

Koliko dugo traje notarski pregled?

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

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