HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

✓ Асистент 24/7 на вашем језику
✓ Skener zvaničnih dokumenata
✓ Podsetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

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?
Kupnja nekretnine (kuća/stan)	□ Obaveza
Upis u zemljišnu knjgu	□ Obaveza
Bračni ugovor	□ Obaveza
Oporuka (notarska)	□ Obaveza
Nasledno-pravni ugovor	□ Obaveza
Osnivanje GmbH	□ Obaveza
Osnivanje UG (ograničena odgovornost)	□ Obaveza
Ugovor o darovanju (nekretnine)	□ Obaveza

Pravni posao	Je li notar obavezan?
Punomoć za slučaj nesposobnosti (javno ovjerena)	Preporučeno
Ugovor o iznajmljivanju	❌ Nije obaveza
Ugovor o radu	❌ 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)
Ovjeravanje ugovora o kupnji	Stopa 2,0	1.270 €
Promena u zemljišnoj knjizi (promena vlasništva)	Stopa 1,0	635 €
Upis hipoteke (u slučaju kredita)	Stopa 1,0	635 €
Izvršna aktivnost	Stopa 0,5	318 €
Aktivnost upravljanja	Stopa 0,5	318 €
Izdaci (pošta, telefon, kopije)	Paušalno	otprilike 50–100 €
PDV (19% na notarske troškove)		otprilike 490 €
Ukupni troškovi notara + zemljišne knjige		**otprilike 3.700–4.300 €**

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)
Ovjeravanje statuta preduzeća	250–500 €
Prijava u registar preduzeća	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

• Korišćenjem **standardnog protokola** (najviše 3 partnera, 1 direktor): otprilike **300–400 €** u notarskim troškovima

• Sa prilagođenim statutom: slično kao GmbH

Notarski troškovi kod nasledstva 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 €
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

• 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). Otkaži 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