

**WERSJA ZAKTUALIZOWANA 10.09.2004****DODATKOWE KOSZTY I PROWIZJE ZWIĄZANE Z ZACIĄgniĘCIEM
KREDYTU HIPOTECZNEGO****(finansowanie kredytem hipotecznym zakupu mieszkania stanowiącego odrębną
własność na rynku pierwotnym)****założenia:****wartość rynkowa mieszkania – 150.000 zł****wysokość udzielonego kredytu – 100.000 zł****rodzaj prawa: odrębna własność lokalu****rynek pierwotny (mieszkanie kupowane od dewelopera)****KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAKUPEM MIESZKANIA**

opis kosztu	kwota	uwagi
taksa notarialna za sporządzenie aktu notarialnego umowy zbycia nieruchomości	1010 zł + 0,5% od nadwyżki powyżej 60.000 zł = 1460 zł 1100 zł + 0,5% od nadwyżki ponad 60.000 zł (1100 zł + 0,5% x 90.000 zł = 1550 zł)	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej Dz.U.04.148.1564 weszło w życie 30.06.2004 r. par. 3.5, Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U.1991 Nr 33 poz. 146) §3.5., §6
podatek VAT od usług prawniczych - od sporządzenia aktu notarialnego umowy dotyczącej nabycia lokalu mieszkalnego	22% pobranej taksy notarialnej = 321,2 zł	Art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz.U. Nr 11, poz. 50 ze zm.)
podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży nieruchomości	Sprzedaż lokalu nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych	Podstawa: art. 2 pkt 4 ustawy z 9 września 2000 r o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. Nr 103, poz. 1099) Art. 2.4. (czynności cywilnoprawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jest z niego zwolniona, z wyjątkiem umów sprzedaży i zamiany zwolnionych z podatku od towarów i usług, których przedmiotem są nieruchomości lub ich części albo prawo użytkowania wieczystego, Art. 2. Nie podlegają podatkowi czynności cywilnoprawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności na podstawie odrębnych przepisów jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jest zwolniona od tego podatku.



opłata sądowa od wniosku o założenie księgi wieczystej dla lokalu	40 zł	§ 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 marca 2002 r. w sprawie kosztów sądowych przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 44, poz. 415 ze zm.)
opłata sądowa za wpis własności nieruchomości	$6.600 \text{ zł} + 50.000 \text{ zł} \times 5\% = 6600 \text{ zł}$ $+ 2.500 \text{ zł} = 9.100 \text{ zł}$ (cały wpis stosunkowy) $9.100 \text{ zł} \times 1/5 = 1.820 \text{ zł}$	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. 1996 r. Nr 154 poz. 753) §1 i §31

KOSZTY: ~~3.751~~ 3641,2 zł

Uwaga: W podanym przykładzie klient nie korzystał z usług agencji nieruchomości, gdyby jednak pośredniczyła ona w transakcji należy doliczyć koszt w wysokości 3750 zł (2,5% wartości mieszkania)

KOSZTY ZWIĄZANE Z KREDYTEM HIPOTECZNYM (koszty bankowe)

opis kosztu	kwota	uwagi
opłata za wydanie promesy kredytowej	od 10 zł do 300 zł	
koszt wyceny nieruchomości ¹	W większości banków wycena nieruchomości jest wymagana, zasady prowadzenia wyceny oraz jej wysokość różnią się w poszczególnych bankach Najczęściej opłata za wycenę uzależniona jest od stawki pobieranej przez rzeczoznawcę	Przykładowe zasady: <ul style="list-style-type: none">Wycena nieruchomości wymagana jest w każdym przypadku, dokonuje jej rzeczoznawca z listy banku; opłata za jej przeprowadzenie jest uzależniona od stawki pobieranej przez rzeczoznawcęW przypadku nieruchomości położonej w Warszawie wycena jest konieczna, gdy kwota kredytu przekracza 250 tys. zł, w przypadku nieruchomości położonej poza Warszawą wycena jest konieczna, gdy kwota kredytu przekracza 50 tys. zł; opłata za wycenę 915 złWycena nieruchomości jest wymagana tylko przy zakupie na rynku wtórnymWycena nieruchomości wymagana jest, gdy kwota kredytu przekracza 40 tys. zł
opłata za rozpatrzenie wniosku kredytowego ²	od 20 do 300 zł 350 zł opłata z przeglądem księgi wieczystej najczęściej 100-200 zł lub od 0,15% kwoty kredytu	
provizja za udzielenie kredytu	od 0,7% do 3,5% kwoty kredytu najczęściej 1-2% kwoty kredytu	W niektórych bankach wysokość prowizji uzależniona jest od waluty kredytu; w przypadku kredytu w walutach wymienialnych prowizja jest wyższa
ew. prowizja za	od 0,25% do 1,5% kwoty	

¹ Wycena nieruchomości jest obowiązkowa w przypadku banków hipotecznych

² Niektóre banki w ramach promocji stosują zmniejszenie opłat za wydanie promesy, opłaty za rozpatrzenie wniosku lub rezygnują z ich pobierania. Promocja może obejmować również rezygnację z pobierania opłat za przewalutowanie kredytu, opłaty za wycenę nieruchomości oraz prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu



zmianę waluty (przewalutowanie) kredytu	przewalutowywanej	
ew. prowizja za podwyższenie kwoty kredytu	1,5 - 2% od kwoty podwyższenia min. 200 zł	występuje w razie podwyższenia kwoty kredytu
ew. prowizja za przedłużenie okresu kredytowania	0,5% kwoty pozostałej do spłaty, min. 50 zł	występuje w razie przedłużenia okresu kredytowania
prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu	<p>Wszystkie banki dopuszczają wcześniejszą spłatę części lub całości kredytu; jej zasady w poszczególnych bankach różnią się od siebie</p> <p>Niektóre banki rezygnują z pobierania opłaty za wcześniejszą spłatę</p>	<p>Przykładowe zasady:</p> <ul style="list-style-type: none">• Jeżeli bank zostanie poinformowany o wcześniejszej spłacie 14 dni przed jej dokonaniem – bez opłat, jeżeli w czasie krótszym – 0,25% kwoty nadpłaty• 1% spłacanej kwoty• prowizja od 0,2% kwoty lub raty spłacanej przedterminowo• przy kredycie o oprocentowaniu zmiennym – bez prowizji (minimalna kwota nadpłaty równowartość 4 rat); przy kredycie o oprocentowaniu stałym – prowizja 3% kwoty przedterminowo spłacanej

KOSZTY ≈ 1.600 zł

W tym :

rozpatrzenie wniosku kredytowego przez bank: 100 zł

prowizja za udzielenie kredytu: $1,5 \% \times 100.000 \text{ zł} = 1500 \text{ zł}$

UWAGA: Koszty związane z kredytem hipotecznym (koszty bankowe) będą się różnić w zależności od wybranej przez kredytobiorcę oferty kredytowej. Dlatego podana powyżej kwota stanowi jedynie **przybliżoną wartość**, została obliczona na podstawie uśrednionych prowizji podanych w tabeli. Kwota ta nie obejmuje kosztów, które mogą powstać potencjalnie, np. koszty prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu lub za jego przewalutowanie oraz kosztów wyceny nieruchomości ze względu na to, że zakup mieszkania dokonywany jest na rynku pierwotnym. Podany koszt obejmuje jedynie pozycje, które na pewno wystąpią, tj. opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego oraz prowizję za udzielenie kredytu.



KOSZTY ZWIĄZANE Z KREDYTEM HIPOTECZNYM (koszty ustanowienia zabezpieczeń)

podatek od czynności cywilnoprawnych za ustanowienie hipoteki	Za ustanowienie hipoteki zwykłej: 0,1% od kwoty zabezpieczonej wierzycelności = 0,1% x 100.000 zł = 100 zł Za ustanowienie hipoteki kaucyjnej: 19 zł	PODSTAWA: Art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. Nr 103, poz. 1099 ze zm.)
taksa notarialna za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego ustanowienie hipoteki³	§ 3. Maksymalna stawka wynosi w od wartości powyżej 60.000 zł do 1.000.000 zł - 1.010 zł + 0,5 % od nadwyżki powyżej 60.000 zł; = 1210 zł § 3. Maksymalna stawka wynagrodzenia wynosi w zależności od wartości 1.100 zł + 0,5% x 40.000 zł = 1.100 zł + 200 zł = 1.300 zł § 8. 1. Za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego: 1) ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego udzielonego na budownictwo mieszkaniowe, zakup domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego albo na działalność gospodarczą, - maksymalna stawka wynagrodzenia wynosi 1/4 stawki przewidzianej w § 3. -1.300 zł : x 1/4 = 325 zł § 7. 1. Za sporządzenie projektu aktu notarialnego obejmującego umowę oraz za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego: 1) ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego udzielonego na budownictwo mieszkaniowe, zakup domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego albo na działalność gospodarczą,	PODSTAWA: Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej Dz.U.04.148.1564 weszło w życie 30.06.2004 r. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. 1991 Nr 33 poz. 146 ze zm.) § 3, § 8 ust. 1 pkt 1

³ UWAGA:

Art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U. 1997 Nr 140 poz. 939 ze zm.) określa szczególny tryb ustanowienia hipoteki na rzecz banku na podstawie oświadczenia banku. W przypadku zastosowania art. 95 nie jest konieczne ustanawianie hipoteki w formie aktu notarialnego, a więc ogólny koszt ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie kredytu hipotecznego zostaje zmniejszony o koszty notarialne. Jednak w związku z niejednorodną praktyką sądową w tym zakresie koszt ustanowienia hipoteki w formie aktu notarialnego został podany jako koszt alternatywny, który nie powinien, choć może wystąpić.



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

	<p>- maksymalna stawka wynosi $\frac{1}{4}$ stawki przewidzianej w § 3.</p> <p>1210 zł : 4 = 302,5 zł</p>	
Podatek od towarów i usług od sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego ustanowienie hipoteki	<p>325 zł x 22% = 71,5 zł 302,5 x 22% = 66,55 zł</p>	<p>Art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz.U. Nr 11, poz. 50 ze zm.)</p>
Opłata sądowa za wpis hipoteki	<p>§ 1. Cały wpis stosunkowy w sprawie cywilnej oraz w sprawie gospodarczej wynosi: Cały wpis stosunkowy: 3.600 zł + 50.000 zł x 6% = 3.600 zł + 3.000 zł = 6600 zł</p> <p>UWAGA: Szczególne stawki opłaty sądowej przewiduje Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 30 czerwca 1998 r.</p> <p>§ 1. Od wniosku o wpis hipoteki ustanowionej na nieruchomości w celu zabezpieczenia należności z tytułu udzielonych kredytów, pożyczek pieniężnych, gwarancji bankowych lub poręczeń kredytów: 1) na budownictwo mieszkaniowe, - pobiera się opłatę sądową stanowiącą dwudziestą część całego wpisu stosunkowego ustalonego w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych</p> <p>6600 zł x 1/20 = 330 zł</p>	<p>PODSTAWA: Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. 1996 Nr 154 poz. 753 ze zm.) § 1</p> <p>Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 30 czerwca 1998 r. w sprawie określenia ulgowych stawek opłat sądowych o oraz zwolnień od tych opłat w sprawach o zabezpieczenie należności z tytułu udzielonych kredytów, pożyczek pieniężnych, gwarancji i poręczeń (Dz.U. 1998 Nr 87, poz. 554) § 1, § 2.</p>
ubezpieczenie kredytu	<p>przykładowo:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1,2% rocznie, płatność kwartalna z możliwością zwrotu niewykorzystanej części składki• 0.33% za 3 miesiące, składka płatna co 3, 6 lub 12 miesięcy• składka miesięczna 0.08% kwoty kredytu miesięcznie• 0,80% kwoty kredytu rocznie• 1,2% rocznie od kwoty kredytu, płatność kwartalna	<p>Wszystkie banki wymagają ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń do momentu wpisu hipoteki; takim zabezpieczeniem jest ubezpieczenie kredytu we wskazanym przez bank towarzystwie ubezpieczeniowym</p>

KOSZTY ≈ 1630 zł

W tym: koszt ustanowienia hipoteki = 430 zł

koszt ubezpieczenia kredytu ≈ 1200 zł rocznie



W tym:

podatek od czynności cywilnoprawnych za ustanowienie hipoteki: 100 zł

opłata sądowa za wpis hipoteki: 330 zł

ubezpieczenie kredytu do momentu wpisu hipoteki: $(1,2\% \times 100.000 \text{ zł}) = 1200 \text{ zł}$ rocznie

oraz ew. taksa notarialna za sporządzenie aktu notarialnego dokumentującego ustanowienie hipoteki: ~~325 zł~~ 302,5 zł

podatek od towarów i usług: ~~71,5 zł~~ 66,55 zł

UWAGA: Koszty związane z kredytem hipotecznym (koszty ustanowienia zabezpieczeń) będą się różnić w zależności od konkretnej sytuacji (stan prawny nieruchomości, pozycja kredytobiorcy). Zatem podana powyżej kwota stanowi jedynie przybliżoną wartość, została obliczona przy założeniu, iż kredyt zostanie zabezpieczony jedną hipoteką zwykłą, wpisaną na podstawie oświadczenia banku na podst. Art. 95 Pr. bankowego – a więc ogólny koszt zostanie zmniejszony o koszty notarialne, a kredytobiorcy będzie przysługiwała ulgowa stawka opłaty sądowej za wpis hipoteki.

INNE KOSZTY

Ubezpieczenie nieruchomości	0,1% sumy ubezpieczenia $0,1\% \times 150.000 \text{ zł} = 150 \text{ zł}$ (rocznie)	Bank udzielający kredytu wymaga ubezpieczenia nieruchomości i cesji praw z polisy; chodzi o tzw. ubezpieczenie murów
------------------------------------	--	--

KOSZTY OGÓŁEM ~~≈ 7.131 zł~~
7021,20 zł (różnica 109.80 zł)

4,7% wartości mieszkania (150.000 zł)

~~7,1~~ 7 % wartości kredytu (100.000 zł)

UWAGA:

Są to **minimalne koszty**, jakie poniesie kredytobiorca, związane ze sfinansowaniem mieszkania kredytem hipotecznym. W konkretnych przypadkach należy liczyć się koniecznością doliczenia kosztów agencji nieruchomości (3.750 zł), kosztów wyceny nieruchomości (np. 600 zł), kosztów ustanowienia hipoteki w formie aktu notarialnego (~~396~~ 369,05 zł). Razem: ~~4.746 zł~~ 4719,05 zł

W efekcie więc koszty dodatkowe mogą wynieść nawet ~~11.877 zł.~~ 11.740,05 zł