Przed wizytą u notariusza

Darowizna, dożywocie czy testament. Pięć pytań, które warto zadać

Numer księgi wieczystej _____

Wartość mieszkania _____

Kancelaria 1 i cena _____

Kancelaria 2 i cena _____

Kancelaria 3 i cena _____

Data wizyty _____

5 pytań do notariusza

1 ZACHOWEK

Czy przy tej umowie moje dziecko będzie narażone na zachowek ze strony rodzeństwa? W jakiej kwocie?

2 SŁUŻEBNOŚĆ

Jak zostanie zabezpieczone moje prawo do mieszkania? Czy będzie wpisane do działu III księgi wieczystej?

3 DOŻYWOCIE

Co w naszej sytuacji jest lepsze: darowizna czy dożywocie? Proszę o koszty obu wariantów na kartce.

4 NOTARIUSZ

Ile wyniesie cały rachunek, z wypisami i opłatami? Czy można zastosować połowę stawki?

5 PODATEK

Od kiedy moje dziecko będzie mogło sprzedać to mieszkanie bez podatku dochodowego?

Nie podpisuj na pierwszej wizycie. Weź projekt aktu do domu, przeczytaj go na spokojnie z kimś zaufanym i wróć za tydzień.

Trzy drogi w skrócie

	Własność	Zachowek dla rodzeństwa	Podatek w najbliższej rodzinie	Notariusz, mieszkanie 600 000 zł
Testament	po śmierci; możesz zmienić zdanie	**TAK**	0 zł, gdy spadek zgłosisz na SD-Z2 w 6 miesięcy	do 200 zł + VAT od 5.11.2026; napisany własną ręką 0 zł
Darowizna	od razu	**TAK, dla dziecka bez względu na lata**	0 zł, zgłasza notariusz	najwyżej ok. 4800 zł, z połową stawki ok. 2900 zł
Dożywocie	od razu, w zamian za opiekę do końca życia	**NIE, gdy umowa jest naprawdę wykonywana**	2% wartości (12 000 zł)	najwyżej ok. 17 000 zł, w tym 12 000 zł podatku

Co zabrać

- ☐ dowody osobiste obu stron
- ☐ numer księgi wieczystej
- ☐ dokument własności: akt, umowa albo postanowienie o spadku
- ☐ przy mieszkaniu spółdzielczym zaświadczenie ze spółdzielni
- ☐ tę kartkę z pytaniami

Zanim podpiszesz

- ☐ Czy mieszkanie jest w całości Twoje? Po zmarłym mężu lub żonie najpierw sprawa spadkowa.
- ☐ Prawo do mieszkania wpisane do działu III księgi wieczystej.
- ☐ Rozmowa ze wszystkimi dziećmi przy jednym stole.
- ☐ Jeśli dziecko chce sprzedać mieszkanie: zapytaj o podatek.

Jak policzyć taksę notarialną

Mieszkanie warte od 60 000 do 1 000 000 zł: **1010 zł + 0,4% od nadwyżki ponad 60 000 zł**, do tego VAT 23%. Przykład: 600 000 zł daje 1010 zł + 2160 zł = **3170 zł** plus VAT. To stawka maksymalna: notariusz może wziąć mniej, więc warto zadzwonić do 2 lub 3 kancelarii. Przy darowiźnie mieszkania w najbliższej rodzinie zapytaj o połowę stawki. Od 5.11.2026 wypis aktu kosztuje do 12 zł za stronę, a wniosek do księgi wieczystej do 300 zł.

5 pułapek w jednym zdaniu

- **Zachowek:** darowizna dla dziecka liczy się do zachowku zawsze, a nie tylko przez 10 lat.
- **Służebność:** darowizna ze służebnością mieszkania nadal jest darowizną.
- **Dożywocie:** musi być naprawdę wykonywane, a przy dziecku w małżeństwie mieszkanie co do zasady jest wspólne.
- **Notariusz:** taksa to stawka maksymalna, cenę można porównać.
- **Podatek:** mieszkanie z darowizny sprzedane przed upływem 5 lat od końca roku darowizny to 19% podatku od prawie całej ceny.

Stan prawny na 26.10.2026. To nie jest porada prawna ani podatkowa. Kwoty notarialne to stawki maksymalne netto (Dz.U. 2026 poz. 1370). Film i więcej: zlotysenior.pl