

Strachy na Lachy?

O zamiarze wprowadzenia podatku katastralnego mówi się i pisze od dawna. Inwestorzy oraz właściciele nieruchomości, a także skromnie żyjący Kowalscy płacący ułamek podatku od gruntu, na którym stoi ich blok, na samą myśl o nowym obciążeniu finansowym odczuwają nieprzyjemne mrowienie w karku. Oto wisi ono nad nimi niczym miecz Damoklesa, który wreszcie uderzy! Tylko nie wiadomo jeszcze z jaką siłą i kiedy.

Dlaczego zmiany podatku?

W krajach Europy Zachodniej, także w innych częściach świata o wysokości podatku decyduje wartość nieruchomości, a nie jej powierzchnia, jak to ma miejsce w Polsce. Taki system opodatkowania istniał zresztą u nas przed II wojną światową.

Podstawową wadą obecnego systemu obliczania podatku od nieruchomości w naszym kraju jest brak zróżnicowania wysokości obciążenia podatkowego z punktu widzenia wartości majątku posiadanego przez podatnika. Zarazem nie istnieje korelacja między wysokością obciążenia a dochodem uzyskiwanym dzięki wykorzystywaniu nieruchomości do działalności gospodarczej, a tym samym zdolnością płatniczą podatników. W efekcie podatki mniej obciążają tych, którym się żyje dostatniej. Można zaryzykować stwierdzenie, że taka sytuacja ma niewiele wspólnego nie tylko z prawami rynku, ale i z poczuciem sprawiedliwości społecznej.

Równocześnie z wprowadzeniem podatku katastralnego zmierza się do polaryzacji wysokości stawek podatkowych i zmniejszenia ich nadmiernej rozpiętości. Otóż obecnie wysokość opodatkowania metra kwadratowego budynku służącego działalności gospodarczej jest ponad 30-krotnie wyższa od opodatkowania metra kwadratowego domu mieszkalnego. Nawet w Ministerstwie Finansów mówią, że to fiskalizm, nadmiernie obciążający, a niekiedy wręcz niszczący drobną wytwórczość i niezbędne usługi, zwłaszcza w małych miejscowościach, w których i dochody są skromne, i o pracę trudno.

Długo to trwa, bo...

Dużo jest problemów natury organizacyjno – techniczno – finansowo – prawnej, aby przypuszczać, że reformę można było przeprowadzić w krótkim czasie.

Już na wstępie okazało się, że warunkiem prawidłowego naliczenia podatku katastralnego jest utworzenie katastru nieruchomości. – Trzeba najpierw dokładnie opisać nieruchomość, sporządzić jej „metryczkę”, aby wiedzieć, ile jest warta – mówi dyr. Departamentu Podatków Lokalnych Min. Finansów, Grzegorz Nowecki. I tu od razu pojawiają się problemy, np. z ustaleniem jej statusu prawnego, zarówno w przypadku gruntów, jak i budynków. Nie można dokładnie ustalić, kto jest właścicielem nieruchomości, czy jest właścicielem, czy wieczystym dzierżawcą, czy istnieją współwłaściciele. Brakuje aktów notarialnych, wpisów do ksiąg wieczystych. Oczekiwa-

nie na załatwienie spraw w sądach i urzędach oraz uzyskanie dokumentów stwierdzających stan faktyczny z reguły trwa długo, nie mówiąc o tym, że sami zainteresowani zwlekają np. z przeprowadzeniem postępowania spadkowego, z uaktualnieniem księgi wieczystej itp. Ocenia się, że w Polsce około 30% nieruchomości nie ma uregulowanej do końca sytuacji prawnej, więc dokładnie nie wiadomo, kto jest ich właścicielem.

Do sporządzenia „metryczki” konieczny jest też dokładny opis nieruchomości. Ile ma metrów, jak jest usytuowana, jaki ma charakter, jaką pełni funkcję użytkową, czy jest zabudowana, jaką powierzchnią mają budynki, czemu służą i jak są wyposażone, jakie jest przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. To wszystko ma przecież istotne znaczenie dla określenia wartości nieruchomości.

Część danych znajduje się w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w powiecie, ale są one niepełne i niepewne, często nieaktualne. W celu sporządzenia katastru nieruchomości trzeba je sprawdzić, często dokonać nowych pomiarów, opisów, wysłać ludzi w teren, co kosztuje.

Dużych pieniędzy i regulacji prawnych wymaga urządzenie katastru nieruchomości w jednym miejscu, czyli – jak się proponuje – w urzędzie starosty. Obecnie informacje o nieruchomościach są rozproszone i zapisane w różnych zbiorach dokumentów różnych jednostek organizacyjnych podlegających różnym resortom. Np. informacje dotyczące własności nieruchomości zawierają księgi wieczyste znajdujące się w sądach wieczystoksięgowych – to „podwórko” resortu sprawiedliwości. Ewidencja gruntów i budynków, pod rządami prawa geodezyjnego i kartograficznego, ma swój wydział w powiecie, a merytoryczne zwierzchnictwo pełni Główny Geodeta Kraju. Ewidencja podatkowa znajdująca się w urzędach gmin, to domena władz samorządowych.

W przyszłości dane z tych wszystkich miejsc mają być odnotowane w katastrze nieruchomości zlokalizowanym w starostwie. Tam więc znajdą się owe „metryczki” zawierające wszystkie niezbędne dane o gruncie, budynku oraz ich właścicielu i jego prawach do nieruchomości. Gdy właściciel czy sposób wykorzystywania nieruchomości zmienią się, informacje o tym fakcie będą kierowane do katastru nieruchomości.

Dużo pracy trzeba też włożyć w stworzenie spójnego systemu prawnego. Np. nie ma u nas obowiązku zakładania dla nieruchomości księgi wieczystej, w związku z tym nie istnieje pełna wiedza o aktualnym stanie prawnym dla ok. 30% nieruchomości. Nad rozwikłaniem tego problemu pracuje Min. Sprawiedliwości.

Etap pośredni

Zanim każda nieruchomość będzie miała swoją „metryczkę”, zanim zrobione będą porządki w prawie, a w każdym powiecie w urzędzie starosty znajdzie się kataster nieruchomości – minie zapewne wiele lat. Obecnie termin zakończenia tego przedsięwzięcia ustalony jest na 2007 r.



Póki co wdrażany będzie etap pośredni, obejmujący tylko sferę administracji skarbowej. Powstanie wprawdzie kataster fiskalny, służący tylko celom podatkowym.

Należy się spodziewać, że niedługo osobom prawnym i fizycznym, płacącym podatki od nieruchomości, gminy dostarczą nowe deklaracje (informacje) podatkowe dotyczące zarówno nieruchomości, jak i ich właściciela. Trzeba będzie w nich podać dane personalne: między innymi imię, nazwisko, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, nr Pesel, Regon, NIP, oraz dane dotyczące nieruchomości, jak: adres, powierzchnia, charakter zabudowy i jej przeznaczenie. W ten sposób powstanie jednolita ewidencja podatkowa, którą prowadzić będą gminy w systemie informatycznym na podstawie rozporządzenia Min. Finansów w sprawie ewidencji podatkowej nieruchomości. Obecnie prowadzone przez gminy ewidencje różnią się znacznie między sobą standardem ich prowadzenia i jakością oraz ilością danych.



Uśredniona wartość

Jak długo deklaracje będą zastępowały w pełni udokumentowane i sprawdzone „metryczki”, a wymiar podatku będzie oparty na informacjach podatników, a nie na danych zawartych w katastrze nieruchomości, bo tego ostatniego jeszcze nie będzie, ale na ewidencji gruntów i budynków? To zależy od terminu dokonania powszechnej taksacji nieruchomości. Do tego czasu niezbędne stanie się określenie wartości przeciętnej nieruchomości, opartej na pogłębionej analizie wartości nieruchomości położonych na terenie gminy. Takie uśrednienie wartości jest konieczne, skoro wiedza o konkretnej posesji i budynku nie jest jeszcze pełna, a więc i precyzyjne określenie jej indywidualnej wartości jest niemożliwe.

Aby określić przeciętną wartość gruntów i budynków w gminie należy poddać analizie lokalny rynek nieruchomości – mówi dyr. Nowecki. Przydatny tu będzie monitoring cen w obrocie nieruchomościami, który prowadzą urzędy skarbowe. Wynika z niego, jakie obszary są atrakcyjne, a gdzie trudno sprzedać dom, nawet dobrze wyposażony, jak również jakie obiekty gospodarcze jaki dochód przynoszą.

To będzie uproszczona wartość – jeszcze raz podkreśla dyr. Nowecki. – Ustalony na jej podstawie podatek nie będzie jeszcze podatkiem katastralnym, bo będzie liczony od wartości normatywnej, a nie w pełni rynkowej. Jego wdrożenie przewiduje się w latach 2006-2007.

Czy zapłacimy więcej?

Przeciętnego Kowalskiego interesuje przede wszystkim odpowiedź na pytanie: jaka będzie finansowa różnica między obecnie płaconymi podatkami od nieruchomości, a podatkiem katastralnym.

Obecnie właściciel 100-metrowego domu płaci podatek w wysokości 52 zł rocznie w czterech ratach. Jeśli jest to domek rekreacyjny – dziesięciokrotnie więcej, czyli przeszło 500 zł. A jeśli właściciel prowadzi w budynku 100-metrowym działalność gospodarczą płaci przeszło 30-krotnie więcej, bo ponad 1700 zł.

W przyszłości stawki podatku także będą zróżnicowane, ale nie tak znacznie – wyjaśnia dyr. Nowecki. W krajach Europy Zachodniej podatek katastralny od budynku mieszkalnego wynosi przeciętnie od promila do pół procenta jego wartości. Od nieruchomości służącej np. rekreacji 0,5-1% wartości, a w przypadku działalności gospodarczej 1-2% wartości obiektu.

Natomiast wysokość podatku będzie – jak już pisałam – zróżnicowana w zależności od wartości obiektu, na którą wpływ mają takie czynniki jak jego położenie, standard techniczny, dostęp do infrastruktury, a w przypadku nieruchomości, w której prowadzona jest działalność gospodarcza – w zależności od dochodów, jakie przynosi. Tak więc trudno jednoznacznie powiedzieć, że nikt nie zapłaci więcej, ani też, że wszyscy skorzystają na nowym systemie podatkowym. Wiadomo tylko, że ma on obciążać podatników wedle racjonalnych kryteriów.

A jakimi kryteriami będzie się mierzyla wartość domu z punktu widzenia jego położenia? Przede wszystkim dostępnością usług komunalnych. Jeśli obiekt znajduje się tam, gdzie przysłowiowy diabeł mówi dobranoc, z pewnością

zmniejsza to jego wartość, co znajdzie odzwierciedlenie w wycenie wysokości podatku katastralnego. Także dom bez wody i urządzeń sanitarnych może mieć znacznie niższą wartość.

Natomiast wymiar podatku nie będzie wyższy z tego powodu, że dom jest szczególnie luksusowo wyposażony. Tak więc inwestor budujący dom o podwyższonym standardzie lub już posiadający taki obiekt, nie musi martwić się, że w przyszłości zapłaci więcej. Jak widzimy nie do końca obliczanie podatku katastralnego będzie oparte na szacowaniu wartości obiektu, zwłaszcza że nie zawsze to samo uważa za piękne czy luksusowe i Kowalski, i Nowakowski.

Aktualnie gmina może obniżyć stawki podatku nawet do 1 grosza za metr kwadratowy nieruchomości służącej produkcji czy usługom, jeśli zechce ożywić działalność gospodarczą.

Może też wyłączyć z opodatkowania niektóre obiekty, np. oczyszczalnię ścieków, zachęcając tym samym inwestorów do ich budowania, jeśli np. miejscowość jest pozbawiona kanalizacji.

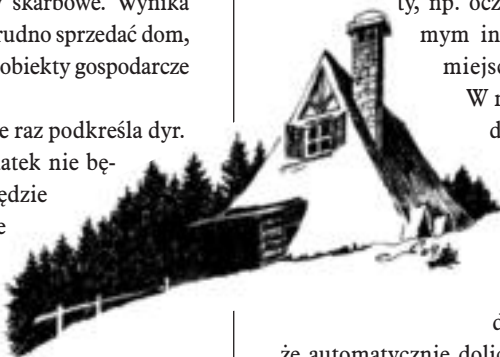
W nowym systemie podatkowym przewiduje się możliwość wyłączenia z opodatkowania określonej części wartości obiektu, aby zrekompensować koszt jego utrzymania – np. opłatę za wieczystą dzierżawę, wydatki na inwestycje, remonty itp. Jeśli właściciel domu dobuduje piętrowy, nie musi to oznaczać,

że automatycznie doliczy się tę kondygnację do wartości budynku i podatek skoczy w górę.

Te zwolnienia podatkowe dotyczyć będą właścicieli będących zarówno osobami prawnymi, jak i fizycznymi. Wyrażać mają promowanie polityki inwestycyjnej i, gospodarczej gminy oraz samych mieszkańców.

Z tych wszystkich informacji wynika, że wprowadzenie podatku katastralnego nie oznacza przykręcania fiskalnej śruby.

Irena Scholl



Nagrodzone kredyty

Rozmowa z Anną Wydrzyńską, dyrektorem Departamentu Finansowania Nieruchomości Banku BPH

– W ubiegłym roku Bank BPH otrzymał nagrodę w kategorii „najlepsze produkty i usługi”, dla kredytu mieszkaniowego w konkursie Lider Rynku 2004 i Euroleader 2004, organizowanym przez InterRES International Fair.

– Naszymi kredytami można finansować każdy cel mieszkaniowy. Budowę, rozbudowę, nadbudowę, dookończenie budowy domu lub mieszkania. Zakup domu czy mieszkania zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, działki budowlanej oraz rekreacyjnej. Także remont, zamianę domu lub mieszkania, wkład do spółdzielni lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Refinansowanie kosztów własnych, poniesionych przy realizacji celów mieszkaniowych. Udzielamy również kredytów na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku. W ub. r. rozszerzyliśmy naszą ofertę o kredyt na spłatę pożyczek udzielonych przez zakład pracy kredytobiorcy na realizację inwestycji mieszkaniowych.

– Inwestora interesują najbardziej warunki i tryb przyznawania kredytu. Czy w tym zakresie czymś się wyróżnia Bank BPH?

– Decyzja o udzieleniu kredytu jest u nas podejmowana w ciągu 7 dni, zaś rozpatrywanie wniosku jest bezpłatne. Okres kredytowania może wynieść nawet 32 i pół roku, co pozwala znacznie obniżyć raty miesięczne. Ponadto może on płacić raty w wybranym przez siebie dniu miesiąca oraz trzykrotnie zawieszając spłatę na okres nawet 6 miesięcy. Z pewnością atrakcyjne jest i to, że kredytem można sfinansować nawet 100% wartości nieruchomości po ubezpieczeniu wymaganego wkładu własnego.

– Jaki jest wymagany wkład własny, a kiedy można go nie mieć?

– W przypadku inwestycji, takich jak budowa domu, zakup mieszkania czy działki budowlanej, kredytobiorca powinien dysponować wkładem w wysokości co najmniej 20% kosztów inwestycji.

Wkład nie jest konieczny w takich przypadkach, jak remont, wykończenie mieszkania, spłata kredytu zaciągniętego w innym banku. Również wtedy, gdy standardowa kwota kredytu wnosi max. 80% wartości nieruchomości – np. domu czy mieszkania – można otrzymać kredyt do 100% wartości nieruchomości po ubezpieczeniu brakującego wkładu własnego.

– Jak zazwyczaj obliczacie zdolność kredytową?

– Do oceny zdolności kredytowej brane są pod uwagę regularne dochody gospodarstwa domowego utrzymujące się na stabilnym poziomie przez dłuższy czas oraz wydatki i obciążenia finansowe. Dochody mogą pochodzić z różnych źródeł, np. umowy o pracę na czas nieokreślony lub określony, działalności gospodarczej, emerytury, umowy o dzieło, umowy zlecenia, z wynajmowania nieruchomości.

– Przy jakich dochodach netto na jaki kredyt można liczyć? Np. chcę otrzymać 100 000 zł, ile muszę zarabiać?

– Wysokość kredytu, jaki mogłaby Pani otrzymać zależy nie tylko od dochodów, ale również od wybranej waluty kredytu, okresu kredytowania, rodzaju rat czy wkładu własnego. Gdyby wybrała Pani kredyt w ratach równych, we frankach szwajcarskich, o oprocentowaniu zmiennym – 3,5%, dla 20% wkładu własnego, o maksymalnym okresie kredytowania, wystarczą dochody w wysokości ok. 1260 zł netto.

– Jakie stosowane są zabezpieczenia kredytu?

– Zazwyczaj zabezpieczeniem jest hipoteka na kredytowanej nieruchomości. Umożliwiamy też zabezpieczenie na innej nieruchomości, a do czasu ustanowienia hipoteki – ubezpieczenie kredytu. Ubezpieczenie kredytu to alternatywa dla tych osób, które nie mogą przedstawić zabezpieczenia hipotecznego w momencie podpisywania umowy kredytowej. Koszt ubezpieczenia to zaledwie 0,067% kwoty kredytu miesięcznie.

– W jakich ratach można spłacać kredyt?

– Oferujemy zarówno raty malejące, jak i równe. W przypadku rat równych, w początkowym okresie spłat wyższy jest udział raty odsetkowej, mniejszy kapitału, a z czasem te proporcje ulegają odwróceniu. W przypadku rat malejących odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia, a rata kapitałowa jest stała. Oznacza to, że raty kredytu, początkowo wyższe, z czasem maleją. Przy kredycie w tej samej wysokości i tej samej walucie, równe raty kredytu są początkowo niższe, niż raty malejące kredytu.

– Jakie jest oprocentowanie i od czego zależy?

– Oferujemy kredyt o stałym lub zmiennym oprocentowaniu, niezależnie od sposobu spłaty kredytu – w ratach malejących lub równych – oraz od waluty kredytu. Okres obowiązyującego stałego oprocentowania może wynosić nawet 10 lat. Po czasie obowiązywania oprocentowania stałego kredytobiorca ponownie może wybrać oprocentowanie stałe lub zmienne. Oprocentowanie ustalone jest w oparciu o rynkowe stawki referencyjne WIBOR 6M dla złotych, LIBOR 6M dla euro i dolara amerykańskiego oraz franka szwajcarskiego. Do stawki doliczana jest marża banku zależna od okresu kredytowania oraz wysokości wkładu własnego klienta. Generalnie, im krótszy termin spłaty i im wyższy wkład własny, tym niższe jest oprocentowanie.

– Czy można spłacić kredyt wcześniej i na jakich warunkach?

– Tak. Kredyt można spłacić wcześniej w części lub w całości. Koszt opłaty za wcześniejszą spłatę zależy od rodzaju oprocentowania. Częściowa spłata kredytu o zmiennym oprocentowaniu jest bezpłatna.



Rozmawiała Irena Scholl

Rysunki w dziale Finanse: Grzegorz Witkowski