

Inwestowanie w nieruchomości

Wstęp

Nieruchomości pełnią w każdej gospodarce funkcję szczególną. Zaspokajają one wiele zróżnicowanych potrzeb: są obiektem inwestowania, dla gminy i państwa obiektem fiskalnym, dla właściciela nieruchomości obiektem dochodowym lub konsumpcyjnym, poprzez instytucje hipoteki mogą stanowić środek pozyskiwania kapitału. Aby rynek nieruchomości mógł prawidłowo funkcjonować, niezbędna jest obecność licznych kupujących i sprzedających, co pozwala na powstawanie konkurencji oraz na swobodę kształtowania się cen. Spełnienie tych wymogów musi być poprzedzone stworzeniem prawnych, ekonomiczno-finansowych oraz instytucjonalnych uwarunkowań.

Do prawnych aspektów obrotu nieruchomościami należą normy prawne:

- umożliwiające powstanie rynku, zapewniające swobodę obrotu nieruchomościami, wycenę nieruchomości i udział w ich transakcjach,
- umożliwiające uzyskanie informacji o stanie prawnym nieruchomości (dostęp do ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów itp.),
- dotyczące zawierania umów i zapewnienia ich ważności (umowa powinna zawierać określoną treść, być zawarta przed notariuszem i zarejestrowana),
- mające na celu szybkie i skuteczne wprowadzenie zmian do obowiązującej ewidencji lub rejestru (zgłoszenie wniosku do sądu rejonowego o wpis do księgi wieczystej o zawartym akcie notarialnym musi nastąpić w ciągu 7 dni),
- pobudzające obrót nieruchomościami, obejmują one podatki, ulgi i zwolnienia podatkowe.

Po stronie ram instytucjonalnych istnieje konieczność stworzenia na rynku nieruchomości jego infrastruktury, zapewniającej fachową obsługę uczestników transakcji. Infrastruktura ta obejmuje instytucje obsługujące rynek, tj. firmy ubezpieczeniowe, banki finansujące nieruchomości, ośrodki badawcze oraz fachowców działających na rynku: rzeczoznawcy majątkowi, deweloperzy¹, doradcy ds. nieruchomości, pośrednicy w obrocie nieruchomości i zarządcy.

¹ Deweloperzy to osoby prawne prowadzące cały proces inwestycyjny budowy mieszkań/domów, będące jednocześnie przedstawicielami indywidualnych inwestorów.

Ważną rolę odgrywają również czynniki ekonomiczno-finansowe, kreujące popyt i podaż nieruchomości. Do czynników popytowych możemy zaliczyć:

- poziom zamożności społeczeństwa,
- istnienie na rynku nieruchomości długoterminowego kapitału inwestycyjnego,
- dostępność kredytów nisko oprocentowanych ze względu na wysoką kapitałochłonność inwestowania w nieruchomości.

Do czynników mających wpływ na sprawnie działający rynek należą jego podmioty. Wśród uczestników rynku transakcji wyróżniamy: inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych, kredytodawców, pośredników, deweloperów, maklerów. Inwestorzy i kredytodawcy podejmują podstawowe decyzje na rynku nieruchomości. Pierwsi decydują o zakupie (budowie) czy przebudowie, rzadko finansując je z własnych środków, drudzy natomiast udzielają kredytów na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego. Oba te podmioty ponoszą ryzyko związane z działalnością inwestycyjną.

W ciągu ostatnich trzech, czterech lat tradycyjne rozumienie inwestora uległo zmianie. Inwestorami zostają osoby fizyczne lub firmy, dla których celem nie jest nabycie prawa własności, lecz zaangażowanie środków finansowych w proces realizacji po to, aby po jego ukończeniu odsprzedać gotową nieruchomość, odzyskać kapitał oraz uzyskać procent za jego zaangażowanie.

Drugą grupą inwestorów, którzy przy tworzeniu portfela inwestycyjnego wybierają inwestowanie w nieruchomości są inwestorzy instytucjonalni, a wśród nich:

- fundusze emerytalne,
- instytucje ubezpieczeniowe,
- banki komercyjne i inwestycyjne,
- fundusze powiernicze, przedsiębiorstwa inwestujące na rynku,
- gmina i państwo.

Kredytodawcy udzielają kredytów właścicielowi nieruchomości pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne. Ryzyko związane z udzieleniem kredytu wiąże się głównie z wypłacalnością kredytobiorcy, która w dużej mierze zależy od dochodowości nieruchomości zabezpieczającej kredyt. Często zdarza się, że instytucje finansowe, pełniące rolę kredytodawcy, występują w roli akcjonariuszy, stając się jednocześnie właścicielami kredytowej nieruchomości.

Kolejną grupą uczestników rynku nieruchomości są pośrednicy nieruchomości. Otrzymują oni wynagrodzenie lub prowizję za kojarzenie kupujących ze sprzedającymi. Wynagrodzenie zależy od atrakcyjności oferty, czasu, jaki zlecniodawca wyznaczył na wykonanie zlecenia i od popytu oraz podaży. Pośrednicy poprzez swoje działania stymulują rozwój rynku nieruchomości. Wykonują czynności mające na celu doprowadzenie do zawarcia transakcji, zapewniają prawne i fachowe jej bezpieczeństwo.

Osobną grupą podmiotów działających na rynku tworzą specjaliści, do których zalicza się: rzeczoznawców zajmujących się wyceną nieruchomości: architektów, projektujących budynki i nadzorujących przebieg robót związanych z ich wzniesieniem; prawników, obsługujących stronę prawną transakcji; agentów ubezpieczeniowych; zarządców nieruchomości. Niektórzy uczestnicy rynku pełnią jednocześnie różne funkcje, np. duże biura obrotu nieruchomościami zajmują się nie tylko pośrednictwem, ale również deweloperstwem, wyceną i zarządzaniem nieruchomościami.

Efektywność inwestowania w nieruchomości

Inwestorzy zainteresowani lokatami na rynku kapitałowym różnią się przede wszystkim motywacją inwestowania. Zależy ona od wieku, wartości zgromadzonego kapitału, skłonności do poniesienia ryzyka oraz czasu, jakim dysponuje inwestor na zajmowanie się inwestycją. Dla każdego inwestora celem są korzyści, jakie może on osiągnąć przez inwestowanie. Dla jednego będą to korzyści finansowe, inny inwestując chce uchronić swój kapitał przed inflacją. Wielu inwestorów wybierze zakup obligacji czy budowę domu, dążąc do uzyskania ulg w podatku dochodowym. Dla niektórych inwestowanie będzie prezentacją własnych umiejętności, dla innych ważniejsze jest uczestnictwo w grze rynkowej. Podobnymi motywacjami kieruje się również inwestor wkraczający na rynek nieruchomości. Część uczestników tego rynku dokonuje wyboru nieruchomości nie tylko ze względów finansowych. Najbardziej obiektywnym motywem tegoż wyboru jest potrzeba zaspokojenia lub poprawy warunków mieszkaniowych oraz dążenie do osiągnięcia dochodów. Kierując się różnymi motywacjami, inwestor będzie zainteresowany zróżnicowanymi segmentami rynku nieruchomości. Inwestor dążący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych kieruje swoje zainteresowanie na rynek mieszkaniowy, inwestor posiadający kapitał i chcący go pomnożyć zainwestuje na rynku nieruchomości komercyjnych czy przemysłowych. Obie grupy ulokują kapitał w nieruchomości, gdy zamierzają:

- uzyskać ulgi podatkowe w podatku dochodowym czy w podatku od nieruchomości,
- uchronić kapitał przed inflacją,
- zabezpieczyć kapitał, np. przed wydatkowaniem na nadmierną konsumpcję bieżącą,
- uzyskać dodatkowe źródło dochodu.

Jak wspomniano, korzyści z inwestowania w nieruchomości mogą być w postaci oszczędności w wysokości płaconego podatku, dochodu z nieruchomości, ucieczki przed inflacją i inne.

Dla konkretnego inwestora lokata kapitału w nieruchomości daje trzy źródła dochodów: gotówkę płynącą z rocznych dochodów z czynszów, dochody pozaczynszowe (opłata za parkingi, reklamy itp.), zwrot kapitału po opodatkowaniu w chwili sprzedaży nieruchomości. Poszczególne nieruchomości są źródłem odmiennych korzyści. Źródłem dochodów niektórych z nich są głównie wpływy z czynszów, w mniejszym stopniu spodziewany wzrost wartości nieruchomości. Przykładem pierwszej grupy nieruchomości są magazyny i lokale usługowe, do drugiej grupy zaliczamy inwestowanie w lokale mieszkalne. Jest to dobry sposób na pomnożenie wartości kapitału, gdyż od początku lat dziewięćdziesiątych na podstawie analizy cen mieszkań obserwuje się stały wzrost ich wartości, znacznie większy niż przyniósłby dochód z lokaty bankowej czy obligacji.

Inwestora, który chce ulokować kapitał na rynku nieruchomości, interesuje nie tylko porównanie dochodowości poszczególnych rodzajów nieruchomości, ale również porównanie przeciętnej dochodowości nieruchomości z innymi instytucjami finansowymi, jak np. akcje czy obligacje. Badania przeprowadzone przez firmę Healey and Baker² na rynku londyńskim wykazały, że w długich okresach (analizowano lata 1970–1990) na rozwiniętych rynkach kapitałowych dochodowość z nieruchomości jest relatywnie niższa niż z akcji, ale wyższa niż dochodowość z obligacji. W przytoczonym przykładzie obligacje miały dochodowość 480%, akcje – 1018%, nieruchomości – 575%. Niższa opłacalność inwestowania w nieruchomości w zamian za niskie ryzyko jest akceptowana przez inwestorów długoterminowych, którzy dlatego nie inwestują w akcje.

Zakup mieszkania jako lokata kapitału jest jedną z najpowszechniejszych form inwestowania, dostępną dla osób prywatnych. Dostępność ta wynika z niskiego, np. w porównaniu do inwestycji biurowych, poziomu inwestycji. Do roku 1998 takie inwestycje były bardzo atrakcyjne, ich opłacalność przekraczała 20%, szczególnie widoczne to było na przykładzie apartamentów wynajmowanych w dalszej kolejności obcokrajowcom i zagranicznym firmom³.

Także samo inwestowanie wolnej gotówki w mieszkania o średnim standardzie było i nadal jest inwestycją odznaczającą się dużą dochodowością. Rozpatrzmy następujący przykład. Inwestor w 1995 roku dysponując gotówką w wysokości 75 tys. zł rozważał trzy możliwości zainwestowania:

- 1) ulokowanie kapitału w dolarach USD, stanowiło to równowartość 30 935 USD;
- 2) ulokowanie kapitału w markach niemieckich DM, stanowiło to równowartość 44 305 DM;
- 3) zakup mieszkania spółdzielczego własnościowego o powierzchni 50 m² w dobrej dzielnicy Warszawy.

² Ewa Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa 1997.

³ *Nieruchomości – raport 99*. Unikat 2000.

Jeżeli wybrał możliwość trzecią, uzyskał po dwóch latach największy zysk, gdyby nawet uwzględnić opłaty dodatkowe związane z kupnem nieruchomości, które wyniosły 2628 zł (w tym: opłata notarialna 1128 zł i opłata skarbową 1500 zł).

Tabela 1

Dane wyjściowe (w zł)

| Rok | Średnia cena dolara USD w NBP = 100 USD | Średnia cena marki niemieckiej w NBP = 100 DM | Średnia cena 1 m ² mieszkania na Mokotowie | Cena mieszkania o powierzchni 50 m ² na Mokotowie |
|------|---|---|---|--|
| 1995 | 242,44 | 169,28 | 1 500 | 75 000 |
| 1997 | 328,08 | 189,18 | 1 800 | 130 000 |
| 1997 | 328,08 | 189,18 | 1 800 | 130 000 |
| 1999 | 401,83 | 199,58 | 3 500 | 175 000 |

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2

Wysokość zysku z zainwestowania w dolara USD, markę DM i zakupu mieszkania w Warszawie (w %)

| Wyszczególnienie | Zakup | | |
|--------------------------------------|-------|-----|------------------------|
| | USD | DM | mieszkania w Warszawie |
| Zysk w 1997 r. w stosunku do 1995 r. | 135 | 112 | 173 |
| Zysk w 1999 r. w stosunku do 1997 r. | 122 | 105 | 135 |

Źródło: Obliczenia własne.

Nieruchomość chroni zainwestowany kapitał finansowy przed inflacją. Ta rola jest szczególnie widoczna w okresach postępującej inflacji. Mało zużyte ekonomicznie nieruchomości przez gwałtowny wzrost kosztów budowy i oprocentowania kredytu wykazują realny wzrost wartości. Wyraźnie było to widoczne w latach transformacji gospodarczej. To, że nieruchomość chroni zainwestowany kapitał przed inflacją, wyróżnia ją pozytywnie spośród innych instrumentów finansowych. Niektórzy ekonomiści uważają, że żaden z instrumentów finansowych tak dobrze nie pełni wymienionej funkcji⁴. Cecha ochrony kapitału przed inflacją powoduje, że nieruchomości chętnie włączane są do portfeli inwestycyjnych inwestorów instytucjonalnych, zwłaszcza funduszy emerytalnych i firm ubezpieczeniowych. Instytucje te przyjmują środki od ludności na długie okresy, starając się bez zwiększenia ryzyka utrzymać realną wartość lokat.

⁴Z. Komar, Jak się robi pieniądze. Wyd. „Thaurus”, Warszawa 1990.

Oszczędności dochodów z tytułu inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe

Na decyzje inwestycyjne, obok bezpośrednich efektów finansowych, wpływają oszczędności z tytułu niezapłaconych podatków.

Głównymi podatkami naliczanymi od nieruchomości są: podatek dochodowy, podatek od nieruchomości, podatek od spadków i darowizn. Obecnie w Polsce istotną zachętę do budowy czy zakupu nowego mieszkania stanowią ulgi w podatku dochodowym.

- 1) z tytułu zakupu gruntów pod budowę budynku mieszkalnego;
- 2) z tytułu budowy domu lub mieszkania;
- 3) remontowa;
- 4) z tytułu budowy domu z mieszkaniami pod wynajem;
- 5) z tytułu oszczędzania w kasie mieszkaniowej.

Dla korzystania z ulg mieszkaniowych nie ma znaczenia aktualna sytuacja mieszkaniowa podatnika. Kto buduje – ma prawo do ulgi, jednej w okresie obowiązywania ustawy z 1992 roku. Ulgi mieszkaniowe podlegają podwójnemu ograniczeniu: objęty ulgą jest tylko wydatek w granicach limitu, a od podatku odlicza się tylko część tak ograniczonego wydatku – jest to 19%, a wyjątkowo przy oszczędzaniu w kasie mieszkaniowej – 30%. Ulgą są objęte zawsze wydatki na własne potrzeby mieszkaniowe podatnika. Nie ma więc prawa do ulgi osoba, która wpłaciła np. wkład budowlany na mieszkanie spółdzielcze dla członka rodziny. Limity wszystkich ulg mieszkaniowych przysługują każdemu z podatników z osobna. Jeżeli jednak podatnik pozostaje w związku małżeńskim, limity dotyczą łącznie obojga małżonków, bez względu na to, czy rozliczają się wspólnie czy oddzielnie. Nie jest też ważne, czy istnieje między nimi rozdzielczość majątkowa, czy też żyją w separacji. Jeżeli jeden budynek buduje na współwłasność wiele osób, każdy ze współwłaścicieli ma prawo do własnego limitu ulgi. Każdy ze współinwestujących musi wówczas mieć faktury na własne imię i nazwisko, stwierdzające wydatki przypadające na część domu lub mieszkania, równą jego udziałowi we współwłasności.

Ulga z tytułu zakupu gruntu lub odpłatnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego

Ulga ta od 1997 r. polega na odliczeniu od podatku 19% faktycznie poniesionego wydatku, ale tylko w granicach limitu wydatków. Limit ten wyznacza iloczyn powierzchni 350 m² i ceny z dnia nabycia zapłaconej za 1 m² gruntu lub prawa wieczystego użytkowania. Za cenę nabycia uznaje się proporcjonal-

nie do 350 m² cenę zakupu powiększoną o opłatę skarbową, notarialną i ewentualnie prowizję pośrednika. Ulga na zakup gruntu przysługuje tylko raz w okresie obowiązywania ustawy, jest samodzielna tj. nie obciąża limitu innych ulg budowlanych, przysługuje jedynie nabywcom gruntu w formie notarialnej.

Ulga z tytułu budowy, przebudowy, adaptacji domu lub mieszkania

Ulęgę na budowę, przebudowę, adaptację domu lub mieszkania nazywa się potocznie, ze względu na limit przysługujących odliczeń, dużą ulgą budowlaną (mieszkaniową). Za 2000 rok można było odliczyć od podatku 19% wydatków, ale nie więcej niż 19% ze 154 000 zł, co daje kwotę maksymalnego odpisu w wysokości 29 260 zł. W myśl art. 27a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obejmuje ona wydatki na:

- budowę domu mieszkalnego,
- wkład budowlany lub mieszkaniowy oraz na przekształcenie statutu mieszkania spółdzielczego na status własnościowy,
- na zakup nowo wybudowanego domu lub mieszkania od osoby lub firmy, która wybudowała ów budynek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
- na nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne,
- na przebudowę strychu, suszarni lub przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne oraz na wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku do dnia zasiedlenia tego lokalu.

Nie można skorzystać z ulgi budowlanej w przypadku poniesienia wydatków na:

- zakup mieszkania na wolnym rynku,
- wykup mieszkania kwaterunkowego lub zakładowego (z wyjątkiem wykupu mieszkania zakładowego przejętego przez spółdzielnię),
- budowę obiektów towarzyszących budynkowi mieszkalnemu, np. garażu,
- spłatę kredytu mieszkaniowego (z wyjątkiem spłaty kredytów udzielonych spółdzielcom przed dniem 31.05.1992 r. – w tym wypadku od dochodu, a nie od podatku można odliczyć do 29 260 zł; odlicza się raty spłacanego kredytu wraz z odsetkami),
- budowę domu, na który pozwolenie otrzymał nie podatnik, lecz członek jego rodziny,
- wkład na mieszkanie, gdy członkiem spółdzielni nie jest podatnik tylko jego bliski,
- kupno lub budowę domu rekreacyjnego,

- finansowanie domów mieszkalnych Towarzystwo Budownictwa Społecznego, w tym wydatki wnoszone na podstawie umów o partycypacje w kosztach budowy.

Kontrowersyjne orzeczenia Trybunału Stanu spowodowało sytuację, że od 1998 roku istnieją dwie kategorie podmiotów korzystających z ulgi budowlanej:

- 1) podatnicy mający korzystniejszą ulgę (odliczą od dochodu) to ci, którzy rozpoczęli przed 1997 r. budowę, nadbudowę lub rozbudowę domu, przebudowują bądź przystosowują strychy, suszarnie bądź inne pomieszczenia na cele mieszkalne, wykańczają lokal mieszkalny w nowo wybudowanym budynku przed tzw. dniem zasiedlenia; dotyczy to podatników, którzy rozpoczęli powyższe działania przed 1998 rokiem;
- 2) podatnicy mający mniej korzystną ulgę – ulga jest odliczana od podatku w maksymalnej wysokości poniesionych wydatków. Osoby, które straciły prawo do korzystniejszej ulgi odliczanej od dochodu to te, które:
 - kupiły działki budowlane, ale nie rozpoczęły budowy,
 - wpłaciły wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni,
 - kupiły nowo wybudowany dom lub mieszkanie od gminy albo od firmy, która wybudowała je w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
 - remontowały swoje domy lub mieszkania.

Te inwestycje są – jak napisał w uzasadnieniu swojego kontrowersyjnego orzeczenia Trybunał – „jednorazowymi zdarzeniami gospodarczymi, które z natury zamykały się w ramach jednego roku podatkowego”.

Ulgą remontowa (zwana potocznie małą ulgą mieszkaniową)

- limit wydatków na remont jest z góry określony na okres trzyletni, można go wykorzystać od razu w pierwszym roku albo sukcesywnie w kolejnych 3 latach. Ulgą ta przysługuje pod warunkiem, że dom lub mieszkanie są zajmowane na podstawie tytułu prawnego, np. prawa własności, spółdzielczego prawa do lokalu, umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia, nakazu kwaterunkowego. W każdym okresie trzech kolejnych lat, z których drugi zaczął się w 2000 roku, można odliczyć 19% poniesionych wydatków, ale nie więcej niż:
 - z racji remontu i modernizacji budynku mieszkalnego – 3% kwoty bazowej dużej ulgi budowlanej obowiązującej w pierwszym roku okresu trzyletniego (ulga w wysokości 4620 zł, co odpowiada wydatkowi 24 315 zł 78 gr),
 - z racji remontu czy modernizacji mieszkania – 2,5% tej kwoty (ulga w wysokości 3850 zł co odpowiada wydatkowi 20 263 zł 15 gr).

Z ulgą remontową związana jest ulga z tytułu modernizacji sieci lub sprzętu gazowego. Podatnik może skorzystać z dodatkowego limitu odliczeń od podatku w kwocie 770 zł. Z ulgi nie można skorzystać, jeśli wydatki na remont w każdym roku były mniejsze niż 462 zł (tj. 0,3% aktualnej kwoty bazowej). Aby nie było wątpliwości, co uważa się za remont, ulga została ograniczona do

wydatków wskazanych osobno dla mieszkań i dla domów w załączeniu do rozporządzenia ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r. (DzU z 1996 r., nr 156, poz. 788).

Ulga dla budujących domy wielorodzinne z przeznaczeniem na wynajem znajdujących się w nich mieszkań nadal polega na odliczeniu wydatków od dochodu przed opodatkowaniem. Można z racji budowy każdego takiego mieszkania odliczyć wydatki w kwocie nie przekraczającej iloczynu 70 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i wskaźnika przeliczeniowego ceny 1 m^2 . Korzystanie z ulgi na wynajem nie odbiera prawa do zwykłej ulgi budowlanej. Ulga obejmuje wydatki na budowę własnego lub stanowiącego współwłasność budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem znajdujących się w nim co najmniej pięciu lokali mieszkalnych na wynajem oraz wydatki na zakup działki pod budowę tego budynku. Gdy dom z mieszkaniami na wynajem budowany jest na współwłasność, kwota odliczeń przysługująca każdemu ze współników, w granicach limitu wydatków przypadającego na ten budynek (w 2000 r. 154 000 zł razy liczba mieszkań na wynajem), jest ustalona proporcjonalnie do udziału we współwłasności. Podobnie jak limit dużej ulgi mieszkaniowej, również limit tej ulgi dotyczy obojga małżonków. Ulgę traci się, jeżeli przed upływem dziesięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym korzystający z niej otrzymał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie domu oraz lokalu, doszło do:

- sprzedaży mieszkania lub udziału we współwłasności,
- wynajęcia mieszkania osobom bliskim, które w stosunku do współwłaściciela lub chociażby jednego ze współwłaścicieli zaliczane są do I grupy podatkowej,
- dokonania zmiany przeznaczenia budynku lub lokalu mieszkalnego na użytkowy albo przeznaczenia go na potrzeby właściciela lub współwłaścicieli.

W przypadku zaistnienia opisanych powyżej okoliczności podatnik jest zobowiązany do zwrotu wykorzystanej ulgi na budowę mieszkań pod wynajem. Ulga ta jest adresowana do zamożnych klientów, jest ona prostym sposobem na „ucieczkę” od płacenia wysokich podatków fiskusowi. Jest sposobem lokowania kapitału w instrument obarczony niewielkim ryzykiem, a jednocześnie czynnikiem napędzającym koniunkturę w budownictwie. Dlatego wiele firm deweloperskich podejmuje się realizowania procesu inwestycyjnego zmierzającego do budowy budynków wielorodzinnych z mieszkaniami na wynajem. Jak wykazują statystyki, zapotrzebowanie na takie lokale systematycznie rośnie.

Ulga z tytułu oszczędzania w kasie mieszkaniowej

Przysługuje podatnikom systematycznie gromadzącym oszczędności na jednym rachunku oszczędnościowo-kredytowym w jednym banku prowadzącym kasę mieszkaniową, wówczas podatnik może pomniejszyć podatek aż

o 30% wydatków. Kwota pomniejszenia nie może być większa niż 6% kwoty bazowej. W 2000 r. kwota ta wynosiła 154 000 zł, a więc limit odliczeń od podatku w ramach ulgi wyznacza kwota 9240 zł, co odpowiada oszczędnościom w kasie mieszkaniowej w wysokości 48 631 zł. Oszczędzanie w kasach mieszkaniowych jest warunkiem uzyskania kredytu kontraktowego na cele mieszkaniowe na preferencyjnych zasadach. Po okresie oszczędzania w kasie zgromadzony kapitał i otrzymany kredyt można wykorzystać na cele mieszkaniowe, takie same jak w przypadku dużej ulgi budowlanej (dodatkowo oszczędności można przeznaczyć na kupno mieszkania lub domu na rynku wtórnym). Według art. 27 ust. 13 pkt. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ulgę traci się w razie wycofania oszczędności z kasy lub sędowania ich na osoby trzecie.

Reasumując należy wskazać na toczące się w ostatnich latach dyskusje dotyczące zniesienia istniejących ulg mieszkaniowych. Wśród zabierających publicznie głos znajdują się zarówno ich zwolennicy, jak i przeciwnicy. Odrzucając w sprawie kwestie polityczne, należy wskazać na ich aspekty merytoryczne. Niewątpliwie jest to, że istnienie ulg mieszkaniowych przyczynia się do zmniejszenia bieżących dochodów budżetowych. Należy zważyć na fakt, że ulgi te przyczyniają się do ożywienia inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe. Jeżeli tak, to proces ten pełni rolę koła zamachowego dla wielu dziedzin gospodarki narodowej. Z racji prowadzonych inwestycji mieszkaniowych zatrudnienie mają i zbyt na swoje produkty: transport, przemysł cementowy, szklarski, drzewny, ceramiczny, geodeci, projektanci itp. Bez prowadzenia jakichkolwiek rachunków symulacyjnych czy też szczegółowych badań efekty dochodowe z racji podatków płaconych przez te sektory będą niewątpliwie większe niż korzyści z racji zlikwidowanych ulg mieszkaniowych.

Investing in Real Estate

The paper considers some legal, institutional, economic and financial aspects of the real estate market with focus on Poland.

Comparative analysis of returns on capital invested in real estate and in foreign exchanges (DEM and USD) has been presented. Results show that in the years 1997–1999, the investment in home properties was relatively the most profitable.

Additionally, other benefits resulted from investing in home properties have been discussed, mainly personal income tax deductions. The informative description of the latter has been clearly showed by the Author.