

Rödl & Partner

FACHKUNDIG
BERATEN

2024

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN



EINFÜHRUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel und Zweck dieser Broschüre ist es, die Herausforderungen darzustellen, denen sich Unternehmen aus der Immobilienbranche sowohl in handelsrechtlicher als auch steuerlicher Hinsicht stellen müssen.

Gemäß dem Rechnungslegungsgesetz sind **Investitionen** Aktiva, die gehalten werden, um aus ihrer Wertsteigerung wirtschaftliche Vorteile zu erzielen bzw. um aus ihnen Einnahmen (z.B. in Form von Pacht- und Mietzins, Weiterbelastungsrechnungen, Zinsen, Dividenden und anderen Früchten) zu ziehen.

Investitionsimmobilien unterscheiden sich von Immobilien, die zu den Sachanlagen gerechnet werden, vor allem dadurch, dass sie nicht für den Eigenbedarf der Gesellschaft bestimmt sind (d.h. nicht der Erfüllung betrieblicher Aufgaben dienen, die sich aus ihrem Geschäftsmodell ergeben, und nicht im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit genutzt werden – dann werden sie als Sachanlagen behandelt). Mithilfe von Investitionsimmobilien sollen vor allem wirtschaftliche Vorteile direkt erzielt werden.

Aus Sicht des polnischen Körperschaftsteuergesetzes (KSt-PL) stellen Immobiliengesellschaften ebenfalls eine besondere Art von Unternehmen dar, die gemäß Gesetz steuerlichen und Informationspflichten sowie Einschränkungen unterliegen. Damit das betreffende Unternehmen als Immobiliengesellschaft eingestuft wird, muss es zusätzliche Kriterien in Bezug auf die Vermögensstruktur und die Höhe der erzielten Einnahmen erfüllen, die von der Dauer seiner Marktpräsenz abhängig sind.

Unter den einzelnen Themen dieser Broschüre finden Sie eine Kurzübersicht über die Schlüsselbereiche, die für Buchhalter von Nutzen sein können, um zu gewährleisten, dass die Erfassung in den Handelsbüchern und die Darstellung im Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsvorschriften erfolgen.

Darüber hinaus soll diese Ausarbeitung den Eigentümern der in der Immobilienbranche tätigen Unternehmen eine zuverlässige und professionelle Bewertung finanzieller Ergebnisse erleichtern. Im Falle von Immobiliengesellschaften stellt der Jahresabschluss eine sehr wichtige Sammlung von Informationen für potenzielle Investoren dar.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Rödl & Partner

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechnungslegungspolitik – spezifische Vorschriften für Immobiliengesellschaften	4
2.	Offenlegung der Immobilien im Jahresabschluss, Darstellung in der Bilanz	5
3.	Darlehen	6
4.	Bewertung von Investitionsimmobilien	7
5.	Zeitliche Abgrenzung der Aufwendungen	9
6.	„Abflachung“ von Einnahmen – zeitliche Abgrenzung von Rabatten	10
7.	Fit out	11
8.	Preisanziehe – cash contribution	12
9.	Latente Steuer in Immobiliengesellschaften	13
10.	Einleitung zum Steuerteil	15
	10.1. Grundsätze für die Erhebung der Quellensteuer	16
	10.2. Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude	17
	10.3. Mindeststeuer	19
	10.4. Steuer auf verlagerte Einkünfte	21
	10.5. Kosten der Fremdfinanzierung	23
	10.6. Immobiliensteuer – Fristen	25
	10.7. Meldung von Steuergestaltungen	27
	10.8. Information über die Steuerstrategie	29
	10.9. Verrechnungspreise für Gesellschaften aus dem Immobiliensektor	30
11.	Der polnische markt für Gewerbeimmobilien	31

1. RECHNUNGSLEGUNGSPOLITIK – SPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN FÜR IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Das Wichtigste

Die gesetzliche Pflicht, Rechnungslegungsgrundsätze (Rechnungslegungspolitik) anzunehmen und zu aktualisieren, gilt für alle Unternehmen, die Handelsbücher führen, und obliegt der Geschäftsleitung des Unternehmens.

Die angenommenen Rechnungslegungsgrundsätze, darunter die angewandten Vereinfachungen, die Methoden für die Bewertung der Aktiva und Passiva und die Art und Weise der Ermittlung des Jahresergebnisses müssen in der Einleitung zum Jahresabschluss offengelegt werden. **Diesen Informationen muss eine aktuelle und komplette Rechnungslegungspolitik zugrunde liegen.**

Die Rechnungslegungspolitik von Immobiliengesellschaften muss vor allem detaillierte Vorgaben zu folgenden Sachverhalten enthalten:

1. Grundsätze der Bewertung von Investitionsimmobilien;
2. Erfassung der Einnahmen;
3. Abrechnung der Kosten FIT-OUT / OPEX / CAPEX;
4. Abrechnung der Kosten der Suche nach einem Mieter (sog. Letting Fee);
5. Abrechnung der Cash Contribution (zusätzliche Zahlung, die meistens mit der Gewährleistung des erwarteten Niveaus der Einrichtung der gemieteten Fläche verbunden ist);
6. Abrechnung der Mietanreize – unterschiedliche Erfassung je nach Vertrag;
7. zeitliche Abgrenzung der Aufwendungen;
8. Test auf Wertminderung;
9. Art der Erfassung der Finanzierungskosten.

Eine klare Beschreibung der Art und Weise der Erfassung dieser Geschäfte erleichtert ihre Abrechnung in den Handelsbüchern.

Die Mehrheit dieser Fragen wird in der vorliegenden Broschüre detailliert behandelt.

AUSSERDEM

Ein wichtiger Aspekt bei Immobiliengesellschaften ist der komplizierte Dokumentenumlauf und die Anzahl der eingesetzten Systeme. Neben der Buchhaltungsabteilung und den Steuerberatern werden bei der Betreuung unterschiedliche Rechtsträger eingesetzt, z.B. ein Investitionsfonds, der Immobilienverwalter (Property Manager) bzw. der Asset Manager.

Die Hauptansätze dieses Umlaufs, der eingesetzten Systeme und der damit verbundenen internen Kontrolle im Bereich der finanziellen Berichterstattung müssen sich aus der Rechnungslegungspolitik ergeben (bzw. in einem gesonderten hierfür speziell vorgesehenen Dokument beschrieben werden).

AUSSERDEM WICHTIG

Es ist zu beachten, dass bei steuerlichen Außenprüfungen, die auf der Grundlage der übermittelten SAF-T-Dateien (JPK_KR) durchgeführt werden, die Steuerbehörden oft die Vorlage der aktuellen Rechnungslegungspolitik verlangen, und sei es nur, um die Struktur der Buchhaltungskonten zu verstehen. Darüber hinaus ist die Rechnungslegungspolitik bei der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer von Bedeutung und wird analysiert, da im Bestätigungsvermerk die Übereinstimmung des Jahresabschlusses mit den angenommenen Rechnungslegungsgrundsätzen vermerkt wird.

NICHT VERGESSEN

Durch Anwendung der Rechnungslegungspolitik wählt das Unternehmen die richtige Lösung unter den unterschiedlichen Möglichkeiten, die nach dem Bilanzrecht zulässig sind. Die Rechnungslegungspolitik soll eine Art Leitfaden sein, der Informationen über die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze enthält.

Meinung der Autorin

Die angenommene Rechnungslegungspolitik muss kontinuierlich angewandt werden, so dass die Angaben in den Jahresabschlüssen für aufeinanderfolgende Zeiträume vergleichbar sind. Die angenommenen Grundsätze sollten eine zuverlässige Erstellung der Jahresabschlüsse sowie die Erfüllung der steuerlichen Anforderungen und der Managementzwecke ermöglichen. Dank den in diesem Dokument enthaltenen Regeln und Richtlinien lassen sich die Informationen ordnen, und dadurch können das Rechnungslegungssystem, das Kontrollsystem und der Unternehmensführungsprozess verbessert werden.



BEATA BOROWSKA
Associate Partner
Leiterin der Finanzbuchhaltungsabteilung
in Breslau
M +48 734 218 171
beata.borowska@roedl.com

2. OFFENLEGUNG DER IMMOBILIEN IM JAHRESABSCHLUSS, DARSTELLUNG IN DER BILANZ

Das Wichtigste

Investitionsimmobilien sind Aktiva eines Unternehmens, die der Erzielung wirtschaftlicher Vorteile dienen. Die Ermittlung, ob die betreffende Immobilie eine Investition ist, ist aus Sicht des Jahresabschlusses von Bedeutung, da ihre Bewertung zur wesentlichen Änderungen sowohl in der Bilanz als auch in der Gewinn- und Verlustrechnung führen kann.

Investitionen in Immobilien werden in der Bilanz unter den Langfristigen Vermögenswerten der Gesellschaft unter dem Posten IV.1. Langfristige Investitionen – Immobilien ausgewiesen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird dagegen Folgendes erfasst:

- Mieteinnahmen und Kosten betreffend Immobilien
- Neubewertung der Immobilie – kann entweder als Ertrag oder als Aufwendung (sonstige betriebliche Tätigkeit) ausgewiesen werden,
- Verkauf oder Liquidation einer Immobilie – ausgewiesen unter dem Posten Gewinn oder Verlust aus dem Abgang nicht finanzieller langfristiger Vermögenswerte (sonstige betriebliche Tätigkeit).

Im Anhang zum Jahresabschluss ist vor allem offenzulegen, was den Wert der Immobilie zum Bilanzstichtag beeinflusst (Stand am Anfang der Periode, Zugänge / Abgänge, Neubewertung der Immobilie, andere Wertänderungen, z.B. Bestandsveränderung der Rechnungsabgrenzungsposten, Abschreibungen). Zusätzlich muss der Anhang Angaben über den Charakter und die Form der am Vermögen der Gesellschaft besicherten Verbindlichkeiten, z.B. Hypothek enthalten.

AUSSERDEM WICHTIG

Gibt es in der Gesellschaft andere detaillierte Bestimmungen über Immobilien, die Einfluss auf die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft haben könnten, dann können sie auch am Ende des Jahresabschlusses unter zusätzlichen Informationen und Erläuterungen angegeben werden.



NICHT VERGESSEN

Die Art und Weise, auf die die Immobilie zum Bilanzstichtag im Jahresabschluss ausgewiesen wird, muss in der Rechnungslegungspolitik der Gesellschaft detailliert beschrieben werden. In den meisten Fällen werden Jahresabschlüsse von Gesellschaften aus der Gewerbeimmobilienbranche vom Abschlussprüfer geprüft. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Eigentümer oft Investmentfonds sind, die sich wegen bestimmter Anforderungen auch dann für fakultative Prüfungen entscheiden, wenn die Gesellschaft die für eine obligatorische Prüfung geltenden Schwellen nicht überschreitet.



SIEHE AUCH

RECHNUNGSLEGUNGSPOLITIK

Meinung der Autorin

Zum Bilanzstichtag können die Investitionsimmobilien nach den für Sachanlagen geltenden Grundsätzen bzw. nach dem Marktpreis oder dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die konkreten Methoden der Immobilienbewertung müssen in der Einleitung zum Jahresabschluss beschrieben werden. Es muss nicht angegeben werden, auf welche Art und Weise die Marktpreise bzw. der beizulegende Zeitwert der Immobilien ermittelt wurden. Sehr wichtig ist aber Folgendes: Die in der Einleitung zum Jahresabschluss enthaltene Beschreibung der angenommenen Grundsätze darf nicht als Rechnungslegungspolitik behandelt werden. Ganz im Gegenteil – dieser Teil des Jahresabschlusses muss die Rechnungslegungspolitik widerspiegeln.



EWELINA WOLNIACZYK
Leitende Buchhalterin
M +48 532 439 744
ewelina.wolniaczyk@roedl.com

3. DARLEHEN

Das Wichtigste

Bei einer Investitionstätigkeit muss eine der Formen der Fremdfinanzierung beansprucht werden. Die Aufnahme von Darlehen in polnischen Zloty und in Fremdwährung erfreut sich großer Beliebtheit. Das Letztere liegt dann vor, wenn das Darlehen in einer anderen Währung als das Einkommen aufgenommen wird. Diese Art der Fremdfinanzierung ist jedoch mit einem Währungsrisiko behaftet.

- Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 10. Januar 2024, Az. II FSK 449/21, hat die Rechtsprechung gefestigt. Das Limit der Fremdfinanzierungskosten wird gegenwärtig durch das Addieren von 30% EBITDA zum Betrag von 3 Mio. PLN berechnet. (Zuvor vertraten die Steuerbehörden die Auffassung, dass die Steuerpflichtigen von den Betriebsausgaben denjenigen Teil der Kosten der Fremdfinanzierung ausschließen müssen, bei dem der Überschuss der Kosten der Fremdfinanzierung den höheren der genannten Beträge überschreitet.)
- Kreditzinsen stellen nach ihrer Zahlung oder Kapitalisierung steuerlich abzugsfähige Betriebsausgaben dar.
- Bei der Rückzahlung eines Darlehens in Fremdwährung entstehen Kursgewinne oder Kursverluste, die ebenfalls das steuerliche Ergebnis beeinflussen.

AUSSERDEM

Das Währungsrisiko, auch Kursrisiko genannt, wird vom Darlehensnehmer getragen und ist mit den Änderungen des Währungskurses verbunden. Es ergibt sich daraus, dass sich der Wert eines in polnischen Zloty ausgedrückten Fremdwährungsdarlehens zum Tag seines Erhalts von seinem Wert zum Rückzahlungstag unterscheiden kann.

AUSSERDEM WICHTIG

Bei Geschäften zwischen verbundenen Unternehmen ist zu prüfen, ob diese Geschäfte nicht die Merkmale eines Darlehens aufweisen. Dies kann nämlich bei der Aufrechnung gegenseitiger Verbindlichkeiten oder bei der Zahlung für die Verbindlichkeiten im Namen des verbundenen Unternehmens der Fall sein.



NICHT VERGESSEN

Bei der Inanspruchnahme von Fremdfinanzierung kann im Falle der Zahlung oder der Kapitalisierung der Zinsen die Pflicht zur Erhebung der Quellensteuer entstehen.

Im Falle von Darlehen entsteht darüber hinaus die Pflicht zur Zahlung der Steuer auf zivilrechtliche Handlungen.

Der Abschluss eines Darlehensvertrages mit einem verbundenen Unternehmen kann die Pflicht zur Erstellung einer Verrechnungspreisdokumentation nach sich ziehen.

Meinung der Autorin

Bei der Aufnahme von Darlehen ist ihr Einfluss auf das steuerliche Ergebnis zu beachten. Das Darlehenskapital stellt keine steuerlich abzugsfähige Betriebsausgabe dar, aber die Kosten der Fremdfinanzierung können die Bemessungsgrundlage unter bestimmten Voraussetzungen mindern.



KATARZYNA ZYMON
Manager
M +48 882 823 072
katarzyna.zymon@roedl.com

Autorin: Anna Pyrkosz
Kontaktperson: Katarzyna Zymon

4. BEWERTUNG VON INVESTITIONSIMMOBILIEN

Das Wichtigste

Die Bewertung von Investitionsimmobilien, die von der Gesellschaft zur Erzielung wirtschaftlicher Vorteile genutzt werden, erfolgt nach den für Sachanlagen geltenden Grundsätzen, nach Marktpreisen bzw. nach einem auf andere Weise ermittelten beizulegenden Zeitwert.

Die einmal gewählte Methode ist jedes Jahr kontinuierlich anzuwenden. In der Rechnungslegungspolitik sind zusätzliche Grundsätze detailliert festzulegen, die Folgendes betreffen:

- Anerkennung der betreffenden Immobilie als Investitionsimmobilie;
- Festsetzung des Zeitpunkts der Übergabe der Immobilie zur Nutzung sowohl für steuerliche als auch für handelsrechtliche Zwecke;
- Angabe der Kosten, die aktiviert werden können;
- Angabe der Methodologie für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie und der Art und Weise der Erfassung der Bewertungsdifferenz im Jahresergebnis der Gesellschaft.

Die Immobilienbewertung nach dem beizulegenden Zeitwert ist noch komplexer und bedarf einer Neubewertung zumindest einmal zum Ende des Geschäftsjahres. Das erste Problem, auf das wir bei der Bewertung von Investitionsimmobilien nach dem beizulegenden Zeitwert stoßen können, ist die Suche nach der richtigen Person, die die Immobilie bewertet. Dies kann ein interner Experte mit entsprechendem Fachwissen im Bereich der Immobilienbewertung bzw. ein externer Vermögenssachverständiger sein.

Eine durch den firmeninternen Experten durchgeführte Bewertung darf nur für interne Zwecke der Gesellschaft genutzt werden, nicht jedoch Dritten zur Verfügung gestellt werden. Eine solche interne Bewertung ist nur dann zulässig, wenn die Investitionsimmobilien kein wesentlicher Bestandteil des Jahresabschlusses sind oder wenn der Verkaufspreis schon bekannt ist und mit dem Erwerber bestätigt wurde.

In jedem anderen Fall müssen die Investitionsimmobilien von einem Sachverständigen bewertet werden. Diese Grundsätze stimmen mit dem internationalen Rechnungslegungsstandard Nr. 40 überein, gemäß dem bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie die Gesellschaft die Dienstleistungen eines qualifizierten und unabhängigen Gutachters in Anspruch zu nehmen hat.

Das wichtigste, das ein Hauptbuchhalter vor der Verbuchung der von einem Sachverständigen erhaltenen Bewertung tun muss, ist die Prüfung der Methodologie der Bewertung und des Umfangs der Kapitalflüsse, die einer solchen Bewertung zugrunde liegen (sog. zahlungsmittelgenerierende Einheit). Alle gezahlten Handelsprovisionen, Mietzinsersparnis oder zugunsten der Mieter getragene Aufwendungen werden bereits zum Teil in dem Jahresabschluss berücksichtigt, indem sie unter Anwendung des effektiven Jahreszinses zeitlich abgegrenzt werden. Aus diesem Grund ist es nicht korrekt, die Bewertung von Investitionsimmobilien direkt zu dem im Bewertungsgutachten als Marktwert angegebenen Betrag zu erfassen, ohne diesen Wert auf der Grundlage der Bilanzposten, die in der vom Vermögenssachverständigen erstellten Bewertung bereits berücksichtigt wurden, zu aktualisieren. Eine solche Korrektur soll ausschließen, dass die o.g. Aktiva im Jahresabschluss in doppelter Höhe ausgewiesen werden.

AUSSERDEM

Die Internationalen Rechnungslegungsstandards (IAS) sehen ebenfalls zwei Möglichkeiten der Bewertung von Investitionsimmobilien vor, d.h. nach dem beizulegenden Zeitwert oder zu Anschaffungskosten (Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten).

AUSSERDEM WICHTIG

Die Gesellschaft kann jederzeit die Bestimmung der von ihr gehaltenen Immobilien ändern und sie in Investitionsimmobilien umklassifizieren. Es stimmt nicht, dass der ganze Differenzbetrag aus der Umklassifizierung der Sachanlagen in Investitionsimmobilien das Jahresergebnis der Gesellschaft für den betreffenden Zeitraum beeinflussen wird. Dies ist inkorrekt, weil die vorläufige Umklassifizierung der Sachanlagen in Investitionsimmobilien gemäß Art. 35 Pkt. 4 des Rechnungslegungsgesetzes als Neubewertungsrücklage erfasst wird. Im Zusammenhang damit haben die Ergebnisse der vorläufigen Umklassifizierung keinen Einfluss auf das Jahresergebnis für den betreffenden Zeitraum – sie beeinflussen nur die Neubewertungsrücklage. Das Ergebnis der Gesellschaft für den betreffenden Zeitraum wird nur von der Differenz zwischen der Immobilienbewertung nach dem beizulegenden Zeitwert zum Umklassifizierungstag und zum Bilanzstichtag beeinflusst.

4. BEWERTUNG VON INVESTITIONSIMMOBILIEN



NICHT VERGESSEN

Die Immobilienbewertung nach den für Sachanlagen geltenden Grundsätzen besteht darin, dass die Sachanlagen zuerst zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst und dann systematisch Abschreibungen auf der Grundlage ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer vorgenommen werden, unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf der Grundlage dauerhafter Wertminderung.

Meinung des Autors

Unabhängig von den gewählten Methoden zur Bewertung von Investitionsimmobilien müssen immer die Chancen und Gefahren im Zusammenhang mit der betreffenden Methode analysiert werden.

Die Bewertung von Investitionsimmobilien nach den für Sachanlagen geltenden Grundsätzen ist leicht anzuwenden und bedarf keiner großen finanziellen Aufwendungen. Die Methode der Bewertung nach dem beizulegenden Zeitwert ist kostenaufwendiger, aber bringt auch messbare wirtschaftliche Vorteile, hauptsächlich aufgrund des höheren Werts der Aktiva, des Eigenkapitals und oft besserer finanzieller Ergebnisse der Gesellschaft. Die Methode der Bewertung nach dem beizulegenden Zeitwert ist aber auch gefährlich, wenn die Transaktionspreise von Immobilien zum Rückgang tendieren, weil das Ergebnis der Gesellschaft bei einer ungünstigen Bewertung dann zusätzlich belastet wird. Die Methode der Bewertung nach dem beizulegenden Zeitwert ist ein Beispiel für die aggressive Bilanzbewertung, die meistens von börsennotierten Gesellschaften gewählt wird, die nach einer Optimierung der ausgewiesenen Gewinne und der erhaltenen Dividenden streben.



PIOTR DERYLAK
Associate Partner
Statutory Auditor (Polen)
M +48 696 140 643
piotr.derylak@roedl.com

5. ZEITLICHE ABGRENZUNG DER AUFWENDUNGEN

Das Wichtigste

Es wird zwischen der aktiven und der passiven Aufwandsabgrenzung unterschieden. Für dieses Thema ist die aktive Aufwandsabgrenzung relevant, d.h. Ausgaben und Kosten, die im Voraus getragen werden aber künftige Zeiträume und Erträge betreffen. Neben der Gewährung von Rabatten und Ermäßigungen entscheiden sich Immobiliengesellschaften oft, verschiedene Arten von Kosten zu tragen, um so neue Mieter zu gewinnen – diese Kosten können z.B. mit der Vermittlung bei der Vermietung von Immobilien, mit der Erstattung der Umzugskosten des Mieters sowie mit unterschiedlichen Provisionen und Prämien verbunden sein. Die Gesellschaften können auch die Mietflächen an die Bedürfnisse der neuen Mieter anpassen – dabei handelt es sich um das sog. Fit-out, das in einem gesonderten Kapitel näher beschrieben wurde.



NICHT VERGESSEN

Es ist zu beachten, dass die Einstufung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten als langfristige Investitionen begründet sein und den Rechnungslegungsgrundsätzen und der angenommenen Rechnungslegungspolitik entsprechen muss. Zusätzlich werden nicht alle Rechnungsabgrenzungsposten, die Immobilien betreffen, ihren Bilanzwert erhöhen.



SIEHE AUCH

FIT-OUT
ABRECHNUNG VON MIETANREIZEN

Meinung der Autorin

Die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung neuer Mieter getragen werden, sind als Aufwandsabgrenzung für den Zeitraum zu erfassen, für den der Mietvertrag geschlossen wurde. Je nach der angenommenen Methode der Immobilienbewertung kann die oben beschriebene Aufwandsabgrenzung zum Bilanzstichtag den Wert langfristiger Investitionen (Immobilien) erhöhen oder unter den Aktiva der Bilanz als Rechnungsabgrenzungsposten dargestellt werden.



EWELINA WOLNIACZYK
Leitende Buchhalterin
M +48 532 439 744
ewelina.wolniaczyk@roedl.com

6. „ABFLACHUNG“ VON EINNAHMEN – ZEITLICHE ABGRENZUNG VON RABATTEN

Das Wichtigste

In der Gewerbeimmobilienbranche gewähren einige Unternehmen verschiedene Arten von Rabatten und Preisnachlässen oder gewähren Mieterlass, um neue Mieter anzuziehen. Die Rabatte können sich sowohl auf den Mietzins als auch auf die Nutzungsgebühren beziehen, was im Mietvertrag detailliert festgelegt werden muss.

AUSSERDEM

Je nach der angenommenen Immobilienbewertungsmethode kann die zeitliche Abgrenzung des Rabattes für die Ermittlung des Finanzergebnisses der sich mit der Vermietung von Immobilien befassenden Gesellschaft von Bedeutung sein, da sie sich auf die Höhe der Umsatzerlöse auswirken kann. Darüber hinaus kann die zeitliche Abgrenzung des abgerechneten Rabatts den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzwert der Immobilie ändern. Die zeitliche Abrechnung eines Rabatts wird umgangssprachlich auch als „Abflachung“ oder „Vereinheitlichung“ der Einnahmen bezeichnet.

Beispiel

Der Mietvertrag wurde für 5 Jahre abgeschlossen, der Mietzins beträgt 5.000,00 PLN monatlich (es wird keine Indexierung berücksichtigt). Gemäß dem Vertrag wird der Mieter die ersten sechs Monate lang keinen Mietzins zahlen (der Mietzins für diese Monate wird 0 PLN betragen).

Einnahmen im gesamten Zeitraum: **$5 \times 12 \times 5.000 - 6 \times 5.000$ (gewährter Rabatt) = 270.000,00 zł**

Durchschnittliche monatliche Einnahmen: **$270.000 / (5 \times 12) = 4.500.00$ zł**

I Jahr: **Buchung Aufwandsabgrenzung/Umsatzerlösen (nicht steuerbar)**

Darauf folgende Jahre: **Buchung Umsatzerlöse (nicht steuerbar)/Aufwandsabgrenzung**

Die Rechnungsabgrenzungsposten müssen in kurz- und langfristige Rechnungsabgrenzungsposten aufgeteilt werden.



NICHT VERGESSEN

Die zeitliche Abgrenzung des Rabatts sollte nur dann in Betracht gezogen werden, wenn den Mietern erhebliche Rabatte gewährt werden. Wenn das Unternehmen einem Audit unterliegt, ist es wichtig, dass die Prüfer über die gewährten Rabatte informiert werden.

Meinung der Autorin

Um den gewährten Rabatt ordnungsgemäß abrechnen zu können, müssen zu Beginn der Vertragsdauer die durchschnittlichen Einnahmen über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg berechnet werden. Die abgerechneten Rabatte müssen in den Handelsbüchern genau und eindeutig ausgewiesen werden. Die gewährten Rabatte und Preisnachlässe werden abgerechnet, indem die Differenz zwischen dem Mietzins bzw. der Nutzungsgebühr aus den Verkaufsrechnungen und den berechneten Werten in die Rechnungsabgrenzung eingestellt wird.



EWELINA WOLNIACZYK
Leitende Buchhalterin
M +48 532 439 744
ewelina.wolniaczyk@roedl.com

7. FIT OUT

Das Wichtigste

Es gibt keine eindeutige Definition des Begriffs „Fit-Out“. In der Regel wird dieser Begriff verwendet, um die umfassenden Einrichtungsarbeiten zu beschreiben, die mit der Raumgestaltung in Gebäuden verbunden sind, um den individuellen Bedürfnissen der künftigen Mieter gerecht zu werden. Umfassend – d. h. beginnend mit dem Entwurf, der Auswahl der Baumaterialien und der Auftragnehmer bis hin zur Aufsicht.

Damit die getragenen Aufwendungen als Verbesserung eingestuft werden können, müssen die folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sein (gemäß Art. 16g Pkt.13):

- die Verbesserung erfolgte durch Umbau, Ausbau, Rekonstruktion, Anpassung oder Modernisierung;
- die Summe der für die Verbesserung getragenen Aufwendungen übersteigt im Steuerjahr 10.000 PLN;
- die Verbesserung führt zu einer Erhöhung des Werts der Sachanlage im Vergleich zu dem Wert zum Zeitpunkt ihrer Nutzungsübernahme.

Handelt es sich bei den durchgeführten Arbeiten nicht um eine Verbesserung, sondern lediglich um eine Anpassung der Räumlichkeiten an die individuellen Bedürfnisse des Mieters, so werden die Aufwendungen im Allgemeinen als Gemeinkosten eingestuft werden können.

AUSSERDEM

Angesichts des Umfangs und der Art der auszuführenden Arbeiten werden folgende Fit-Outs unterschieden:

a) CAPEX

- neue Sachanlagen
- Verbesserungen der Sachanlagen
- Investitionen in eine fremde Sachanlage
- Bauwerke auf fremdem Grundstück

b) OPEX

- einmalig im Finanzergebnis ausgewiesen
- abgerechnet als Aufwandsabgrenzung



NICHT VERGESSEN

Bei der Abrechnung der Fit-Out-Kosten ist es wichtig festzustellen, ob die Arbeiten den Wert des Gebäudes erhöhen (verbessern) oder ob es sich um typische Anpassungsarbeiten für einen bestimmten Mieter handelt.

Meinung der Autorin

Die handelsrechtliche und steuerliche Erfassung der Kosten im Zusammenhang mit Fit-Out-Arbeiten erfordert eine detaillierte Analyse und Durchsicht. Um sie korrekt auszuweisen, müssen die vertraglichen Bestimmungen, der technische Umfang der durchgeführten Arbeiten und die Art und Weise der Finanzierung berücksichtigt werden. Jeder Fall muss gesondert betrachtet werden.



ANNA WOŁOWICZ
Leitende Buchhalterin
M +48 696 371 099
anna.wolowicz@roedl.com

8. PREISANREIZE – CASH CONTRIBUTION

Das Wichtigste

Es kommt vor, dass Vermieter eine so genannte cash contribution an diejenigen, die einen Vertrag unterzeichnen oder einen bestehenden Mietvertrag verlängern, zahlen, um ihr Angebot attraktiver zu machen.

Diese cash contribution kann verschiedene Formen annehmen:

- Anreiz zum Wechsel der bestehenden Gewerbefläche (auch als Deckung der Aufwendungen des Mieters für die Beendigung des bisherigen Mietvertrages);
- Überweisung von Geldmitteln an den Mieter für die Zwecke der Einrichtung;
- Vergütung für den Mieter für den Rückkauf der Aufwendungen des Mieters im Rahmen der Einrichtung.



NICHT VERGESSEN

Jede Abrechnung der cash contribution sollte durch Analyse der Spezifikationen der zurückgekauften Aufwendungen erfolgen. Zu diesem Zweck sollte der Vermieter vom Mieter Rechnungen sowie Abnahmeprotokolle erhalten.

Auf dieser Grundlage erfasst der Vermieter die Aufwendungen unter eigenen Sachanlagen.

Meinung der Autorin

Es gibt zwei Möglichkeiten, die cash contribution abzurechnen.

Direkt unter dem Finanzergebnis, wenn aus dem Mietvertrag nicht ersichtlich ist, dass der Vermieter die Aufwendungen erworben hat (CapEx).

Je nach den betreffenden vertraglichen Bestimmungen können diese Aufwendungen als einmalige Zahlung anfallen, oder, wenn sie über das Steuerjahr hinausgehen, über die Aufwandsabgrenzung im Verhältnis zu der Dauer des Mietvertrages abgerechnet werden.

Bei einem Rückkauf der Aufwendungen und der Übertragung des Eigentumsrechts auf den Vermieter wird der Wert der cash contribution zum AHK-Wert der Sachanlage aktiviert. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen maßgeblich, aus denen sich ergibt, dass die zurückgekauften Aufwendungen dauerhafter, „verbesserter“ und nicht abbaubarer Natur sind.



KATARZYNA ZYMON
Manager
M +48 882 823 072
katarzyna.zymon@roedl.com

9. LATENTE STEUER IN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Das Wichtigste

Die Ertragsteuer ist ein untrennbarer Bestandteil der Gewerbetätigkeit, auch bei Immobiliengesellschaften. „Latente Steuer“ ist ein Begriff, der in der Buchhaltung häufig vorkommt und sich auf die Differenzen zwischen den Buch- und steuerlichen Werten einzelner Aktiva und Passiva bezieht.

Latente Steuer entsteht, wenn ein Unternehmen Erträge und Aufwendungen für handelsrechtliche Zwecke und für steuerliche Zwecke in unterschiedlichen Zeiträumen ausweist. Das Konzept der latenten Steuer bedeutet, dass Aktiva identifiziert und bei negativen und positiven vorübergehenden Differenzen Rückstellungen gebildet werden müssen.

Positive vorübergehende Differenzen entstehen, wenn künftige Berichtszeiträume eine Erhöhung der Steuerbemessungsgrundlage erfordern werden. Solche Differenzen entstehen, wenn der Bilanzwert der Aktiva ihren steuerlichen Wert übersteigt oder wenn der Bilanzwert der Verbindlichkeiten niedriger als ihr steuerlicher Wert ist.

Im Gegensatz dazu führen negative vorübergehende Differenzen zur Verminderung der Steuerbemessungsgrundlage in künftigen Berichtsperioden. Solche Differenzen entstehen, wenn der Bilanzwert der Aktiva niedriger als ihr steuerlicher Wert ist oder wenn der Bilanzwert der Verbindlichkeiten ihren steuerlichen Wert übersteigt.

AUSSERDEM WICHTIG

Vorübergehende Differenzen bei Aktiva:

1. Sachanlagen

Im Falle von Sachanlagen können sowohl positive als auch negative vorübergehende Differenzen auftreten. Diese sind meistens auf unterschiedliche Abschreibungssätze für handelsrechtliche Zwecke und für steuerliche Zwecke, auf verschiedene Abschreibungsmethoden sowie auf die Wertminderung solcher Sachanlagen zurückzuführen.

2. Investitionen – Bewertung zum Marktwert (zum beizulegenden Zeitwert)

Wenn Investitionsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, entstehen vorübergehende Differenzen zwischen dem handelsrechtlichen und dem steuerlichen Wert dieser Aktiva.

Die Auswirkungen der Bewertung zum Bilanzstichtag werden – unabhängig davon, ob sie den Investitionswert erhöhen oder mindern – weder als Betriebseinnahmen noch als abzugsfähige Betriebsausgaben im Neubewertungszeitraum erfasst. Sie werden erst dann zu Betriebseinnahmen bzw. Betriebsausgaben, wenn die Investition verkauft oder abgerechnet wird.

Infolge der Neubewertung ändert sich der Buchwert der Investition gegenüber dem Anschaffungspreis, während der steuerliche Wert auf dem Niveau des Anschaffungspreises bleibt. Die daraus resultierende Differenz ist vorübergehend und kann positiv oder negativ sein.

Investitionsimmobilien (Bürogebäude) werden in Übereinstimmung mit den für die Anwendung angenommenen Rechnungslegungsgrundsätzen (-politik) zum beizulegenden (von einem Sachverständigen ermittelten) Zeitwert bewertet.

3. Forderungen aus Mietzinsen und Verbindlichkeiten

Zum Zeitpunkt der Entstehung von Forderungen und Verbindlichkeiten werden diese zunächst zu ihrem Nennwert bewertet, der in den ursprünglichen Dokumenten jeweils für die betreffende Forderung/Verbindlichkeit angegeben ist.

Zum Bilanzstichtag wird eine Bilanzbewertung vorgenommen, die vom historischen Wert (dem steuerlichen Wert dieser Forderungen/Verbindlichkeiten) abweichen kann. Gemäß den Definitionen der Aktiva und der Verbindlichkeiten dürfen in der Bilanz nur solche Forderungen/Verbindlichkeiten ausgewiesen werden, die unbestreitbar, eintreibbar und im Hinblick auf ihre Höhe und ihren Zeitpunkt sicher sind. Folglich müssen die Unternehmen ihre Forderungen im Hinblick auf die mit ihrer Realisierung verbundenen Risiken bewerten. Gemäß dem Niederstwertprinzip müssen Abschreibungen von Forderungen vorgenommen werden, wenn ein Risiko besteht, dass sie nicht eingebracht werden können.

Im Falle der Hauptforderung werden Wertberichtigungen auf Forderungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst, während der Zinsanteil unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen wird.

Wenn die Gründe für die Neubewertung von Forderungen nicht mehr bestehen, wird ihr früherer Wert durch Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge oder der Finanzerträge wiederhergestellt.

9. LATENTE STEUER IN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Bei der bilanzrechtlichen Bewertung müssen auch die Verzugszinsen berücksichtigt werden, die eine weitere Ursache für vorübergehende Differenzen sind. Im Hinblick auf Forderungen/ Verbindlichkeiten kann sich die latente Steuer aus folgenden Vorgängen ergeben:

1. aus steuerlich absetzbaren Wertminderungen;
2. aus berechneten, aber noch nicht gezahlten Zinsen.

Eine weitere Ursache für vorübergehende Differenzen bei Forderungen/Verbindlichkeiten sind zum Bilanzstichtag berechnete Kursdifferenzen.

4. Rückstellungen

Der Grund, warum bei Rückstellungen (und passiven Rechnungsabgrenzungsposten) die latente Steuer entsteht, ist, dass diese das Ergebnis von nicht realisierten Ereignissen im Sinne des Steuerrechts darstellen, was bedeutet, dass keine Betriebsausgaben entstanden sind.

Die Art der Rückstellungen ist dafür entscheidend, ob eine vorübergehende Differenz und die latente Steuer entstehen. Die latente Steuer entsteht nur dann, wenn die mit der gebildeten Rückstellung verbundenen Ausgaben als abzugsfähig gelten, was bedeutet, dass sie bei ihrer Entstehung von den Einkünften abgezogen werden können. Im Falle von Rückstellungen entsteht nur eine vorübergehende negative Differenz.



TOMASZ BALCERAK
Partner
Tax Adviser (Polen)
M +48 602 292 720
tomasz.balcerek@roedl.com

10. EINLEITUNG ZUM STEUERTEIL

Das Wichtigste

Über den Status einer Immobiliengesellschaft entscheidet die Struktur ihrer Aktiva. Das KStG-PL definiert die Immobiliengesellschaft direkt:

- bei Gesellschaften, die ihre Tätigkeit aufnehmen, machte der Marktwert von in Polen gelegenen Immobilien (oder der Wert der Rechte an solchen Immobilien) zum **ersten Tag des Steuerjahres** direkt oder indirekt mindestens **50 % des Marktwertes der Aktiva aus, und der Marktwert dieser Immobilien überschritt 10 Mio. PLN;**
- bei Gesellschaften, die ihre Tätigkeit fortsetzen – machte der Bilanzwert von in Polen gelegenen Immobilien (oder der Wert der Rechte an solchen Immobilien) **zum letzten Tag des dem Steuerjahr vorausgehenden Jahres** direkt oder indirekt mindestens **50 % des Bilanzwerts der Aktiva aus, der Bilanzwert dieser Immobilien überschritt 10 Mio. PLN,** und im vorigen Steuerjahr wurden aus diesen Immobilien oder Rechten an Immobilien, z.B. aus Vermietung und Untervermietung Einnahmen erwirtschaftet, die mindestens **60 %** der gesamten steuerbaren Einnahmen ausmachten.

AUSSERDEM

Es ist zwischen einer Immobiliengesellschaft und einer Gesellschaft, auf die die im KStG-PL und in einer Reihe von von der Republik Polen abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen geregelte sog. Immobilienklausel Anwendung findet, zu unterscheiden. In dem zweiten Fall sind Gesellschaften gemeint, bei denen mindestens 50% des Wertes ihrer Aktiva direkt oder indirekt in Polen gelegene Immobilien darstellen. Die Veräußerung der Anteile an solchen Gesellschaften ist in Polen besteuert. Es ist zu beachten, dass nicht jede Gesellschaft, auf die sich die Immobilienklausel bezieht, eine Immobiliengesellschaft sein wird.



NICHT VERGESSEN

Die neuen Pflichten umfassen:

- die Übertragung der Pflicht zur Abrechnung der Ertragssteuer auf Kapitalgewinne, u.a. wegen der Übertragung des Eigentums an Geschäftsanteilen (Aktien) an einer Immobiliengesellschaft, vom Veräußerer auf die Immobiliengesellschaft selbst;
- die Berichterstattung über die Anteilseigner / Gesellschafter an den Leiter der Landesfinanzverwaltung bis Ende des dritten Monats nach Ende des Geschäftsjahres; die Pflicht betrifft sowohl Immobiliengesellschaften als auch Steuerpflichtige, die an diesen Immobiliengesellschaften mittelbar oder unmittelbar mindestens 5% der Anteile (Stimmrechte) halten;
- die Bestellung eines Fiskalvertreters, wenn das Unternehmen weder Sitz noch Geschäftsleitung im EWR hat. Für die Nichterfüllung dieser Pflicht droht eine Geldstrafe in Höhe von bis zu 1 Mio. PLN;
- die Erstellung einer Information über die Umsetzung der Steuerstrategie (wenn die Gesellschaft einer Organschaft angehört bzw. die Umsatzschwelle von 50 Mio. EUR überschreitet);

Meinung der Autorin

Die eingeführten Vorschriften zu Immobiliengesellschaften legen den Unternehmern neue Pflichten auf. Die eingeführte Vorschrift bezweckt die Abdichtung des Steuersystems. In der Praxis kann sich die Ermittlung des „Marktwerts“ der Aktiva der Gesellschaft im ersten Jahr der Gewerbetätigkeit als problematisch erweisen. Jedes Jahr muss überprüft werden, ob die Gesellschaft die Bedingungen für die Einstufung als Immobiliengesellschaft erfüllt. Wir empfehlen Ihnen, sich mit den gesetzlichen Pflichten vertraut zu machen und bei dem Abschluss bestimmter Geschäfte wachsam zu sein.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 1. GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERHEBUNG DER QUELLENSTEUER

Das Wichtigste

Für so genannte passive Forderungen, d.h. Lizenzgebühren, Zinsen bzw. Dividenden gelten seit zwei Jahren andere Grundsätze bei der Erhebung der Quellensteuer. Die Vorschriften schreiben für Auszahlungen eine Obergrenze in Höhe von 2 Mio. PLN vor, bei deren Überschreiten die Zahler zusätzliche Pflichten zu erfüllen haben. Dann gilt das Steuererstattungsverfahren, bei dem der Zahler grundsätzlich die Steuer in voller Höhe erhebt und bei der Behörde die Erstattung des gezahlten Betrags beantragen kann.

AUSSERDEM

Möchte der Zahler nach Überschreiten der Obergrenze die Präferenzgrundsätze in Anspruch nehmen und die Steuer nicht in voller Höhe erheben, so muss er die WH-OSC-Erklärung abgeben. Die Geschäftsführung/ der Vorstand erklärt, dass sie/er bei Wahrung der erforderlichen Sorgfalt keine Kenntnis von Umständen hat, die der Anwendung eines ermäßigten Steuersatzes oder der Steuerbefreiung bzw. der Nichterhebung der Steuer entgegenstünden. Die Geschäftsführung/der Vorstand haftet für die Abgabe einer unwahren Erklärung.

Alternativ kann beim Finanzamt eine Stellungnahme zur Anwendung von Präferenzen eingeholt werden, die das Recht auf Anwendung einer Steuerbefreiung oder eines ermäßigten Steuersatzes bestätigt.

NICHT VERGESSEN

Folgende Handlungen müssen vorgenommen werden:

- Überprüfung des Betrags der Auszahlungen;
- Überprüfung, welche Dokumente vorliegen;
- Vorbereitung eines Verfahrens zur Überprüfung der Geschäftspartner;
- wenn Zweifel auftauchen – Beantragung einer verbindlichen Auskunft oder einer Stellungnahme des Finanzamts zur Anwendung der Befreiung bzw. eines Präferenzsteuersatzes.

Es lohnt sich auch zu überprüfen, ob wir den Sachverhalt richtig eingeschätzt haben – vor allem, wer der Nutzungsberechtigte der Zinsen, Dividenden bzw. Lizenzgebühren ist.

Der Begriff des „Nutzungsberechtigten“ ist im Gesetz definiert, wo es u.a. heißt, dass ein solcher Rechtsträger eine tatsächliche Gewerbetätigkeit in seinem Ansässigkeitsstaat ausübt und nicht verpflichtet ist (auf der Grundlage verschiedener Verträge/Vereinbarungen), die erhaltenen Forderungen an andere Rechtsträger zu übergeben.

Die Ermittlung des Nutzungsberechtigten ist wichtig, da davon abhängt, welches internationale Abkommen anwendbar ist und welcher Rechtsträger als Empfänger der Forderung in den Informationen an das Finanzamt (IFT) angegeben werden muss.

Meinung der Autorin

Die Vorschriften rufen zahlreiche Kontroversen hervor – sie erlegen den polnischen Gesellschaften zusätzliche Pflichten auf, z.B. Überprüfung der Geschäftspartner und Sammlung zusätzlicher Unterlagen. Es fehlt außerdem eine eindeutige Information zu dem Umfang und der Methodik der Maßnahmen, die der Unternehmer ergreifen muss, um die Präferenz bei der Erhebung der Quellensteuer in Anspruch nehmen zu können. Die zahlreichen verbindlichen Auskünfte und die Urteile der Verwaltungsgerichte liefern keine eindeutigen Antworten. Auch deshalb empfehlen wir, die gegenwärtig angewandten Verfahren durchzusehen und zu bewerten sowie die Arten der getätigten Zahlungen laufend zu überprüfen.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 2. MINDESKÖRPERSCHAFTSTEUER AUF GEBÄUDE

Das Wichtigste

Die Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude gilt für Eigentümer oder Miteigentümer von in Polen gelegenen Gebäuden, die auf der Grundlage eines Pacht-, Miet- oder Leasingvertrages oder eines anderen ähnlichen Vertrages zur Nutzung überlassen wurden. Wenn ein Gebäude im Rahmen eines Leasingvertrages zur Nutzung überlassen wurde, wird die Steuer von dem Unternehmen gezahlt, das die Abschreibungen vornimmt (also von demjenigen, das das Gebäude in das Verzeichnis der Sachanlagen aufgenommen hat).

Die Steuer bezieht sich daher auf alle gewerblichen Gebäude: Büros, Geschäftsgebäude, Lager, Parkplätze, die sich auf dem Gebiet Polens befinden und vermietet oder anderweitig zur Nutzung überlassen werden.

Sie gilt jedoch nicht für Gebäude, die vom Eigentümer für eigene Zwecke genutzt werden.

AUSSERDEM

Die Steuerbemessungsgrundlage stellt die Summe der Einnahmen aus den einzelnen Gebäuden dar.

Die Einnahme ist hingegen der AHK-Wert der Immobilie, der auf der Grundlage des vom Steuerpflichtigen geführten Verzeichnisses der Sachanlagen ermittelt wird. Der Wert wird zum ersten Tag eines jeden Monats ermittelt. Der AHK-Wert ist in der Regel ein fester Wert, bei dessen Ermittlung Minderungen aus Abschreibungen unberücksichtigt bleiben sollen (so die Rechtsprechung).

Andererseits kann der Wert:

- infolge einer Verbesserung und Modernisierung des Gebäudes (Um- und Ausbau) erhöht oder
- durch die Abtrennung eines Bestandteils (Halle, Raum) verringert werden.

Die Steuerbehörden weisen auf Folgendes hin: Gemeinschaftlich genutzte Gebäudeteile – wie z. B. Gemeinschaftsküche, Waschraum, öffentliche Toiletten, Hinterzimmer oder ein Aufenthaltsraum – sowie Verwaltungsräume, die ihrer Natur nach nicht der Nutzungsfreigabe auf Grundlage eines Mietvertrages unterliegen, sind bei der Ermittlung der zur Nutzung überlassen Nutzfläche und der Gesamtfläche des Gebäudes überhaupt nicht zu berücksichtigen.

Wird ein Gebäude **teilweise vermietet**, so wird die Einnahme proportional zum Anteil der zur Miete überlassenen Nutzungsfläche an der gesamten Nutzungsfläche dieses Gebäudes ermittelt. Ein Gebäude, bei dem der Gesamtanteil der zur Nutzung überlassenen Nutzfläche 5% der Gesamtnutzfläche des Gebäudes nicht übersteigt, ist von der Besteuerung ausgeschlossen.

In dem Monat, in dem das Gebäude veräußert oder im Rahmen eines Leasingvertrages zur Nutzung überlassen wurde, sind die Einnahmen aus diesem Gebäude ausschließlich von dem Steuerpflichtigen zu ermitteln, der das Gebäude veräußert oder in Leasing übergebenen hat.

Die Vorschriften sehen einen **Steuerfreibetrag von 10 Mio. PLN** vor.

Achtung: Der Freibetrag gilt für den Steuerpflichtigen und nicht für jedes einzelne Gebäude. Der Steuerpflichtige kann maximal 10 Mio. PLN vom gesamten AHK-Wert der gemieteten Gebäuden in seinem Besitz abziehen.

Achtung: Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, bei der Ermittlung der Steuerbemessungsgrundlage nicht nur seine eigenen Immobilien zu berücksichtigen, sondern auch Gebäude, die mit ihm verbundenen Unternehmen gehören und auf der Grundlage von Miet- oder Pachtverträgen zur Verfügung gestellt werden. In einem solchen Fall wird der Freibetrag für jedes verbundene Unternehmen in dem Verhältnis ermittelt, in dem die Einnahmen aus den Gebäuden dieses Steuerpflichtigen zum Gesamtbetrag der Einnahmen aus den Gebäuden des Steuerpflichtigen und seiner verbundenen Unternehmen stehen.

10. 2. MINDESKÖRPERSCHAFTSTEUER AUF GEBÄUDE

AUSSERDEM

Zweifel bestehen daran, inwieweit die Steuerpflichtigen miteinander verbunden sind.

Das Oberverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 15. Dezember 2022, Az. II FSK 1172/20 Folgendes festgestellt: Die Bezeichnung „verbundene Unternehmen“ ist nicht auf im weitesten Sinne mit dem Steuerpflichtigen verbundene Unternehmen (aufgeführt in Art. 11a Abs. 1 Pkt. 4 KStG-PL), zu beziehen, sondern auf Unternehmen, an deren Kapital die Gesellschaft, die im Bereich der Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude steuerpflichtig ist, eine (direkte oder indirekte) wesentliche Beteiligung hält (d. h. eine Beteiligung im Sinne von Art. 11a Abs. 1 Pkt. 4 KStG-PL in dem in Art. 11a Abs. 4 Pkt. 1 KStG-PL genannten Umfang).

Das bedeutet, dass bei der Ermittlung des Kreises der verbundenen Unternehmen u.a. die „Muttergesellschaft“ des Steuerpflichtigen sowie seine Schwestergesellschaften dann nicht berücksichtigt werden, wenn die Gesellschaft, die im Bereich der Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude steuerpflichtig ist, keine „wesentlichen“ Anteile/Aktien an diesen Unternehmen hält.

Im Falle einer Organschaft wird für die Ermittlung der Steuerbemessungsgrundlage der Wert der vermieteten/verpachteten Gebäude aller Gesellschaften, die eine Organschaft bilden, zusammengerechnet.

Der Steuersatz beträgt **0,035 %** auf den Betrag, um den die Summe des AHK-Werts aller Gebäuden den „Freibetrag“ von 10 Mio. PLN übersteigt.



NICHT VERGESSEN

Die Steuer wird für jeden Monat abgerechnet, in dem die Gebäuden zur Nutzung überlassen sind. Zahlungsfrist – bis zum 20. Tag des Folgemonats, genau wie die Körperschaftsteuervorauszahlung.

Ist die Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude in einem bestimmten Monat höher als die Körperschaftsteuervorauszahlung, so wird die Körperschaftsteuervorauszahlung um die Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude gemindert.

Ist die Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude in einem bestimmten Monat niedriger als die Körperschaftsteuervorauszahlung, so müssen die Steuerpflichtigen die Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude nicht entrichten.

Die gezahlte und im Steuerjahr nicht von den Einnahmen aus Gebäuden abgezogene Steuer wird in der jährlichen Steuererklärung von der Steuer abgezogen. Weist die jährliche Steuererklärung eine nicht abgezogene Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude aus, so kann der Steuerpflichtige eine Erstattung des nicht abgezogenen Betrags beantragen. Seit 2023 gilt eine Vereinfachung bei der Steuererstattung – wenn der Antrag auf Erstattung des nicht abgezogenen Teils der Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude keine Zweifel weckt, wird der beantragte Betrag ohne Erlass eines Bescheids erstattet.

Meinung der Autorin

Die Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude, die eine Vermögenssteuer ist, stellt eine Art Mindeststeuer dar. Sie wurde im KStG-PL belassen, obwohl seit 2024 eine Mindeststeuer für Gesellschaften gilt, die Verluste generieren oder ein Mindesteinkommen erwirtschaften. Die Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude kann nämlich von den getätigten Körperschaftsteuervorauszahlungen abgezogen werden. Der Steuerpflichtige wird die tatsächliche wirtschaftliche Belastung durch diese Steuer nicht tragen, wenn die in einem bestimmten Jahr gezahlte Körperschaftsteuer höher ist als die fällige Mindestkörperschaftsteuer auf Gebäude.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 3. MINDESTSTEUER

Das Wichtigste

Die polnische Mindeststeuer ist eine Steuerart, die in Art. 24ca KStG-PL vorgesehen ist. Es handelt sich um eine Steuer, die Unternehmern mit steuerlichen Verlusten oder sehr geringer Rentabilität auferlegt wird. Die Steuer wird Unternehmen auferlegt, die ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung in Polen haben und Körperschaftsteuerpflichtig sind, sowie Organschaften; sie kann auch Gebietsfremden auferlegt werden, die in Polen eine Gewerbetätigkeit über eine Betriebsstätte ausüben.

Sie gilt für Körperschaftsteuerpflichtige, die:

- einen Verlust aus einer anderen Einkunftsart als Einkünfte aus Kapitalvermögen verzeichnet haben oder
- einen Anteil der Einkünfte aus der laufenden betrieblichen Tätigkeit an den betrieblichen Erträgen von höchstens 2% (Rentabilität) erreicht haben.

Die Steuer wird einmalig nach Ablauf des Steuerjahres gezahlt. Die Unternehmer werden sie erstmals bis zum 31. März 2025 in der CIT-8-Abrechnung für 2024 zahlen.

Bestimmte Rechtsträger wurden von der Mindeststeuer ausgeschlossen, darunter:

- Steuerpflichtige, die ihre Tätigkeit aufnehmen (bis zu 3 Steuerjahren nach Aufnahme der Tätigkeit); dieser Ausschluss gilt nicht für Gesellschaften, die infolge von Umwandlungen, Verschmelzungen, Spaltungen und anderen Restrukturierungen errichtet wurden;
- Finanzunternehmen;
- Steuerpflichtige, die einen Rückgang der Einnahmen um 30% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet haben;
- kleine Körperschaftsteuerpflichtige;
- Steuerpflichtige in Konkurs-, Liquidations- oder Restrukturierungsverfahren;
- Steuerpflichtige, die Parteien eines Vertrags über Co-operative Tax Compliance sind;
- Steuerpflichtige, die in einem der drei Steuerjahre, die dem Steuerjahr, für das die Mindeststeuer gezahlt wird, unmittelbar vorausgehen, eine Rentabilität von mindestens 2% erzielt haben;
- eine Gruppe von zwei oder mehr Gesellschaften, in der eine Gesellschaft während des gesamten Steuerjahres unmittelbar oder mittelbar mindestens 75% der Anteile am Stammkapital, Grundkapital oder der Kapitalbeteiligung der anderen Gesellschaften der Gruppe hält;
- Gesellschaften mit einfacher organisatorischer und rechtlicher Struktur, ohne ausgebaute Verbindungen, deren Anteilseigner, Aktionäre oder Gesellschafter ausschließlich natürliche Personen sind.



10. 3. MINDESTSTEUER

AUSSERDEM

Das Gesetz sieht eine Reihe von Ausschlüssen in den weiteren Etappen der Steuerberechnung vor:

- bei der Ermittlung der Rentabilität/des Verlusts werden Positionen wie Abschreibungen, Leasingkosten, einige Steuern und Abgaben (Verbrauchssteuer, Einzelhandelssteuer, Glücksspielsteuer, Kraftstoffabgabe und Emissionsabgabe), 20% der abzugsfähigen Betriebsausgaben aus Vergütungen, Sozialversicherungsbeiträgen und Beiträgen zu den Arbeitnehmer-Kapitalplänen (PPK) nicht berücksichtigt;
- bei der Berechnung der Steuerbemessungsgrundlage;
- bei der Berechnung der Steuer.



NICHT VERGESSEN

Die Mindeststeuer beträgt 10% der Steuerbemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage wird auf zwei Arten berechnet:

I. als Summe aus drei Elementen:

- 1,5% des Wertes der betrieblichen Erträge der Gesellschaft;
- Fremdfinanzierungskosten, die zugunsten verbundener Unternehmen getragen wurden und 30% des sog. EBITDA des Steuerpflichtigen übersteigen;
- Kosten für Dienstleistungen (z.B. Beratung, Marktforschung, Werbung) oder immaterielle Rechte, die zugunsten verbundener Unternehmen getragen wurden – im Wert von über 3 Mio. PLN zzgl. 5% des steuerlichen EBITDA.

II. in Höhe von 3% des Wertes der vom Steuerpflichtigen im betreffenden Jahr erzielten betrieblichen Erträge (andere Betriebseinnahmen als Einkünfte aus Kapitalvermögen).

Die Mindeststeuer tritt neben der Körperschaftsteuer auf. Die Pflicht zur Zahlung der Mindeststeuer und der Körperschaftsteuer führt nicht zu Doppelbesteuerung: Der Betrag der Mindeststeuer wird um die fällige Körperschaftsteuer gemindert werden können.

Die gezahlte Mindeststeuer wird in den Steuererklärungen für die nächsten drei Steuerjahre von der Körperschaftsteuer abgezogen werden können.

Meinung der Autorin

Ziel der Einführung der Mindeststeuer ist es, das Steuersystem in Polen abzudichten. Sie kann Unternehmen betreffen, die in Branche mit geringer Rentabilität oder periodischen Verlusten tätig sind.

Die Vorschriften sind recht kompliziert und die Berechnung ist anders als bei der Körperschaftsteuer. In der Praxis muss daher jede Gesellschaft prüfen, ob sie die Voraussetzungen für die Besteuerung erfüllt.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 4. STEUER AUF VERLAGERTE EINKÜNFTE

Das Wichtigste

Steuerpflichtige sind ausschließlich polnische Körperschaftsteuerpflichtige, die ihren Sitz bzw. ihre Geschäftsleitung in Polen haben oder über eine in Polen gelegene ausländische Betriebsstätte tätig sind.

Die Steuer wird auf bestimmte Aufwendungen (d.h. unter diese Steuer fallende Kosten) gezahlt, die der Steuerpflichtige unter den abzugsfähigen Betriebsausgaben ausgewiesen hat.

Solche Aufwendungen werden dann als „verlagerte Einkünfte“ bezeichnet. Im Einzelnen sind dies:

- Beratung, Marktforschung, Werbung, Leitung und Kontrolle, Datenverarbeitung, Versicherungen, Garantien und Bürgschaften sowie Leistungen von ähnlichem Charakter;
- sämtliche Gebühren und Forderungen für die Nutzung oder das Recht auf Nutzung von im Gesetz über das gewerbliche Eigentum bestimmten Urheberrechten oder verwandten Vermögensrechten, Lizenzen und Rechten, die im Gesetz über das gewerbliche Eigentum genannt sind, sowie von Werten, die den Gegenwert erhaltener Informationen darstellen, die im Zusammenhang mit Kenntnissen über Industrie, Handel, Wissenschaft und Organisation (Know-how) stehen;
- Übertragung des Liquiditätsrisikos des Schuldners aus Darlehen, die nicht von Banken oder genossenschaftlichen Spar- und Kreditkassen erteilt wurden, darunter im Rahmen von Verbindlichkeiten, die sich aus Finanzderivaten ergeben, sowie Leistungen ähnlichen Charakters;
- Fremdfinanzierungskosten, die mit der Gewinnung von Finanzmitteln und mit der Nutzung dieser Mittel verbunden sind, insbesondere Zinsen, Gebühren, Provisionen, Prämien, Zinsteil der Leasingrate, Strafen und Gebühren für Zahlungsverzug sowie Kosten der Sicherung von Verbindlichkeiten, darunter auch Kosten von Finanzderivaten;
- Gebühren und Vergütungen für die Übertragung von Funktionen, Vermögenswerten oder Risiken.

Das Gesetz sieht den sog. Safe-Harbour-Mechanismus vor.

Die Steuer wird nicht erhoben, wenn die Summe aller Aufwendungen des Steuerpflichtigen für den Erwerb von unter die Steuer fallender Dienstleistungen zugunsten verbundener (polnischer und ausländischer) Unternehmen, die im Steuerjahr unter den abzugsfähigen Betriebsausgaben dieses Steuerpflichtigen ausgewiesen wurden, weniger als 3% der Summe der Betriebsausgaben des Steuerpflichtigen für dieses Jahr beträgt.

Die Steuer ist auf bestimmte Aufwendungen zugunsten ausländischer verbundener Unternehmen zu entrichten:

- die mit ihren gesamten Einkünften in einem Land/Gebiet außerhalb der EU oder des Europäischen Wirtschaftsraums (Norwegen, Liechtenstein, Island) steuerpflichtig sind – Achtung, es handelt sich z.B. um britische und schweizerische Gesellschaften;
- aus der EU oder dem EWR, die in der EU bzw. dem EWR keine wesentliche tatsächliche Gewerbetätigkeit ausüben.

AUSSERDEM

Unter die Vorschriften über die Steuer auf verlagerte Einkünfte fallen sowohl Geschäfte mit ausländischen Unternehmen, die unmittelbar mit dem polnischen Steuerpflichtigen verbunden sind, der zu ihren Gunsten unter diese Steuer fallende Aufwendungen trägt, als auch Geschäfte, bei denen es einen Vermittler zwischen dem polnischen Steuerpflichtigen und den ausländischen Unternehmen gibt.

Ausländische Rechtsträger aus sog. Steueroasen, die mit einem polnischen Steuerpflichtigen verbunden sind, gelten als unter die Steuer fallende Rechtsträger (es müssen keine weiteren Voraussetzungen geprüft werden).

Voraussetzungen für die Einstufung einer Aufwendung als verlagerte Einkünfte in Bezug auf den Zahlungsempfänger (müssen kumulativ erfüllt werden):

- der Steuersatz auf das Einkommen, das das verbundene Unternehmen aus Polen im Land seines Sitzes, seiner Geschäftsleistung bzw. Registrierung erzielt hat, ist niedriger als 14,25% (effektiver Steuersatz);
- der unter die Steuer fallende Rechtsträger erzielt mindestens 50% seiner Einnahmen aus Geschäften betr. steuerbare Aufwendungen von polnischen Gebietsansässigen, die mit diesem Rechtsträger verbunden sind;
- es findet eine Verlagerung der Einnahme auf ein anderes verbundenes Unternehmen statt: Der unter die Steuer fallende Rechtsträger überträgt in irgendeiner Form mindestens 10% der Einnahmen betr. steuerbare Aufwendungen, z.B. als Zurechnung zu den abzugsfähigen Betriebsausgaben, als Abzug vom Einkommen, von der Steuerbemessungsgrundlage oder von der Steuer oder als auszuschüttende Dividende.

10. 4. STEUER AUF VERLAGERTE EINKÜNFTE



NICHT VERGESSEN

Verlagerte Einkünfte werden nicht mit den anderen Einkünften (Einnahmen) des Steuerpflichtigen verbunden.

Die Steuer auf verlagerte Einkünfte kann um den Betrag der pauschalen Quellensteuer gemindert werden, die auf Auszahlungen erhoben wurde, welche die in der Bemessungsgrundlage für die Steuer auf verlagerte Einkünfte berücksichtigten Kosten betreffen. Der Betrag der Minderung darf nicht höher sein als der Betrag der geschuldeten Steuer auf verlagerte Einkünfte. Wenn der Quellensteuerbetrag höher oder gleich der Steuer auf verlagerte Einkünfte ist, wird die Steuer auf verlagerte Einkünfte einfach nicht gezahlt.

Die Steuer ist in der jährlichen Steuererklärung auszuweisen (Anlage zur Steuererklärung CIT-8: CIT/PD) und zum Zeitpunkt der Abgabe der Steuererklärung zu entrichten.

Der Steuersatz beträgt 19%.

Meinung der Autorin

Die Steuer auf verlagerte Einkünfte hat zum Ziel, die Möglichkeit zu eliminieren, einen steuerlichen Vorteil dank Steuergestaltungen zu erzielen, deren Ziel es ist, Einkünfte in einen Staat mit einem geringen effektiven Steuersatz zu verlagern.

Die Überprüfung der Besteuerung ist recht komplex und erfolgt in mehreren Schritten.

Der Steuerpflichtige muss Beweise dafür sammeln, dass er geprüft hat, dass die getragenen Aufwendungen keine verlagerte Einkünfte darstellen. Ohne Beweise besteht die Vermutung, dass es sich um verlagerte Einkünfte handelt.

Die Vorschriften über die verlagerten Einkünfte sind übertrieben formell und machen es fast unmöglich, den Anforderungen der Steuerbehörden gerecht zu werden.

Es besteht dabei die Notwendigkeit, detaillierte Informationen über die Abrechnungen anderer Unternehmen in der Gruppe einzuholen. Darüber hinaus ist eine erhebliche Beteiligung ausländischer verbundener Unternehmen an der Überprüfung erforderlich.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 5. KOSTEN DER FREMDFINANZIERUNG

Das Wichtigste

Gesellschaften können verpflichtet sein, von den Betriebsausgaben die Kosten der Fremdfinanzierung in dem Teil auszuschließen, in dem diese das im Gesetz genannte Limit überschreiten.

Katalog der Aufwendungen

Unter das Limit fallen jegliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Folgendem getragen wurden:

- Beschaffung von Finanzmitteln bei anderen – sowohl verbundenen als auch nicht verbundenen – Unternehmen;
- Inanspruchnahme dieser Mittel.

Der Katalog der als Kosten der Fremdfinanzierung eingestuften Aufwendungen ist offen. Dazu gehören u.a.:

- Zinsen, darunter kapitalisierte Zinsen und Zinsen, die im Anschaffungswert der Sachanlagen oder der immateriellen Vermögensgegenstände und Rechte erfasst wurden,
- Gebühren, Provisionen, Prämien,
- Zinsteil der Leasingrate,
- Strafen und Gebühren für Zahlungsverzug,
- Kosten der Besicherung von Verbindlichkeiten, darunter Kosten von Finanzderivaten.

AUSSERDEM

Leasing

Unter Berücksichtigung des Zwecks der Einführung der EU-Vorschriften (ATAD-Richtlinie) im Bereich der Erfassung der Kosten der Fremdfinanzierung unter den abzugsfähigen Betriebsausgaben ist festzustellen, dass sich der Begriff „Zinsteil der Leasingrate“ nur auf Finanzierungsleasing (Art. 17f KStG-PL) beziehen sollte, wenn die Abschreibungen vom Leasingnehmer vorgenommen werden und die normale Folge der Umsetzung des Vertrags die Übertragung des Eigentumsrechts ist. Ein solcher Vertrag ist ähnlich wie ein Ratenkauf und ein Kredit für den Erwerb von Vermögensbestandteilen ausgestaltet.

Die Steuerbehörden erweitern die Limitierung auch auf das Operative Leasing (verbindliche Auskunft vom 12. Juni 2023, Az. 0111-KDIB1-2.4010.165.2023.2.AW). Einen anderen Standpunkt vertreten die Verwaltungsgerichte (Oberverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 26. April 2022, Az. II FSK 2197/19): Der Zinsteil der Leasingrate stellt beim Operativen Leasing keine Fremdfinanzierungskosten dar und stellt in voller Höhe abzugsfähige Betriebsausgaben des Leasingnehmers dar.

Ohne Einschränkungen bei abzugsfähigen Betriebsausgaben

- Kosten für Kredite und Darlehen, die zur Finanzierung eines langfristigen Projekts im Bereich der öffentlichen Infrastruktur verwendet werden.

Ale solche können die Kosten für Darlehen und Kredite, die für die Errichtung einer Windkraftanlage aufgenommen wurden, gelten (Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 8. Februar 2023, Az. II FSK 1615/20). Das Gericht kam zu dem Schluss, dass das Projekt „einem öffentlichen Zweck (von allgemeinem Interesse) dient, indem es einem unbegrenzten Kreis von Verbrauchern Zugang zu Strom aus erneuerbaren Energiequellen verschafft“.

- Kosten mit Zinscharakter, die sich aus Verträgen zwischen den Gesellschaften einer Organisation ergeben.



AUSSERDEM WICHTIG

Zu beachten

Die Novelle des Körperschaftsteuergesetzes vom 26. Oktober 2022, Polnische Neuordnung 3.0, hat die bis dahin unklaren Grundsätze geklärt. Die Änderung betraf rückwirkend Forderungen für das Jahr 2022.

Ermittlung des Limits

Die Steuerpflichtigen sind verpflichtet, von den abzugsfähigen Betriebsausgaben die Kosten der Fremdfinanzierung in dem Teil auszuschließen, in dem der Überschuss der Kosten der Fremdfinanzierung:

1. **den Betrag von 3 Mio. PLN, ODER**
2. den nach der nachstehenden Formel berechneten Betrag überschreitet:

$30\% \times \text{steuerliche EBIDTA [(Summe steuerbarer Einkünfte aus allen Quellen MINUS Zinserträge) MINUS (Summe abzugsfähiger Betriebsausgaben ohne Minderung um Kosten der Fremdfinanzierung MINUS Abschreibungen, die unter den abzugsfähigen Betriebsausgaben erfasst wurden MINUS alle Kosten der Fremdfinanzierung, die ohne Berücksichtigung von Limits unter den abzugsfähigen Betriebsausgaben erfasst wurden)]}$

Der Betrag des Ausschlusses von den Ausgaben verfällt nicht. Fremdfinanzierungskosten, die in einem bestimmten Steuerjahr ausgeschlossen sind, werden in den nächsten 5 Steuerjahren als solche Ausgaben erfasst. Der Wert der Kosten kann daher in den Folgejahren im Rahmen der geltenden Limits berücksichtigt werden. Die Ausnahme ist der Entzug dieses Rechts im Falle von Gesellschaften, die umgewandelt, verschmolzen oder gespalten werden, sowie von Gesellschaften, die zuvor zu einer Organschaft gehörten – in Bezug auf Kosten der Fremdfinanzierung, die während der Dauer der Organschaft von den Ausgaben ausgeschlossen wurden.

Auf die Abrechnung dieser Kosten ist die FIFO-Methode anzuwenden – zuerst sind die „ältesten“ Kosten abzuziehen.

Vorsicht: zusätzlicher Ausschluss

Mit der Polnischen Neuordnung wurde in Art. 16 KStG-PL ein neuer Ausschluss von den abzugsfähigen Betriebsausgaben eingeführt: Ausgeschlossen werden Fremdfinanzierungskosten, die von einem verbundenen Unternehmen erhalten wurden, insofern sie unmittelbar bzw. mittelbar für sog. Kapitalgeschäfte bestimmt waren, insbesondere:

- für den Erwerb oder die Übernahme von Anteilen (Aktien);
- für den Erwerb aller Rechte und Pflichten in einer Gesellschaft, die keine juristische Person ist;
- zur Leistung von Nachschüssen;
- zur Erhöhung des gezeichneten Kapitals oder
- zum Rückkauf eigener Anteile zwecks Einziehung.

Zweck der Beschränkung: Es soll Situationen entgegengewirkt werden, in denen die Steuereinnahmen im Rahmen einer Gruppe verbundener Unternehmen durch Umwandlung von Fremdfinanzierung (z.B. in Form eines Darlehens) in Eigenfinanzierung gemindert werden. So kommt es zu einer Gewinnverkürzung, da die Zinsen für die Fremdfinanzierung das Einkommen des Steuerpflichtigen, der sie erhält, mindern, der Steuerpflichtige aber gleichzeitig aufgrund der Umqualifizierung in die Eigenkapitalfinanzierung keine Einnahme aus dieser Finanzierung erzielt.

Meinung der Autorin

Die Änderung der Rechtsvorschriften ist positiv zu beurteilen. Sie hat den jahrelangen Streitigkeiten zwischen Steuerpflichtigen und Steuerbehörden ein Ende bereitet. Zurzeit sind die Steuerpflichtigen verpflichtet, die Kosten der Fremdfinanzierung in dem Teil von den abzugsfähigen Betriebsausgaben auszuschließen, in dem der Überschuss dieser Kosten den höheren von den zuvor genannten Beträgen überschreitet.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 6. IMMOBILIENSTEUER – FRISTEN

Nicht weniger wichtig für Eigentümer von Immobilien oder Bauobjekten ist die Frage der Immobiliensteuer.

Immobiliensteuerpflichtige

Immobiliensteuerpflichtig sind natürliche und juristische Personen sowie Organisationseinheiten, darunter auch nicht rechtsfähige Gesellschaften, die:

- Eigentümer von Immobilien oder Bauobjekten,
- Eigenbesitzer von Immobilien oder Bauobjekten,
- Nießbraucher von Grundstücken sind.

Unter die Steuer fallen auch Besitzer von im Eigentum des Fiskus oder einer Gebietskörperschaft stehenden Immobilien oder deren Teilen bzw. Bauobjekten oder deren Teilen, wenn:

- der Besitz sich aus einem Vertrag mit dem Eigentümer, der Agentur für Agrarimmobilien oder aus einem anderen Rechtstitel ergibt – mit Ausnahme der Fälle, in denen natürliche Personen Wohnungen besitzen, die keine gesonderten Immobilien darstellen;
- für den Besitz kein Rechtstitel vorliegt.

Zu beachten ist Folgendes: Befindet sich das Grundstück, das Gebäude oder das Bauwerk im Besitz von zwei oder mehr Rechtsträgern, obliegt die Steuerpflicht gesamtschuldnerisch allen Miteigentümern oder Besitzern.

Bedeutung: In einem solchen Fall kann die Steuerbehörde die Zahlung der Steuer in voller Höhe von einem von ihnen, von einigen oder von allen Immobilienbesitzern verlangen.

Besteuerungsgegenstand

Besteuerungsgegenstände sind: Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, Bauwerke, d.h. Objekte, die nicht Gebäude sind, oder Teile davon, die mit der Ausübung einer Gewerbetätigkeit verbunden sind. Selbstverständlich hat der Gesetzgeber auch eine Reihe von Ausschlüssen oder Befreiungen von dieser Steuer vorgesehen.

Wann entsteht die Steuerpflicht?

Sind die Steuerpflicht begründende Umstände eingetreten, z.B. im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Bauwerks, so entsteht die Steuerpflicht mit dem ersten Tag des Monats nach dem Monat des Geschäfts.

Handelt es sich bei dem Umstand, der die Steuerpflicht begründet, um die Errichtung eines Bauwerks, eines Gebäudes oder von deren Teil, so entsteht die Steuerpflicht am 1. Januar des Jahres nach dem Jahr, in dem der Bau abgeschlossen wurde oder in dem die Nutzung des Bauwerks oder des Gebäudes bzw. von deren Teil noch vor deren endgültiger Fertigstellung begann.

Die Steuerpflicht erlischt dagegen mit Ablauf des Monats, in dem die Umstände, die die Entstehung der Steuer begründeten, verschwanden.

Zu beachten ist Folgendes: Entstand oder erlosch die Steuerpflicht im Laufe des Jahres, so wird die Steuer für dieses Jahr proportional zur Anzahl der Monate ermittelt, in denen die Steuerpflicht bestand.

Wie hoch sind die Immobiliensteuersätze?

Die Steuersätze für Grundstücke und Gebäude oder deren Teile werden von den Gemeinderäten in Form von Beträgen festgelegt. Ihre Obergrenzen werden jedoch jährlich vom Finanzminister in einer Bekanntmachung bestimmt.

Bei Bauwerken wird der Steuersatz in Prozent ausgedrückt – er beträgt 2% des Wertes des Bauwerks.

10. 6. IMMOBILIENSTEUER – FRISTEN

Frist für die Steuerzahlung

Natürliche Personen zahlen die Steuer in Raten bis zum 15. März, 15. Mai, 15. September und 15. November eines jeden Jahres – in einer Höhe, die auf der Grundlage eines von der Steuerbehörde erlassenen Bescheides festgelegt wird.

Die übrigen Immobiliensteuerpflichtigen zahlen die Steuer monatlich, und zwar in Raten, im Verhältnis zur Dauer der Steuerpflicht – bis zum 15. jedes Monats und für Januar bis zum 31. Januar. Sie ermitteln die Steuerhöhe selbst.

Meinung des Autors

Die größten Herausforderungen für die Steuerpflichtigen bleiben nach wie vor die Definition und die Besteuerung von Bauwerken für Zwecke der Immobiliensteuer. Die derzeitige Definition des Begriffs „Bauwerk“ im Gesetz über kommunale Steuern und Abgaben ist nicht eindeutig und verweist die Steuerpflichtigen auf das Baurecht. Dies hat zur Folge, dass die steuerliche Stabilität nicht gewährleistet ist und aktuelle bzw. künftige Steuerpflichtige zahlreichen Streitigkeiten mit den Steuerbehörden ausgesetzt sind.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass im Finanzministerium derzeit an einer neuen, eigenständigen Definition des Begriffes „Bauwerk“ gearbeitet wird, die am 1. Januar 2025 in Kraft treten soll.



ADRIAN MACZURA
Associate Partner
Tax Adviser (Polen)
M +48 606 640 095
adrian.maczura@roedl.com

10. 7. MELDUNG VON STEUERGESTALTUNGEN

Das Wichtigste

Immobilien-gesellschaften können wie alle Steuerpflichtigen verpflichtet sein, Steuergestaltungen zu melden. Sie können Steuergestaltungen nutzen, die ihnen zur Verfügung gestellt wurden und die sie umsetzen. Ferner können sie als Intermediäre auftreten, die die Gestaltungen konzipieren und anderen Unternehmen bereitstellen. Am seltensten übernehmen sie die Rolle eines Hilfsintermediärs bei der Konzipierung oder Umsetzung einer Gestaltung.

Die Vorschriften zu meldepflichtigen Steuergestaltungen sehen eine Pflicht zur Berichterstattung über verschiedene Arten von Gestaltungen vor, u.a. über Folgendes:

- Gestaltungen, die zu Steuervorteilen führen, einschließlich solcher, die in der Inanspruchnahme gesetzlicher Vergünstigungen und Präferenzen bestehen;
- Gestaltungen, die eine Steuerumgehung darstellen können;
- Grenzüberschreitende Zahlungen, die der Quellensteuer unterliegen und mehr als 25 Mio. PLN betragen;
- Übertragung der Eigentumsrechte an immateriellen Vermögensgegenständen, die schwer zu bewerten sind.

Es sollte berücksichtigt werden, dass eine Gestaltung nicht nur dann entsteht, wenn ein Steuervorteil vorliegt.

Die Pflicht zur Meldung von Steuergestaltungen kann für die Ertragsteuern, die Umsatzsteuer und die Verbrauchssteuer sowie für lokale Steuern, insbesondere die Immobiliensteuer, gelten. Zölle fallen nicht unter die Vorschriften über meldepflichtige Steuergestaltungen.

Das Finanzministerium betont, dass es sich bei den Vorschriften zu meldepflichtigen Steuergestaltungen um eine Berichtspflicht handelt, so dass die Meldung einer Steuergestaltung nicht unbedingt nachteilige Folgen für den Steuerpflichtigen oder eine steuerliche Außenprüfung nach sich ziehen muss. Gemäß den Erläuterungen zu meldepflichtigen Steuergestaltungen sollen die diesbezüglichen Vorschriften nicht nur dazu dienen, der Steuerverwaltung Informationen über Gestaltungen zu liefern, bei denen das Risiko einer aggressiven Steueroptimierung bzw. der Verletzung sonstiger Steuervorschriften steigt. Die Vorschriften zu meldepflichtigen Steuergestaltungen dienen auch dazu, Daten für die Analyse der Funktionsweise bestimmter Vergünstigungen oder Präferenzen bereitzustellen.

AUSSERDEM

Beispiele für Situationen, die eine Steuergestaltung darstellen:

- Einbringung einer Einlage in die Gesellschaft unter Nutzung des so genannten Agios;
- Ausschüttung einer Dividende in Höhe von mindestens 25 Mio. PLN, die unter die Befreiung von der Quellensteuer für verbundene Unternehmen fällt;
- Zahlung einer Lizenzgebühr für die Nutzung einer Marke mit einem Gesamtwert von mindestens 25 Mio. PLN im Laufe eines Jahres;
- Zahlung einer Vergütung durch einen polnischen Steuerpflichtigen für Dienstleistungen, die von einem verbundenen Unternehmen mit Sitz in einem Steuerparadies erbracht werden;
- Abschluss eines Darlehensvertrages mit einem verbundenen Unternehmen mit Sitz in einem anderen Land unter Inanspruchnahme des Safe-Harbour-Mechanismus;
- Verkauf von Waren in Form von Sets zwecks Minderung der Umsatzsteuerbemessungsgrundlage;
- Abschluss eines Finanzierungsleasingvertrages mit einem Unternehmen, das in einem Land ansässig ist, in dem derselbe Vertrag als Operatives Leasing eingestuft wird (beide Unternehmen nehmen Abschreibungen auf denselben Leasinggegenstand vor);
- Abschluss eines Vertrages mit einer Personengesellschaft, deren Gesellschafter andere Personengesellschaften sind, wenn es unmöglich oder schwierig ist, den wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln.

Jede Art der Restrukturierung von Gesellschaften (Spaltung, Verschmelzung, Umwandlung), der Restrukturierung der Verschuldung, der Übertragung von Vermögen, die zu einer erheblichen Minderung des steuerlichen EBIT führt, kann eine Steuergestaltung darstellen.

Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung dürfte keine Steuergestaltung darstellen, solange sie nicht ein Teil einer Reihe von künstlichen Maßnahmen ist, die durchgeführt werden, um eine Steuervergünstigung in Anspruch zu nehmen oder einen größeren Vorteil aus ihr zu ziehen. Daher sollten die folgenden Gestaltungen grundsätzlich nicht als Steuergestaltung angesehen werden:

- Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung bei der Veräußerung von Immobilien;
- Vergünstigung für Forschung und Entwicklung und IP-BOX;
- Einholung eines Förderbescheids;
- Unterschiede zwischen der Erfassung von Zinsen für Steuerzwecke und für handelsrechtliche Zwecke;
- Anwendung verschiedener Abschreibungssätze für Steuerzwecke und für handelsrechtliche Zwecke.

10. 7. MELDUNG VON STEUERGESTALTUNGEN

WICHTIGE FRISTEN

Die Frist für die Meldung einer Steuergestaltung ist relativ kurz und beträgt 30 Tage ab dem folgenden Ereignis (je nachdem, was zuerst eintritt):

- ab dem Folgetag nach der Bereitstellung einer meldepflichtigen Steuergestaltung;
- ab dem Folgetag nach der Vorbereitung der meldepflichtigen Steuergestaltung zur Umsetzung oder
- ab der Vornahme der ersten Handlung im Zusammenhang mit der Umsetzung der meldepflichtigen Steuergestaltung.

Je nach den Umständen ist der Intermediär und/oder der Nutzer (selten der Hilfsintermediär) verpflichtet, die Steuergestaltung auf dem Vordruck MDR-1 zu melden.

Darüber hinaus ist der Nutzer verpflichtet, die im Zusammenhang mit der Steuergestaltung oder nur der Umsetzung der Steuergestaltung erzielten Steuervorteile gesondert zu melden. Der Vordruck hierfür ist der Vordruck MDR-3, er betrifft den Abrechnungszeitraum für die Steuer, in dem die Steuergestaltung festgestellt wurde, und wird innerhalb der Frist zur Abgabe der jeweiligen Steuererklärung eingereicht. Bei meldepflichtigen Steuergestaltungen, die die Ertragsteuer betreffen, könnte die Frist für die Einreichung der Meldung MDR-3 erst Ende Januar 2025 bei Meldung der 2024 erzielten Steuervorteile ablaufen.

Meinung der Autorin

Wir weisen darauf hin, dass die Aussetzung der Meldung von Steuergestaltungen, die aufgrund der COVID-19-Pandemie eingeführt wurde, im August 2023 endgültig auslief, nachdem der Zustand der Epidemiegefahr aufgehoben worden war. Da die Aussetzung mehr als drei Jahre dauerte, müssen die Gesellschaften ihre Pflichten im Bereich der meldepflichtigen Steuergestaltungen überprüfen, sofern die Steuergestaltungen nicht kontinuierlich gemeldet wurden.

Angesichts des breiten Katalogs meldepflichtiger Gestaltungen, der Zweifel bei der Feststellung von Steuergestaltungen und der langen, dreijährigen Aussetzung der Meldung von Steuergestaltungen während der Pandemie empfehlen wir, **ein Audit der meldepflichtigen Steuergestaltungen durchzuführen**. Dabei handelt es sich um einen besonderen Tax Review, der die Analyse von Geschäften und Ereignissen umfasst, deren Partei der Mandant war. Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass Unternehmen, die als Intermediäre tätig sind und deren Einnahmen oder Ausgaben den Gegenwert von 8 Mio. PLN im Jahr vor dem Geschäftsjahr überschritten haben, **die Erstellung und Umsetzung eines internen Verfahrens zu meldepflichtigen Steuergestaltungen in Erwägung ziehen sollten**. Es ist ratsam, **bei der Meldung von Steuergestaltungen professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen und Schulungen für die Mitarbeiter durchzuführen**.

Die Nichteinhaltung der Pflichten im Bereich der Meldung von Steuergestaltungen oder die Nichteinhaltung der entsprechenden Fristen kann für natürliche Personen zu erheblichen **Geldstrafen und für Unternehmen zu zusätzlichen Sanktionen führen**. Im Falle einer Verurteilung wegen einer finanzstrafrechtlichen Straftat wegen Nichterfüllung der Meldepflichten kann das Gericht auch ein Verbot der Ausübung einer bestimmten Gewerbetätigkeit anordnen.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 8. INFORMATION ÜBER DIE STEUERSTRATEGIE

Das Wichtigste

Das Körperschaftsteuergesetz verpflichtet Großunternehmer zur Erstellung eines zusätzlichen Berichts über die von der Gesellschaft angewandten Steuergrundsätze. Der Bericht muss in Form von Informationen über die angewandte Steuerstrategie auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht werden.

Der Bericht hat u.a. Informationen zum Folgendem zu enthalten:

- Verfahren und Prozeduren bei der Verwaltung der Erfüllung der Steuerpflichten;
- Erfüllung der steuerlichen Pflichten durch den Steuerpflichtigen;
- Geplante oder von dem Steuerpflichtigen ergriffene Restrukturierungsmaßnahmen;
- Anzahl der übermittelten Informationen über meldepflichtige Steuergestaltungen;
- Anträge auf Erteilung z.B. von verbindlichen Auskünften und Auskünften über den Steuersatz;
- Geschäfte mit verbundenen Unternehmen;
- Information über Steuerabrechnungen in Ländern, die schädlichen Steuerwettbewerb betreiben.

Die Information muss sich auf die von der Gesellschaft angewandte Steuerstrategie beziehen. Gemäß den Vorschriften muss sie insbesondere die Prozesse und Verfahren zum Management der Erfüllung der Steuerpflichten und zur Sicherstellung ihrer ordnungsgemäßen Umsetzung umfassen.

AUSSERDEM

Die Vorschriften betreffen Steuerpflichtige:

- 1) deren Einnahmen im Vorjahr den PLN-Gegenwert von 50 Mio. Euro überschritten haben;
- 2) die als Organschaft tätig sind, unabhängig von der Höhe der durch diese Gruppe erzielten Einnahmen.

Veröffentlichungsfrist – bis zum Ende des 12. Monats nach Ende des Geschäftsjahres.

Meinung der Autorin

Ziel der Einführung der Vorschriften ist es, die steuerliche Transparenz der Unternehmen, die hauptsächlich im Hinblick auf die Höhe der erzielten Einnahmen auf dem polnischen Markt eine wichtige Rolle spielen, zu erhöhen.

Die Vorschriften präzisieren zugleich nicht, welche Elemente die Information über die Strategie enthalten muss und welche Verfahren beim Steuerpflichtigen vorliegen müssen. Für die Steuerpflichtigen ist es daher eine Herausforderung, die gesetzliche Pflicht zu erfüllen und gleichzeitig das Unternehmensgeheimnis zu wahren. Die Zweifel der Steuerpflichtigen zeigen sich in der Praxis, wenn man die öffentlich zugänglichen Strategieinformationen vergleicht: Lakonische Mitteilungen und allgemein formulierte Broschüren werden neben langen, detaillierten Bearbeitungen veröffentlicht.

Das Gesetz nennt lediglich Beispiele. Dem Steuerpflichtigen obliegt die Pflicht, die richtigen Informationen anzugeben. Derzeit gibt es keine diesbezüglichen Erläuterungen des Finanzministeriums. Hilfreich kann auch ein Dokument sein, das für Steuerpflichtige, die mit dem Leiter der Landesfinanzverwaltung einen Vertrag über Co-operative Tax Compliance abgeschlossen haben, vorbereitet wurde: „Vorgaben im Rahmen interner Steueraufsicht“. Es handelt sich dabei um Hinweise, wie die Steuerpolitik und die Steuerstrategie zu erstellen sind.

Die eingeführten Bestimmungen lassen sich nicht positiv bewerten. Sie bringen zusätzliche Pflichten für Unternehmer mit sich. Die Steuerpflichtigen sind zwar nicht verpflichtet, eine Strategie zu erstellen. Sie müssen aber einzelne Verfahren, die in der Information über die Steuerstrategie auszuweisen sind, entwickeln und schriftlich festhalten bzw. aktualisieren. Andererseits wird die Ausarbeitung oder Neubearbeitung einer schriftlichen Steuerstrategie die Prozesse bei der Gesellschaft optimieren und die steuerlichen Risiken und die Haftung der Geschäftsführung/des Vorstands beschränken. Wir empfehlen, die bestehenden Verfahren zu überprüfen.



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com

10. 9. VERRECHNUNGSPREISE FÜR GESELLSCHAFTEN AUS DEM IMMOBILIENSEKTOR

Steuerpflichtige, die Geschäfte mit verbundenen Unternehmen tätigen, müssen nach Überschreiten der gesetzlichen Schwellenwerte ein Local File erstellen.

Das Local File wird für einen einheitlichen konzerninternen Geschäftsvorfall erstellt, dessen Nettowert im Geschäftsjahr folgende Schwellenwerte überschreitet:

- bei Warengeschäften: 10 Mio. PLN,
- bei Dienstleistungsgeschäften: 2 Mio. PLN,
- bei Finanzgeschäften: 10 Mio. PLN,
- bei sonstigen Geschäften: 2 Mio. PLN.

Das Wichtigste

Der Bereich der Verrechnungspreise ist im Kontext des Immobiliensektors, der sowohl Immobiliengesellschaften im Sinne der Ertragsteuervorschriften als auch Gesellschaften, die Investitionsimmobilien besitzen, umfasst, von besonderer Bedeutung. Unabhängig von den oben genannten Formen der Tätigkeit kann die Problematik der Verrechnungspreise u.a. folgende Bereiche betreffen:

Verkauf/Vermietung von Immobilien

Aufgrund des Wertes des Geschäftsgegenstandes, wie z. B. Immobilien, kann der Verkauf/Kauf oder die Miete von Immobilien steuerrechtliche Folgen, darunter auch bei Verrechnungspreisen, nach sich ziehen.

Finanzierung

Kapitalgruppen zeichnen sich durch unterschiedliche Finanzierungsbedürfnisse aus. Aufgrund ihres hohen Kapitalbedarfs benötigen Unternehmen, die im Bauträger- und Immobiliensektor tätig sind, eine laufende, langfristige Finanzierung, um ihre Gewerbetätigkeit auszuüben, was zu verrechnungspreisbezogenen Pflichten führen kann.

Restrukturierungen

Die Ausgliederung einer Immobiliengesellschaft aus der bestehenden Gruppenstruktur kann eine Restrukturierung darstellen, die eine Reihe von steuerlichen Auswirkungen hat, insbesondere im Bereich der Verrechnungspreise.

Mit einer Zweckgesellschaft getätigte Geschäfte

Ein Sonderfall ist die Durchführung eines Projekts im Wege der Gründung einer Immobilien-Zweckgesellschaft (SPV) zum Zweck der Durchführung eines Investitionsprojekts. Die Gründung einer Zweckgesellschaft ist mit dem Bestehen von Beziehungen verbunden, die auch zu verrechnungspreisbezogenen Pflichten führen können.

AUSSERDEM

Verrechnungspreisbezogene Pflichten obliegen auch Unternehmen, die in anderen Branchen tätig sind und Geschäfte abschließen, die die Vermietung oder den Kauf/Verkauf von Immobilien an ein verbundenes Unternehmen zum Gegenstand haben. Die Pflichten entstehen auch, wenn ein verbundenes Unternehmen eine Finanzierung zwecks Erwerb von Immobilien gewährt.

AUSSERDEM WICHTIG

Die Nichtanwendung des Marktpreises führt dazu, dass die Steuerbehörden das steuerpflichtige Einkommen berichtigen können. Es ist daher wichtig, den Fremdvergleichscharakter des Geschäfts zu überprüfen und die Dokumentations- und Berichterstattungspflichten zu erfüllen, um das Risiko einer finanzstrafrechtliche Verantwortlichkeit für deren Nichterfüllung zu vermeiden.

NICHT VERGESSEN

Das übergeordnete Prinzip im Bereich der Verrechnungspreise ist das Fremdvergleichsprinzip (eng. arm's length principle), nach dem verbundene Unternehmen verpflichtet sind, Preise auf die Art und Weise und in der Höhe festzusetzen, wie sie unabhängige, im Wettbewerb zueinander stehende Marktteilnehmer festsetzen würden. Das Prinzip ist unabhängig von der Wesentlichkeit des Geschäfts und der Tatsache, dass eine Dokumentationspflicht entsteht, anzuwenden.

Meinung der Autorin

Die Einzigartigkeit der zugrunde liegenden Aktiva wirkt sich auf die Art der Bewertung des Geschäfts aus. Im Bereich der Verrechnungspreise sind daher im Hinblick auf den Immobiliensektor im weitesten Sinne entsprechende Planung, Feststellung von Risikobereichen sowie Verwendung von Instrumenten zur Minimierung des Risikos unter Beachtung der Geschäftsziele empfehlenswert.



PAULINA JANKA
Tax Adviser (Polen)
Senior Assistentin Steuerberatung A2
M +48 882 824 799
paulina.janka@roedl.com

11. DER POLNISCHE MARKT FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

Das Wichtigste

Die letzten Jahre waren eine Zeit dynamischer Änderungen auf dem polnischen Markt für Gewerbeimmobilien, die sowohl für Investoren als auch für Mieter erhebliche Auswirkungen hatten. So wurden neue Lösungen erarbeitet, die eine Weiterentwicklung des Immobilienmarktes ermöglichen, was optimistisch in die Zukunft schauen lässt. Angesichts der neuen Herausforderungen werden jedoch langfristig Investitionen in grüne Technologien und Nachhaltigkeit von entscheidender Bedeutung sein.

AUSSERDEM

Die auf EU-Ebene eingeführten rechtlichen Regelungen haben einen erheblichen Einfluss auf den polnischen Gewerbeimmobilienmarkt, da die daraus resultierenden Standards und Anforderungen sowohl die Planung neuer Investitionsprojekte als auch die Art und Weise der Verwaltung bestehender Immobilien bestimmen. So müssen beispielsweise nach der bearbeiteten Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) alle neuen Gebäude, die ab 2030 in der EU gebaut werden, emissionsfrei sein. Die EU-Taxonomie identifiziert hingegen Maßnahmen und Investitionen, die als nachhaltig angesehen werden können, was es für Investoren wesentlich einfacher machen wird, umweltfreundliche Projekte und Aktiva auszuwählen.

AUSSERDEM WICHTIG

Grüne Klauseln, die immer häufiger im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien auftauchen, verpflichten sowohl den Vermieter als auch den Mieter zur Einhaltung bestimmter nachhaltiger Praktiken und ökologischer Standards. Ziel dieser Bestimmungen ist es, die negativen Auswirkungen von Gebäuden auf die Umwelt zu minimieren und die Energieeffizienz sowie eine nachhaltige Immobilienverwaltung zu fördern. Diese Fragen sind für das Kerngeschäft der Mieter nicht irrelevant: Bei vielen Kooperationen (z.B. in Lieferketten) mit großen Unternehmen oder Finanzierenden müssen konkrete umweltfreundliche Maßnahmen nachgewiesen werden.



NICHT VERGESSEN

Der Auswahl einer geeigneten Gewerbeimmobilie muss eine detaillierte Analyse zahlreicher Faktoren vorausgehen, wie z.B. Standort, Standard, Betriebskosten, eingesetzte technische Lösungen oder Verfügbarkeit von Personal. Bevor eine Entscheidung getroffen wird, ist es ratsam, einen professionellen Berater einzusetzen, der Ihnen hilft, Sie berät und Sie reibungslos durch den gesamten Mietprozess führt.

Meinung der Autorin

Begriffe wie Flexibilität und Optimierung, auch im Hinblick auf den grünen Wandel, sind auf dem polnischen Gewerbeimmobilienmarkt durch alle Fälle durchdekliniert werden. Flexibilität bedeutet, dass die Flächen an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieter angepasst werden können, was angesichts sich verändernder Arbeitsmodelle wie Fern- oder Hybridarbeit entscheidend ist. Bei der Optimierung geht es hingegen um die Maximierung der Kosten- und Betriebseffizienz durch den Einsatz von Technologien, die die Betriebskosten senken und die Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen.

Die oben genannten Aspekte haben entscheidenden Einfluss auf die Entscheidungen der Investoren und die Strategien der Bauträger, die versuchen, auf die wachsenden Anforderungen des Marktes, einschließlich derjenigen der Mieter selbst, zu reagieren. Die Investoren warten derzeit ungeduldig auf eine Senkung der Zinssätze, die sich in niedrigeren Kosten der Fremdfinanzierung niederschlagen wird, was wiederum die Investitionstätigkeit auf dem polnischen Markt für Gewerbeimmobilien steigern wird.



AGNIESZKA GIERMAKOWSKA
Direktorin für Marktforschung und Beratung,
ESG Leader
Newmark Polska
M +48 734 141 435
agnieszka.giermakowska@nmrk-global.com

KONTAKT

Rödl & Partner



TOMASZ BALCERAK
Partner
Tax Adviser (Polen)
T +48 22 103 46 26
M +48 602 292 720
tomasz.balcerak@roedl.com



BEATA BOROWSKA
Associate Partner, Leiterin der Finanzbuchhaltungsabteilung in Breslau
T +48 71 881 23 40
M +48 734 218 171
beata.borowska@roedl.com



PIOTR DERYLAK
Associate Partner
Statutory Auditor (Polen)
T +48 12 213 25 15
M +48 696 140643
piotr.derylak@roedl.com



AGNIESZKA GLIWIŃSKA
Senior Associate
Tax Adviser (Polen)
T +48 71 881 23 19
M +48 532 540 758
agnieszka.gliwinska@roedl.com



PAULINA JANKA
Tax Adviser (Polen)
Senior Assistentin Steuerberatung A2
T +48 71 881 23 96
M +48 882 824799
paulina.janka@roedl.com



ADRIAN MACZURA
Associate Partner
Tax Adviser (Polen)
T +48 71 881 23 41
M +48 606 640 095
adrian.maczura@roedl.com



EWELINA WOLNIACZYK
Leitende Buchhalterin
T +48 71 881 23 47
M +48 532 439 744
ewelina.wolniaczyk@roedl.com



ANNA WOŁOWICZ
Leitende Buchhalterin
T +48 71 881 23 54
M +48 696 371 099
anna.wolowicz@roedl.com



KATARZYNA ZYMON
Manager
T +48 71 881 23 26
M +48 882 823 072
katarzyna.zymon@roedl.com

Newmark Polska



AGNIESZKA GIERMAKOWSKA
Direktorin für Marktforschung und Beratung,
ESG Leader
Newmark Polska
M +48 734 141 435
agnieszka.giermakowska@nmrk-global.com

Newsletter

Bleiben wir in Kontakt!

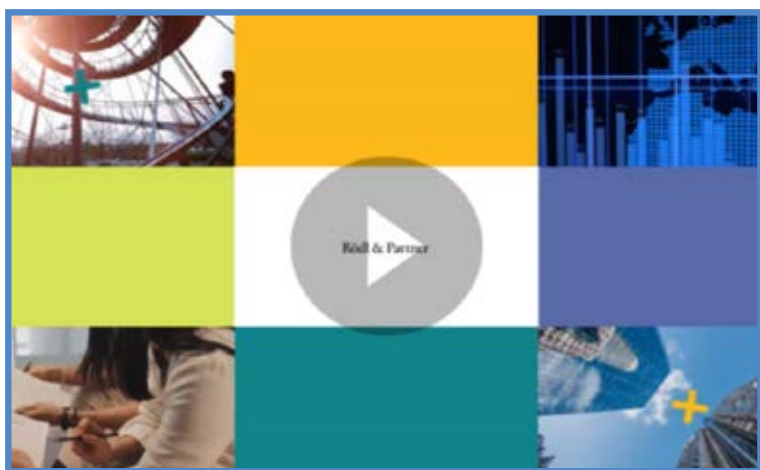
Möchten Sie Newsletter und Einladungen zu Veranstaltungen erhalten?
Dann füllen Sie das Formular auf unserer Webseite aus:

www.roedl.pl/de/



[Warto wiedzieć](#) | [Tax & Law News](#) | [Podcasty](#) | [Webinaria](#) | [Newsletter Polska](#)

SCHULUNGEN | SEMINARE | TREFFEN | KONFERENZEN | BUSINESS-FRÜHSTÜCKE



#weAreRoedl



Rödl & Partner

DANZIG
al. Grunwaldzka 472B
80-309 Gdańsk
T: +48 58 582 65 82
gdansk@roedl.com

KRAKAU
ul. Mogilska 43
31-545 Kraków
T: +48 12 213 25 00
krakow@roedl.com

WARSCHAU
ul. Sienna 73
00-833 Warszawa
T: +48 22 244 00 00
warszawa@roedl.com

GLEIWITZ
ul. Zygmunta Starego 26
44-100 Gliwice
T: +48 32 330 12 00
gliwice@roedl.com

POSEN
ul. Wierzbicice 1a
61-569 Poznań
T: +48 61 864 49 00
poznan@roedl.com

BRESLAU
ul. św. Mikołaja 19
50-128 Wrocław
T: +48 71 606 00 00
wroclaw@roedl.com

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann er eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz.

Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.