

IMMOBILIENVERMIETUNG IN POLEN - BESTEUERUNG VON KLEINANLEGERN

Die Vermietung von Immobilien kann eine interessante Anlagemöglichkeit für Kleinanleger sein. Für Steuerzwecke werden solche Einkünfte in Polen entweder im Rahmen der Quelle "nichtlandwirtschaftliche Geschäftstätigkeit" oder als separate Einnahmequelle - "Vermietung, Untervermietung, Verpachtung" - besteuert.

Nachfolgend finden Sie Informationen zur Besteuerung von Einkünften der natürlichen Personen aus der Vermietung der polnischen Immobilie.

I. BESTEUERUNG DER MIETEINNAHMEN – VERSCHIEDENE FORMEN

Die Besteuerungsregelung von Mieteinnahmen hängt weitgehend von der vom Anleger getroffenen Wahl ab, bleibt aber im Zusammenhang mit dem Status des Steuerzahlers und der Immobilie selbst.

Die geltenden Vorschriften sehen die folgenden Möglichkeiten vor:

1. in Bezug auf Immobilien, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit stehen (Einkommen/Erträge aus der Quelle "nichtlandwirtschaftliche Geschäftstätigkeit")

- der nach dem Steuertarif (17%/32%) festgelegte Satz, der auf das Einkommen erhoben wird,
- linearer Satz (19%), der auf das Einkommen erhoben wird,

• pauschaler Satz (8,5% / 12,5%), der auf Erträge erhoben wird;

2. in Bezug auf private Immobilien (Einkommen/Einnahmen aus der Quelle: „Vermietung, Untervermietung, Verpachtung“),

- ein nach dem Steuertarif (17% / 32%) ermittelter Satz, der auf das Einkommen berechnet wird
- ein pauschaler Satz (8,5 % / 12,5 %), der auf die Einnahmen angewendet wird.

Grundsätzlich sollte die Information über die Wahl der Besteuerungsregelung innerhalb der Frist für die Abrechnung von ersten Vorauszahlung in einem jeweiligen Steuerjahr (z.B. bis zum 20. Februar 2021) bei den Steuerbehörden eingehen.

II. STEUERTARIF

Die Vermietung von Immobilien, sowohl privat als auch im Rahmen der geführten geschäftlichen Tätigkeit, kann nach den allgemeinen Regeln versteuert werden.

Die Steuerbemessungsgrundlage ist dann das Einkommen (die Differenz zwischen den erzielten Mieteinnahmen und den angefallenen Kosten, z.B. Abschreibungskosten, Finanzierungskosten, Ausgaben für Renovierungen, Beschaffung der Ausstattung usw.), das mit einem Steuersatz von 17% und/oder 32% versteuert wird (höherer Satz, wenn das Jahreseinkommen höher als 85.528 PLN ist).



Die Wahl dieser Besteuerungsregelung kann sich lohnen, wenn der Anleger erhebliche Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Ausstattung und der Instandhaltung der Immobilie nachweisen kann. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Preis von Grundstücken nicht abzugsfähig ist und der Kaufpreis von Gebäuden, Räumlichkeiten usw. darf abgeschrieben werden (der jährliche Abschreibungssatz reicht von 1,5% für Wohngebäude über 2,5% für Nichtwohngebäude bis zu 10% und mehr, je nach Art und Zustand der Immobilie).

III. LINEARER STEUERSATZ

Die Besteuerung mit dem linearen Steuersatz (Einheitssteuer) ist ausschließlich den Unternehmern vorbehalten, die eine Geschäftstätigkeit ausüben.

Die Steuerbemessungsgrundlage ist in diesem Fall das Einkommen (die Differenz zwischen den erzielten Erträgen und den angefallenen Kosten), und der anwendbare Steuersatz beträgt 19 %.

Die Wahl dieser Besteuerungsregelung kann sich lohnen, wenn der Anleger erhebliche, dem Steuertarif unterliegende Einkommen erzielt, insbesondere wenn er plant, dass seine jährlichen Vermietungseinkünfte den Betrag von 85.528 PLN übersteigt.

IV. PAUSCHALBESTEUERUNG

Die Pauschalbesteuerung auf aufgezeichneten Einnahmen deckt sowohl die private Vermietung als auch die Vermietung im Rahmen einer geschäftlichen Tätigkeit ab.

Die Bemessungsgrundlage sind hier - im Gegensatz zu den vorherigen Formen der Besteuerung - Einnahmen (der Wert der Mieteinnahmen ohne Kostenabzüge).

Der Vorteil der Pauschale ist der geringere bürokratische Aufwand und die Möglichkeit, einen Pauschalsatz zu verwenden: 8,5 % (bei Einnahmen in Höhe von bis zu 100.000 PLN) oder 12,5 % (für die über den Betrag von 100.000 PLN hinausgehenden Einnahmen).

Bei der Berechnung des Steuerbetrags dürfen keine Werbungskosten berücksichtigt werden. In der Praxis ist es zulässig, die Nebenkosten, zu deren Bezahlung der Mieter sich verpflichtete, aus dem Umfang der Einnahmen auszuschließen.

Die Wahl dieser Besteuerungsregelung kann sich lohnen, wenn der Anleger keine erheblichen Ausgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Ausstattung und der Instandhaltung der Immobilie getätigt hat oder nicht über die Mittel verfügt, Aufzeichnungen laufend zu führen und formalisierte Abrechnungen vorzunehmen.

V. AUSLÄNDISCHE INVESTOREN

Bevor die Entscheidung, wie die Mieteinnahmen versteuert werden, getroffen wird, sollten sich ausländische Investoren mit dem Inhalt der von Polen abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) vertraut machen.

Grundsätzlich behält sich Polen das Recht vor, alle Einkünfte aus im Inland gelegenen unbeweglichem Vermögen zu besteuern. In Polen wird die Steuer im Prinzip nach den oben beschriebenen Regeln fällig.



Ausländische Investoren sollten auch im DBA prüfen, welche Regeln für die Besteuerung der gleichen Einkünfte in ihrem Ansässigkeitsstaat gelten. So sehen beispielsweise die von Polen mit Deutschland und Österreich abgeschlossenen DBA in diesem Fall eine vollständige oder bedingte Befreiung von der Einkommensteuer in dem Ansässigkeitsstaat vor. Für Residenten dieser Staaten werden deswegen die Einkünfte aus der Vermietung der polnischen Immobilie effektiv nur in Polen besteuert.

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Marta Ignasiak (Steuerberaterin)
marta.ignasiak@sdzlegal.pl

Agata Żemelko (Steuerberaterin)
agata.zemelko@sdzlegal.pl