



## I. Mehrwertsteuer

Um Abzug der Steuer und die Rückerstattung der Mehrwertsteuer aufgrund des Lokalerwerbs in Anspruch nehmen zu können, soll man:

1. vor dem Erwerb des Lokals oder vor Erhalt der ersten Anzahlungsrechnung ist notwendig, Anmeldeformular VAT-R mit Gebühr in Höhe von 170,00 (Gebühr soll aufs Konto des Magistrats überweisen werden) im für Immobilienort zuständigen Finanzamt. In der Rubrik C1 soll die Position Nr. 34 und in der Rubrik C2 die Position Nr. 50 oder 51 markiert werden. Man soll die (monatliche oder je Quartal) Abrechnungsform gewählt und den Monat hingewiesen werden, seit dem die Erklärungen VAT-7 oder VAT-7K (ich rate die monatige Abrechnung, d.h. VAT-7) eingereicht werden. Mehrwertsteuer-Anmeldung bedeutet die Anmeldung der Geschäftstätigkeit nicht.
2. man soll die Erklärung VAT-7 oder VAT-7K eingereicht werden, in der die Anzahlungsrechnungen oder die Rechnung, die den Erwerb des Lokals bestätigen wird, nachgewiesen werden. Es besteht die Möglichkeit der Abrechnung der Mehrwertsteuer in nächsten Zeiträumen (*Verschiebung des Überschusses von Einkäufen in den nächsten Monat/Quartal – Überschuss ist um Mehrwertsteuer vom Erwerb verringert – man zahlt die Steuer bis zum Moment der Abrechnung des ganzen Überschusses nicht*) oder Überweisung der Rückerstattung aufs Konto.

3. Rückerstattung aufs Konto darf in einer der folgenden Methoden überwiesen werden:

- 180 Tage, wenn es im bestimmten Abrechnungszeitraum keine versteuerten Verkauf gab, oder aufgrund eines schriftlichen Antrags im Schnellverfahren von 60 Tagen, aber in diesem Falle ist es schon die Einreichung der Vermögensversicherung erforderlich;
- 60 Tage, wenn im bestimmten Abrechnungszeitraum ein versteuerter Verkauf stattfand, oder auf schriftlichen Antrag im Verfahren von 25 Tagen, wenn Kostenrechnungen, die in der Erklärung ausgewiesen wurden, im Gesamten bezahlt wurden.

Registrierung der Mehrwertsteuer ist mit der Pflicht der Einreichung der Erklärung verbunden, unabhängig davon, ob im bestimmten Abrechnungszeitraum fand der Verkauf oder Erwerb und Führung der Mehrwertsteuer-Register von Verkauf und Erwerb statt.

Wenn innerhalb von 10 Jahren, gerechnet ab Ende des Jahres, in dem Lokal erworben wurde, wird sein Verkauf stattfinden, muss man die Mehrwertsteuer ausweisen und sie abführen.

Wenn innerhalb von 10 Jahren, gerechnet ab Ende des Jahres Lokal erworben wurde, der Eigentümer sich für Vermietung für Wohnzwecke, was steuerfrei ist, gezwungen wird, die abgezogene Steuer korrigieren und zurückerstatten. Die Korrekturen führt man proportional für jedes Jahr durch, das bis zum Ende des 10-jährigen Zeitraum übrig bleibt.

Verkauf darf geleistet werden:

- Zugunsten der Rechtssubjekten, die ihre Geschäftstätigkeit führen (juristische und natürliche Personen) – in solcher Situation erfolgt die Besteuerung nach dem Grundsatz (22%/23%).
- für alle, im Rahmen der Leistungen für Unterkunft – in diesem Falle ist die Versteuerung der Satz 7%/8% , aber die Dienstleistungen darf man nur im Rahmen der geführten Geschäftstätigkeit geleistet, was mit der Einkommenssteuer verbunden ist.
- für natürliche Personen für Wohnzwecke – Verkauf ist von der Mehrwertsteuer frei und ist mit der eventuellen Korrektur und der Rückerstattung der Steuer, die beim Erwerb abgezogen wurde, befreit.

Die Steuerpflicht für Mehrwertsteuer entsteht mit dem Tag des Erhalt der ganzen Summe oder der Teilsumme, nicht später als Zahlungstermin, der in der Rechnung festgestellt wurde.

### **Natürliche Personen, die Lokal für den Eigenbedarf kaufen, dürfen das Recht des Abzugs von der Mehrwertsteuer nicht in Anspruch nehmen.**

Generell dürfen die Mehrwertsteuer-Rückerstattung die Personen nicht in Anspruch nehmen, die Lokal für den Eigenbedarf oder für die Vermietung für Wohnzwecke kaufen.

## **II. Einkommenssteuer**

Einkommensteuer aus der Vermietung darf in drei Formen abgerechnet werden:

1. Pauschale von den erfassten Einkommen in Höhe von 8,5% der Einnahme;
2. Einkommenssteuer gerechnet nach den allgemeinen Regeln in Höhe von 18% oder 32% der Einnahme;
3. Einkommensteuer gerechnet nach dem Einheitssteuer in Höhe von 19% der Einnahme.

Ad1)

Von der Wahl der Besteuerung soll man den Direktor des für den Wohnsitz zuständigen Finanzamtes zum Termin bis 20. Januar oder vor der Erhaltung der ersten Einnahme aufgrund des Gegenstands dieser Einnahme benachrichtigen. Im Falle der Gütergemeinschaft der Ehegatten ist es wertvoll, die Erklärung über die Abrechnung der Einnahmen aufgrund der Vermietung nur von einem der Ehegatten, andernfalls jeder muss die Hälfte der im Mietvertrag erwiesenen Einnahme abrechnen. Die Steuer zahlt man in Höhe von 8,5% von dieser Netto-Einnahme (um Mehrwertsteuer verringert). Hier darf man die Kosten nicht abziehen. Eventuelle Weiterbelastungen für Medien sind keine Einnahmen, also sie unterliegen der Besteuerung nicht. Steuer-Vorschüsse zahlt man gemäß dem Abrechnungszeitraum, der im Mietvertrag bestimmt (nicht seltener als einmal im Jahr) ist, und bis zum 31. Januar des nächsten Jahres ist die Steuererklärung PIT-28 einzureichen.

Ad2)

Wenn keine andere Form der Besteuerung beim Finanzamt nicht eingereicht wird, denn erfolgt die Abrechnung der Steuer gemäß der allgemeinen Regeln. Die Steuer zahlt man in Höhe von 18% der Einnahme und nach Überschreitung des Steuertarifs (85.528,00 Zloty) steigt der Steuersatz zu 32%. Einkommen ist hier Netto-Einnahme, um die Netto-Kosten verringert (alles ohne VAT). In diesem Falle verbindet man Vermietungseinnahmen mit Einnahmen aus anderen Quellen (Arbeitsvertrag, Auftrag, Dienstleistungsvertrag, Rente, Sozialhilfe, Geschäftstätigkeit und andere).

Steuer-Vorschüsse zahlt man gemäß dem Zahlungstermin, der im Mietvertrag (nicht seltener als einmal im Jahr) bestimmt ist, und bis zum 30.04 des nächsten Jahres beim Finanzamt ist die Steuererklärung PIT-36 einzureichen.

Ad3)

Abrechnung der Einnahmen aufgrund der Vermietung mithilfe des Satzes für Einheitssteuer 19% ist nur im Rahmen der geführten Geschäftstätigkeit möglich.

Steuer-Vorschüsse zahlt man gemäß dem Abrechnungstermin, der im Mietvertrag (nicht seltener als einmal im Jahr) und bis zum 30.04 des nächsten Jahres ist die Steuererklärung PIT-36L beim Finanzamt einzureichen.

Wenn eine natürliche Person sich für Mehrwertsteuer meldet, dann werden die Einnahmen mit der Einkommenssteuer und Steuer für Bestimmung des vermieteten Lokals unabhängig von der Form der Besteuerung gemäß dem Prinzip erfasst, d.h. die zustehenden Einnahmen werden besteuert und nicht die erhaltenen Einnahmen.

Um das Risiko der Installierung der Registrierkasse zu vermeiden, sollen alle Abrechnungen aufgrund der Einnahmen in der bargeldlosen Form.

*Die vorliegende Information ist kein Steuerrat und wurde aufgrund des im Juli 2012 geltenden Rechtszustandes ausgefertigt.*