Partner Merytoryczny
/ Substantive Partner

reas

tpa

Inwestycje instytucjonalne w polskim prywatnym sektorze nieruchomości na wynajem

Institutional investments in the Polish private rented sector

An Independent member of
the Baker Tilly Europe Alliance

BAKER TILLY

Drodzy Czytelnicy,

polski rynek najmu lokali przeżywa obecnie znaczące zmiany i zbliża się do kolejnej poważnej transformacji: pojawienia się instytucjonalnego rynku wynajmu. Ogromna większość zasobów mieszkaniowych w Polsce jest obecnie zajmowana przez prywatnych właścicieli. Prywatny sektor nieruchomości na wynajem jest stosunkowo niewielki i koncentruje się w dużych miastach. Jednak po latach stabilności potrzeby mieszkaniowe i style życia zmieniają się zasadniczo na korzyść sektora najmu. Zmiana pokoleniowa i związana z nią zmiana nastawienia do wynajmu nieruchomości sprawia, że symboliczna potrzeba własności staje się coraz mniej przekonywająca, a racjonalność w zakresie mobilności i płynności staje się bardziej widoczna.

Z tych też względów jesteśmy w bardzo ciekawym momentum rynku. Rosnące zainteresowanie projektami mieszkaniowymi przeznaczonymi do wynajęcia na rynku wynajmu instytucjonalnego jest coraz bardziej widoczne. Inwestorzy zaczęli zauważać potencjał rosnącego „czynszu pokoleniowego" w Polsce. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy miały miejsce trzy przełomowe inwestycje przeprowadzone przez zagranicznych inwestorów instytucjonalnych. Mieliśmy przyjemność pracować wspólnie w tandemie TPA Poland – REAS przy wszystkich tych transakcjach.

Nasze doświadczenia w pracy dla inwestorów zagranicznych współtworzących w Polsce rynek instytucjonalnego najmu projektów mieszkaniowych wskazują na silną potrzebę informacyjną ze strony uczestników tego rynku. W jaki sposób strukturyzować korporacyjnie projekt? Jakie projekty są najbardziej opłacalne? Które lokalizacje są najbardziej perspektywiczne? Co z aspektami podatkowymi? Czy zmienność otoczenia prawno-podatkowego w Polsce sprzyja czy hamuje rynek inwestycyjny? Czy nowe formy inwestycyjne utrzymane w koncepcji REIT zaktywizują dodatkową pulę środków finansowych na tym rynku?

Trzymają Państwo w ręku raport będący odpowiedzią na te pytania i stanowiący kompilację najistotniejszych zagadnień dotyczących sektora. Układ raportu przeprowadza czytelnika poprzez główne punkty procesu inwestycyjnego, poczynając od analizy rynkowej poprzez strukturyzację nabycia inwestycji, jej finansowanie, fazę deweloperską oraz operacyjną, a na scenariuszach wyjścia kończąc.

Prezentowane w raporcie rozwiązania podatkowe zostały oparte o przepisy prawa podatkowego aktualne na dzień sporządzenia raportu, z kolei dane rynkowe każdorazowo odnoszą się do określonego przedziału czasowego.

Wierzymy, że zaprezentowane w raporcie treści okażą się dla Państwa interesujące, a przede wszystkim pomocne. Zachęcamy Państwa do kontaktu z nami w celu wymiany doświadczeń rynkowych oraz opinii na temat treści raportu.

Życzymy miłej lektury.

Małgorzata Dankowska
Doradca podatkowy, Partner, TPA Poland

Dear Readers,

The Polish private rental sector (PRS) is experiencing significant changes and is approaching another major transformation: the emergence of an institutional rental market. The vast majority of housing stock in Poland is currently occupied by private owners. The private rental sector is relatively small and concentrated in large cities. However, after years of stability, housing needs and lifestyles are changing fundamentally in favor of the rental sector. The generational change and the associated change of attitude towards flat rental makes the symbolic need for owning residential property less and less convincing, and the rationality of mobility and liquidity is becoming more apparent.

For these reasons, the market is gaining interesting momentum. The growing interest in housing projects for rent on the institutional rental market is becoming increasingly apparent. Investors are beginning to see the potential in the growing „generation rent" in Poland. Over the past twelve months, three groundbreaking investments have been finalized by foreign institutional investors. We had the pleasure of working together in tandem as TPA Poland - REAS on all of these transactions.

Our experience in working with those foreign investors, who are contributing to the Polish institutional PRS, has indicated to us that there is a pressing need for information for the participants of this market. How should the project be structured? What projects are most profitable? Which locations are the most prospective? What about the tax aspects? Does the volatility of the legal and tax environments in Poland favor or inhibit the investment market? Will the new investment forms maintained under the REIT concept activate an additional pool of funds for PRS?

We're handing over to you a report that answers these questions and compiles the most important issues concerning this sector. The structure of this report guides the reader through the main points of the investment process, beginning with a market analysis and continuing through to the structuring of the investment acquisition, its financing, the development and operational phase, and the exit scenarios.

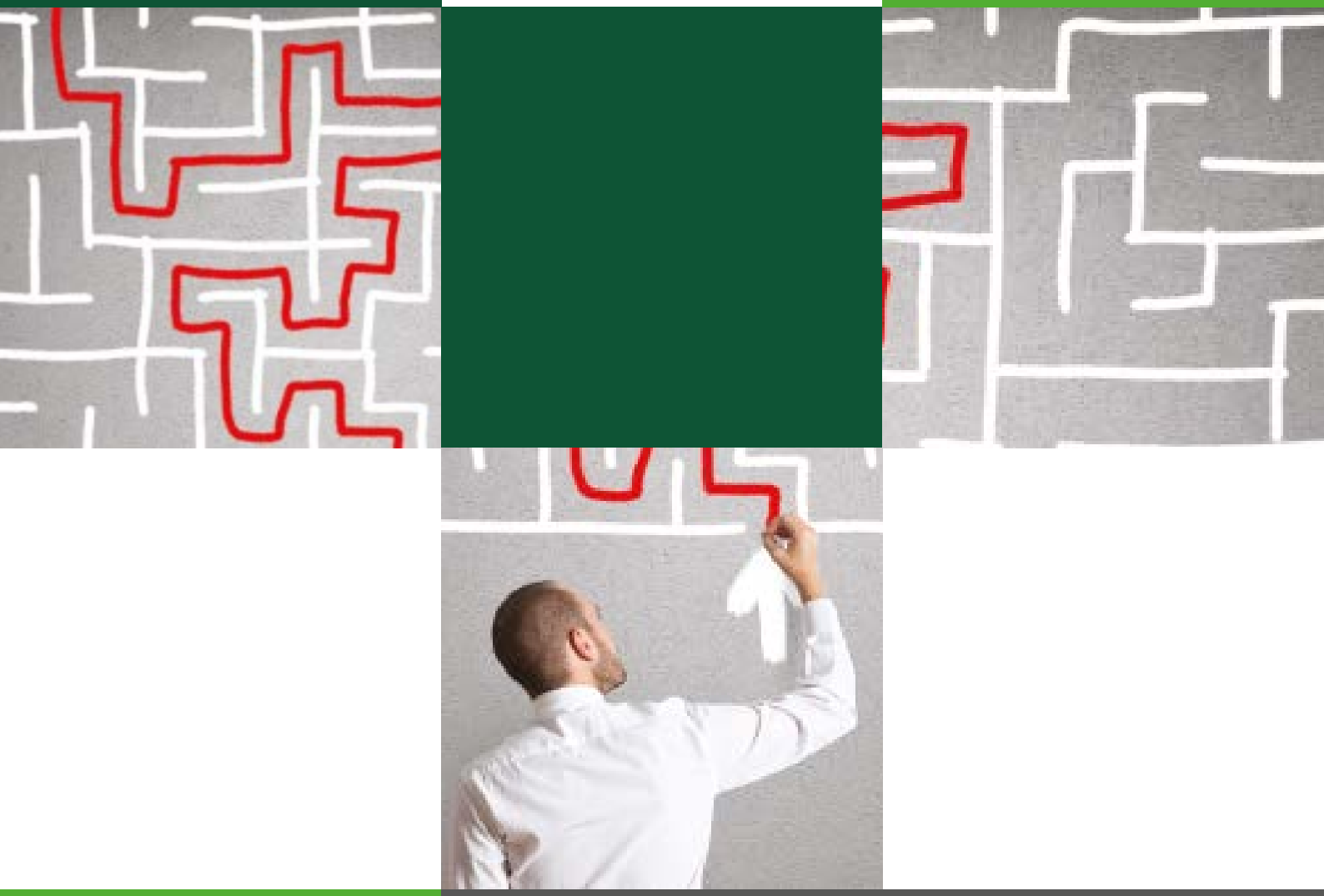
The presented tax solutions are based on the binding tax law on the day of publication of the report, whereas the market data in each case refers to a specific time period.

We believe that the content presented in this report will be of interest to you and, above all, will be helpful. We encourage you to contact us to exchange market experience and to provide feedback on the content of the report.

We wish you a pleasant read.

Małgorzata Dankowska
Tax advisor, Partner, TPA Poland

1.



Analiza rynkowa

Market analysis

Analiza rynkowa
Market analysis

1.1. Zaangażowanie instytucjonalne w polski PRS

Profil najmu lokali w Polsce przeżywał znaczące zmiany w czasie i zbliża się do kolejnej poważnej transformacji:

pojawienia się instytucjonalnego rynku wynajmu.

Po latach spadku, prywatny sektor najmu (PRS) w dużych miastach w Polsce znacząco wzrósł w ostatnim czasie. Wiele gospodarstw domowych miało problemy z nabyciem własnego domu lub mieszkania z powodu wysokich cen i ograniczonego dostępu do kredytów hipotecznych. Inne coraz częściej decydują się wynajmować mieszkanie, aby utrzymać elastyczność w wyborze pożądanych produktów mieszkaniowych, stylu życia i lokalizacji. Znaczna część wzrostu podaży może być przypisana indywidualnym inwestorom, którzy kupują mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych celem ich dalszego wynajmu. Jednocześnie w ostatnich latach na scenie pojawiło się wielu dużych inwestorów branżowych i rozpoczęto inwestowanie w nową kategorię aktywów tzw. budowania na wynajem (B2R) w ramach polskiego PRS.

1.2. Rozdrobnione prywatne zasoby mieszkaniowe na wynajem

W okresie postkomunistycznym w wyniku transformacji ogromna fala prywatyzacyjna zmieniła krajobraz własnościowych mieszkań w Polsce. Dawne mieszkania czynszowe wynajmowane i zarządzane przez podmioty publiczne zostały sprzedane lokatorom po okazyjnych cenach. Jednocześnie wiele z dawnych spółdzielczych praw zostało przekształconych w prawa własności. W efekcie zabudowa wielorodzinna na obszarach miejskich stała się domeną osób prywatnych. Większość budynków mieszkalnych została zreorganizowana na kompleksy z mieszkaniami o oddzielnej własności. Kolejną konsekwencją procesu prywatyzacji jest to,

1.1. Institutional involvement in the Polish PRS

The housing tenure profile in Poland has experienced major changes over time and it is on the verge of yet another major shift:

the emergence of an institutional rental market.

Following years of decline, the private rented sector (PRS) has recently seen a notable growth in Poland's large cities. Many households have been locked out of home ownership by high prices and restrained access to mortgages. Others are increasingly likely to rent by choice to maintain flexibility in choosing desired housing products, lifestyles and locations. Much of the increase in supply can be attributed to individual buy-to-let investors who purchase apartments in new condominium buildings. Yet, in the recent years, a number of large-scale professional investors have entered the scene and started investing in a new asset class of Build to Rent (B2R) schemes within the Polish PRS.

1.2. Fragmented private rented housing stock

In the post-socialist transformation period, a huge privatization wave changed the housing tenure landscape in Poland. Former rental housing stock owned and managed by public entities was sold to occupiers for bargain prices. At the same time, much of cooperative tenancy was transformed into ownership. As a result, multifamily housing in urban areas became the domain of private individuals. The majority of residential buildings were reorganized as condominiums with separately owned dwellings. Another consequence of the privatization process is that most residential buildings are in highly fragmented ownership constellations („Swiss Cheese"),

że większość budynków mieszkalnych znajduje się w bardzo zróżnicowanych strukturach własnościowych („szwajcarski ser"), a tylko nieliczne budynki są własnością jednego właściciela.

Obecnie, ogromna większość zasobów mieszkaniowych w Polsce jest zajmowana przez właścicieli. Prywatny sektor nieruchomości na wynajem jest stosunkowo niewielki i koncentruje się w dużych miastach. Niemniej jednak, po latach wzrostu w liczbie nieruchomości zajmowanych przez właścicieli we wczesnym okresie post-socjalistycznym, wynajmowanie zyskało ostatnio na znaczeniu. Stało się alternatywą dla wielu polskich gospodarstw domowych. Po latach stabilności, potrzeby mieszkaniowe i styl życia zmieniają się zasadniczo na korzyść sektora najmu. Młode pokolenie Polaków ma pozytywne nastawienie do wynajmu nieruchomości. Symboliczna potrzeba własności staje się coraz mniej przekonywająca, a racjonalność w zakresie mobilności i płynności staje się bardziej widoczna. Trwa proces migracji głównie młodych ludzi do Warszawy i innych dużych miast Polski, co sprzyja potrzebom wynajmu nieruchomości.

Ten wzrost popytu na wynajem mieszkań również doprowadził do wzrostu po stronie podażowej. Ze względu na fakt, że większość zasobów mieszkaniowych jest dziś w rozdrobnionej własności, inwestycje mieszkaniowe były głównie domeną małych i średnich inwestorów inwestujących w jeden lub kilka apartamentów, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W ostatnich latach, ci drobni inwestorzy odpowiadali za około 15-30% nowej sprzedaży budowlanej w największych sześciu miastach w Polsce. Jednak od lat, nieruchomości mieszkalne w naszym kraju przyciągały poszukujących dochodu inwestorów instytucjonalnych, głównie ze względu na brak istniejących zasobów mieszkalnych i wrażenie, że nie istnieje u nas rynek wynajmu. Dla inwestorów powszechne jest wchodzenie na nowe rynki poprzez nabywanie istniejących już inwestycji od innych właścicieli. W Polsce było to mało popularne, ponieważ post-socjalistyczny proces prywatyzacji pozostawił tylko kilka budynków w rękach pojedynczych właścicieli. Tak więc głównym sposobem inwestowania w nieruchomości na wynajem na naszym rynku są projekty rozwojowe.

1.3. Wzrost w sektorze inwestorów instytucjonalnych

Mamy do czynienia z rosnącym zainteresowaniem projektami mieszkaniowymi przeznaczonymi do wynajęcia na rynku oraz rosnącym zainteresowaniem na rynku wynajmu instytucjonalnego. Inwestorzy

while there are only few buildings which are owned entirely by one landlord.

Today, the vast majority of the dwelling stock in Poland is owner-occupied. The private rented sector is relatively small and concentrates in large cities. Nevertheless, after years of growth in owner occupancy in the early post-socialist period, renting has recently gained in strength. Renting has become an alternative for many Polish households. Following years of stability, housing needs and living patterns are changing fundamentally in favor of the rental sector. The young generation of Poles has a positive attitude towards rental property. The symbolic need for ownership is gradually becoming less convincing, while mobility and liquidity rationales are emerging as more prominent. The migration of mostly young people to Warsaw and other large Polish cities is ongoing, which fuels the need for rental properties.

This growth in demand for rental housing has also led to an increase on the supply side. Due to the fact that the majority of the housing stock is nowadays in fragmented ownership, residential investment have been mainly the domain of small scale buy-to-let investors investing in one or a few apartments, both on the primary and the secondary housing market. In the recent years, those small scale investors accounted for approximately 15-30% of the new build sales in Poland's largest six cities. However, for years, residential property in Poland has struggled to attract income-seeking institutional investors, mainly due to the lack of existing stock and the perception that there was no rental market. It is common for investors to enter new markets by purchasing standing investments from other owners. This has hardly been possible in Poland because the post-socialist privatization process has left only a few buildings in the hands of single owners. So, the main way to invest in rental assets in Poland is via development projects.

1.3. Rise of institutional investors

There is a growing interest and an increasing activity in the institutional rental market, with residential development projects intended and designed for market renting rather than owner-occupation. Investors have

zaczęli zauważać potencjał rosnącego „czynszu pokoleniowego" w Polsce, tj. związanego z osobami, którym utrudnione zostało posiadanie własnej nieruchomości mieszkaniowej z uwagi na wysokie ceny i coraz bardziej nieosiągalne kredyty hipoteczne. Ponadto, coraz więcej młodych gospodarstw domowych może sobie pozwolić na zakup małego mieszkania, ale wolą zachować mobilność, elastyczność i płynność finansową, zamiast zaciągać 30-letni kredyt hipoteczny. W oparciu o solidne zapotrzebowanie tej rosnącej grupy, inwestorzy instytucjonalni zaczęli analizować przyszłe transakcje zobowiązaniowe w ramach współpracy z firmami zajmującymi się budownictwem mieszkaniowym.

recognized the potential of the growing "generation rent" in Poland, i.e. people that have been locked out of home ownership by high prices and increasingly unattainable mortgages. Moreover, there is a rising number of young households that can afford buying a small apartment but prefer to remain mobile, flexible and financially liquid rather than to obtain a 30-year mortgage. Based on the solid demand of this growing group, institutional investors have started to look into forward commitment deals in cooperation with residential developers.

Pierwszym inwestorem instytucjonalnym, który zainwestował w projekty rozwojowe w Polsce, jest Fundusz Mieszkań na Wynajem w polskim banku BGK - regulowany fundusz inwestycyjny zamknięty działający zgodnie z polskim prawem. W sierpniu 2014 r. Komisja Nadzoru Finansowego udzieliła zezwolenia na powołanie Stowarzyszenia Funduszy Inwestycyjnych BGK (TFI BGK), w celu tworzenia i zarządzania różnymi funduszami inwestycyjnymi. Jedynym akcjonariuszem jest BGK. Pierwsza inicjatywa TFI BGK polegała na utworzeniu Funduszu Mieszkań na Wynajem jako Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego Aktywów Niepublicznych. Wcześniej BGK Nieruchomości S.A. (BGKN) powstało jako zarządzający portfelem Funduszu Mieszkań na Wynajem, tj. jako inwestujący oraz zarządzający aktywami najmu funduszu.

The first institutional investor that has invested in development projects in Poland is the Rental Housing Fund of the Polish state bank BGK, a regulated closed-end investment fund according to Polish law. In August 2014 the Polish Financial Supervision Authority granted authorization for the establishment of the BGK Investment Fund Association (TFI BGK) in order to create and manage various investment funds, with the sole shareholder being the state-bank BGK. The first initiative of TFI BGK was to create the Rental Housing Fund as a Closed-end Investment Fund of Non-public Assets (FIZAN). Earlier on, BGK Nieruchomości S.A. (BGKN) was originated as the portfolio manager of the Rental Housing Fund, i.e. to invest in and manage the rental assets of the fund.

Pionierski charakter funduszu oraz natura polityczna związana z własnością instytucji państwowych wywarły wpływ na funkcjonowanie Funduszu Mieszkań na Wynajem BGK. Cała struktura zarządzania majątkiem musiała powstać od podstaw, bez dokumentacji dotyczącej wynajmowanych lokali mieszkalnych w Polsce i bez doświadczenia z zakresu zarządzania z zagranicy. Ponadto, polityczny charakter Funduszu sprawia, że jest on podatny na zmiany w polityce mieszkaniowej związanej z każdą transformacją rządu. Zmiana rządu w końcu 2015 r. doprowadziła już do zmiany priorytetów polityki mieszkaniowej. Głównym celem obecnego rządu jest niedrogie wypożyczanie mieszkań osobom, których potrzeby nie mogą być zaspokojone na rynku. Tak więc nowe otoczenie polityczne z pewnością przyniesie zmiany Funduszowi Mieszkań na Wynajem. Niemniej jednak, część operacyjna Funduszu nadal funkcjonowała i inwestowała w dość sporym zakresie w aktywa najmu w największych miastach w Polsce.

The pioneering character of the fund and the political nature due to being owned by a state institution have had an influence on the functioning of BGK's Rental Housing Fund. The whole asset management structure had to be built up from scratch, without a track record in residential rentals in Poland and without management experience from abroad. Furthermore, the political nature of the fund has made it prone to changes in housing policy with every change of government. The change in government at the end of 2015 has already led to an alteration in housing policy priorities. The focus of the current government is on affordable rental housing for people unable to satisfy their needs on the market. Thus, the new political environment will certainly bring changes to the Rental Housing Fund. Nevertheless, the operational part of the fund has so far continued to function and invested in a quite sizable portfolio of rental assets across Poland's largest cities.

W 2015 r. Fundusz Mieszkań na Wynajem był jedynym nabywcą wielorodzinnych bloków na rynku inwestycji

In 2015, the Rental Housing Fund was the only buyer of multifamily block sales on the market, with investments

mieszkaniowych w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Poznaniu, Łodzi i Katowicach. Te pierwsze inwestycje BGK wykazują, że popyt na instytucjonalną ofertę najmu jest wysoki. Najemcy zdają się doceniać obietnicę profesjonalnego zarządzania, bezpiecznej dzierżawy i przyzwoitych standardów, z czynszami równymi lokalnej średniej rynkowej. Ogólnie rzecz biorąc, prywatny sektor wynajmu zapewnia wysoki poziom bezpieczeństwa lokatorom. W 2016 r. Fundusz kontynuował działalność transakcyjną w największych miastach w Polsce, ale nie pozostał jedynym inwestorem na rynku.

1.4. Wejście na rynek zagranicznych funduszy

W ciągu ostatnich miesięcy miały miejsce trzy przełomowe inwestycje na polskim rynku mieszkań na wynajem przeprowadzone przez zagranicznych inwestorów instytucjonalnych. Rozpoczęcie nastąpiło w lipcu 2016 r., wraz z nabyciem 72 apartamentów w symbolicznym wieżowcu Złota 44 przez Catella Real Estate AG, która była pierwszą transakcją takiej skali w segmencie luksusowym w Warszawie. Kolejny etap miał miejsce już kilka dni później, kiedy Bouwfonds Investment Management podpisał kontrakt terminowy na zakup całego projektu mieszkaniowego obejmującego 193 mieszkania w pobliżu warszawskiego CBD. W pierwszym kwartale 2017 r. Bouwfonds IM zamknął kolejną transakcję - tym razem w Krakowie.

Dwie spółki zarządzające funduszami inwestycyjnymi reprezentowały otwarte fundusze publiczne działające według niemieckiego prawa inwestycyjnego: Catella Wohnen Europa (CWE) i Europejski Fundusz Mieszkaniowy Bouwfonds (BERF). Fundusze te koncentrują się wyłącznie na nieruchomościach mieszkalnych a ich profile są przeznaczone dla inwestorów instytucjonalnych przy minimalnej inwestycji w wysokości 500 000 EUR. Profil inwestora funduszy obejmuje firmy ubezpieczeniowe i fundusze emerytalne. Nieruchomości na wynajem są postrzegane jako klasa aktywów o niskim ryzyku. Jednocześnie, w ostatnich latach wynajem mieszkań okazał się zdolny do zapewnienia stosunkowo wysokich zysków na dojrzałych rynkach europejskich. Stabilna gospodarka i silne wyniki w sektorze mieszkaniowym stawiają Polskę na mapie tych inwestorów.

Catella – Złota 44, Warszawa

Zakup Złotej 44 był sygnałem oficjalnego rozpoczęcia działalności funduszu CWE. W chwili zakupu, była to czwarta inwestycja funduszu, po tym jak firma

in Warsaw, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Poznań, Łódź, and Katowice. These first investments of BGKN show that demand is high for an institutional rental offer. Tenants seem to appreciate the promise of professional management, secure tenure and decent standards, with rents equal to the local market average. In general, the private rental sector provides a low level of security for tenants. In 2016, the fund continued its transaction activities across Poland's largest cities, but it was no longer the only investor on the market anymore.

1.4. Market entry of foreign funds

In the past months we have seen three groundbreaking investments on the Polish residential market in build to rent property by foreign institutional investors. It began in July 2016 with the acquisition of 72 apartments in the iconic Złota 44 tower by Catella Real Estate AG. This was the first transaction of such scale in the luxury segment in Warsaw. Another milestone deal followed only a few days later, when Bouwfonds Investment Management signed the forward purchase of an entire residential development project containing 193 apartments nearby in Warsaw's CBD. In the first quarter of 2017, Bouwfonds IM closed yet another transaction – this time in Kraków.

The two investment management companies represented open-ended public real estate funds under German investment law: Catella Wohnen Europa (CWE) and Bouwfonds European Residential Fund (BERF). These funds are exclusively focused on residential property and are designed for institutional investors, with a minimum investment of EUR 500,000. The investor profile of the funds includes risk-averse insurance companies and pension funds. Residential rental property is perceived as a low risk asset class. At the same time, rental housing proved capable of providing relatively high returns across the mature European markets in the past years. Its stable economy and strong performance in the housing sector put Poland on the map of these investors.

Catella – Złota 44, Warsaw

The bulk buy in Złota 44 marked the official start of the CWE fund. At the time of the purchase, it was the fourth investment of the fund, after Catella RE secured more

Catella RE wniosła ponad 200 mln EUR jako kapitał założycielski. Niewątpliwie jest to dobry znak dla polskiego rynku mieszkaniowego, który należy do pierwszych ofert tak poważnego gracza. Docelowa wielkość funduszu wynosi 1 mld EUR. Dla Catelli, transakcja w Warszawie wpisuje się w strategię dywersyfikacji w luksusowe nieruchomości, podczas gdy fundusz skupia się na segmencie podstawowym. Dla sprzedającego, konsorcjum BBI Development i Amstar, transakcja jest ogólnie potwierdzeniem zainteresowania inwestorów długoterminowych wynajmem luksusowym. Pakiet apartamentów, zlokalizowany na całych piętrach od 11 do 19, stanowi blisko 25% wszystkich jednostek projektu.

than EUR 200 million as start-up capital. No doubt, it is a good sign for the Polish residential market to be amongst the first deals for such a serious player. The target volume of the fund is at EUR 1 billion. For Catella, the deal in Warsaw fits their strategy of diversification into luxury property, while the focus of the fund is on the core segment. For the seller, a consortium made of BBI Development and Amstar, the transaction is a confirmation of the interest of long-term investors in luxury rental in general. The package of apartments located on floors 11 to 19 amounts to nearly 25% of all units in the project.

Bouwfonds – Pereca, Warszawa

Transakcja zakupu nieruchomości mieszkalnej przy ul. Pereca w warszawskiej dzielnicy biznesowej (CBD) dokonana przez Bouwfonds IM była pierwszą tego rodzaju transakcją dokonaną przez zagranicznego gracza w Polsce. Po raz pierwszy zagraniczny fundusz nabył cały projekt mieszkaniowy lokali na wynajem. Budynek będzie miał powierzchnię około 9500 m. kw., w tym 193 apartamenty i parterowe powierzchnie handlowe. Negocjacje były czasochłonne, ponieważ obie strony weszły na nowe terytorium. Dzięki porozumieniu opartemu na przyszłym finansowaniu zwiększona została złożoność projektu. Jednak zaangażowanie wszystkich uczestników pozostało silne, ponieważ strony miały na uwadze wzajemne korzyści. Sprzedający Matexi Polska stwierdził, że strategiczna wartość umowy stanowi integralny element modelu rozwoju firmy. Jako pierwsza inwestycja w Polsce, projekt Pereca dywersyfikuje ogólnoeuropejski portfel mieszkaniowy Europejskiego Funduszu Mieszkaniowego Bouwfonds. Od czasu uruchomienia w 2007 r. Fundusz nabył w Niemczech, Holandii, Danii, Francji i Szwecji aktywa o wartości 1 mld EUR.

Bouwfonds – Pereca, Warsaw

The transaction of the residential asset at Pereca Street in Warsaw's CBD by Bouwfonds IM was the first of its kind by a foreign player in Poland. For the first time, a foreign fund acquired a whole residential development project with rental apartments. The building will contain approximately 9,500 sq. m., including 193 apartments and ground floor retail space. The negotiations were time-consuming, as both parties entered new territory. With the deal being based on forward funding, the complexity was increased. Yet, the commitment of all participants stayed strong as the mutual gain was recognized. The seller Matexi Polska stated the strategic value of the deal as an integral element in the company's business growth model. As the first investment in Poland, the Pereca project will diversify the pan-European residential portfolio of the Bouwfonds European Residential fund. Since its launch in 2007, the fund acquired assets worth around EUR 1 billion in Germany, the Netherlands, Denmark, France and Sweden.

Bouwfonds – Rakowicka, Kraków

Już w I kw. 2017 r. Bouwfonds rozszerzył swoją działalność w Polsce nabywając drugą nieruchomość w Krakowie. Projekt jest rozwijany przez wspólne przedsięwzięcie Heitman i Hines, z Hines jako liderem. Nabycie obejmuje 152 apartamenty i 139 mieszkań studenckich do wynajęcia o łącznej powierzchni użytkowej około 9 200 m. kw. Nieruchomość znajduje się przy ul. Rakowickiej w centrum Krakowa. Inwestycja składa się z trzech budynków i stanowi część drugiego etapu projektu Apartamenty Novum Heitman and Hines, uznanego za jeden z najlepszych kompleksów mieszkaniowych w centrum Krakowa. Obiekt znajduje się 15 minut spacerem od Starego

Bouwfonds – Rakowicka, Kraków

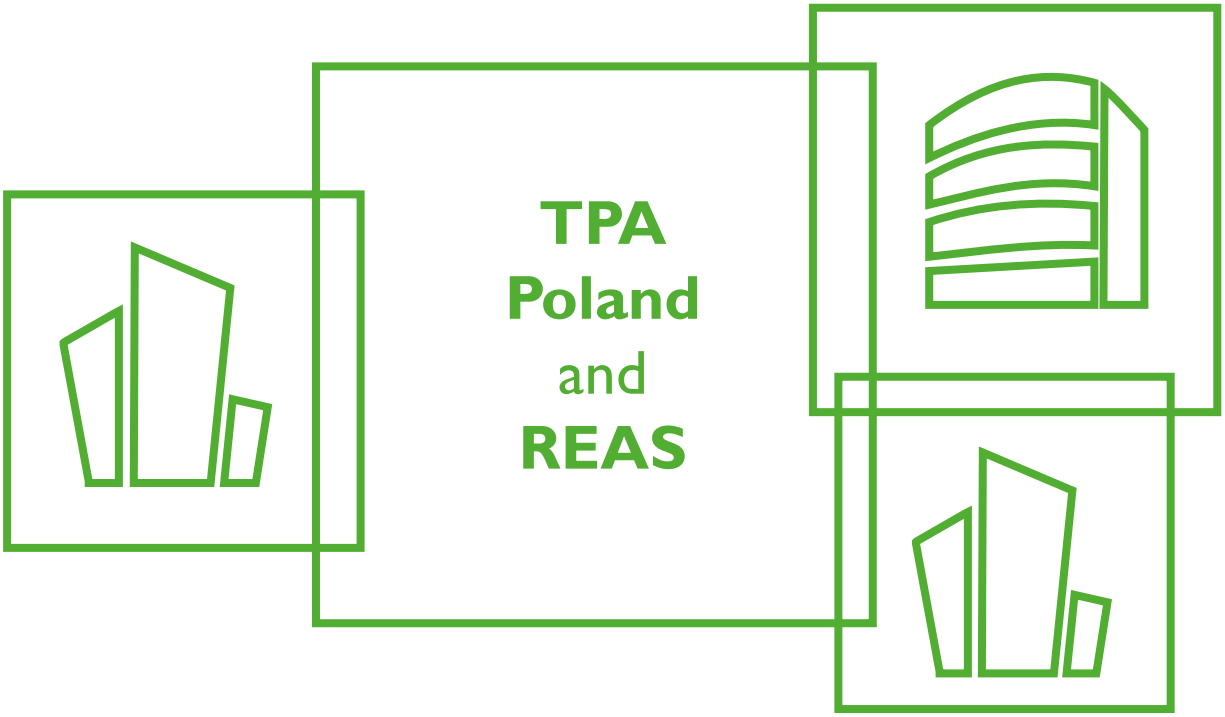
In Q1 2017, Bouwfonds further expanded in Poland by acquiring its second asset in Kraków. The project is being developed by a joint venture between Heitman and Hines with Hines acting as the development manager. The acquisition comprises 152 apartments and 139 student housing units for rent with a total usable area of approximately 9,200 sq. m. The property is situated at Rakowicka Street in Kraków's city center. The investment consists of three buildings and is part of the second phase of the Apartamenty Novum project by Heitman and Hines, recognized as one of the best residential complexes in the inner-city of Kraków. The site is located within a 15-minute walk from Kraków's

Miasta w Krakowie, 5 minut od centrum handlowego Galeria Krakowska i głównego dworca kolejowego w Krakowie.

REAS i TPA Poland uczestniczyły we wszystkich trzech transakcjach w imieniu strony kupującej, odpowiednio jako doradca do spraw transakcji i podatków.

Old Town and some 5 minutes from Galeria Krakowska shopping mall and Kraków Main Railway Station.

REAS and TPA Poland were involved in all three deals on behalf of the buy side, serving as transaction and tax advisor, respectively.



1.5. Rynek transakcji mieszkaniowych

Jeszcze trzy lata temu w Polsce nie istniał instytucjonalny rynek inwestycji mieszkaniowych. Do chwili obecnej, w ciągu 2 lat działalności inwestycyjnej, wielkość inwestycji podmiotów instytucjonalnych przekroczyła już 1 mld PLN. Taki wzrost nie powinien być zaskoczeniem. Aktywa mieszkalne w Polsce mogą zapewniać stabilne przepływy pieniężne i wyższą rentowność niż bardziej tradycyjne zasoby inwestycyjne, takie jak nieruchomości komercyjne. Jednocześnie polski rynek oferuje znacznie lepsze dochody niż bardziej ugruntowane rynki mieszkaniowe w Europie Zachodniej.

W sumie w 2016 r. w największych miastach w Polsce sprzedano ponad 1200 jednostek, których wartość wyniosła około 625 mln PLN (~ 145 mln EUR). W 2015 r. nieznacznie mniej niż 500 mln PLN zostało zainwestowanych w prawie 1400 mieszkań. Oznacza to wzrost o 15% w całkowitej wielkości

1.5. Residential transaction market

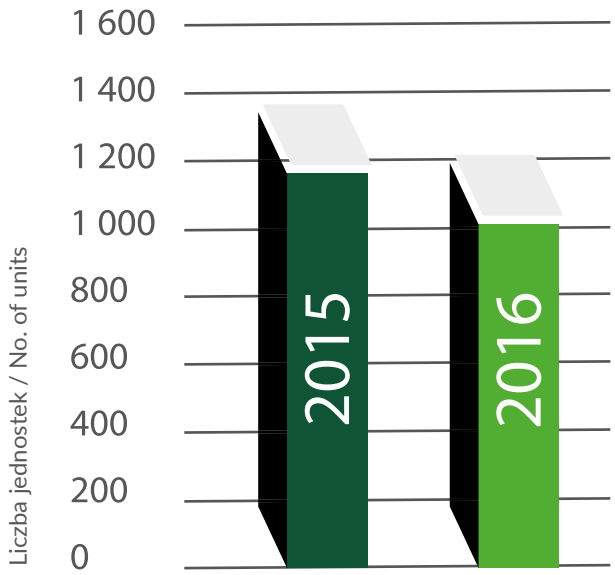
As recently as three years ago, there was no institutional residential investment market present in Poland. By now, within 2 years of investment activities, the investment volume of institutional players has already surpassed PLN 1 billion. This growth should come as no surprise. Residential assets in Poland can deliver more stable cash-flows and higher returns than traditional investment assets, such as stocks and commercial property. Also, Polish housing offers far better returns than more established residential markets in Western Europe.

In total, more than 1,200 units were traded in the largest cities in Poland in 2016, worth approximately PLN 625 million (~EUR 145m). In 2015, slightly less than PLN 500 million were invested in almost 1,400 dwellings. This means there was an increase of 15% in the total investment volume year on year. The higher investment

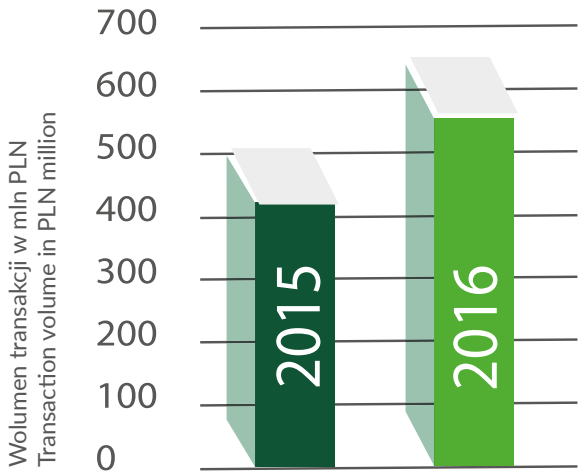
inwestycji rok do roku. Wyższa wartość inwestycji dla mniejszej liczby jednostek może być wyjaśniona przede wszystkim geograficznymi uwarunkowaniami transakcji. W 2015 r. transakcje sfinalizowane przez Fundusz Mieszkań na Wynajem BGK były rozproszone geograficznie, obejmując łącznie 7 miast. W 2016 r. Inwestycje miały miejsce tylko w pięciu miastach, z wyraźnym naciskiem na Warszawę, biorąc pod uwagę całkowitą wielkość inwestycji.

volume for a lower number of units can be explained first and foremost by the transaction geography. In 2015, the deals closed by BGK's Rental Housing Fund were geographically dispersed, and included a total of 7 cities. In 2016, investments occurred only in five cities, with a visible focus on Warsaw based on the total investment volume.

Jednostki mieszkalne w obrocie
Traded residential units



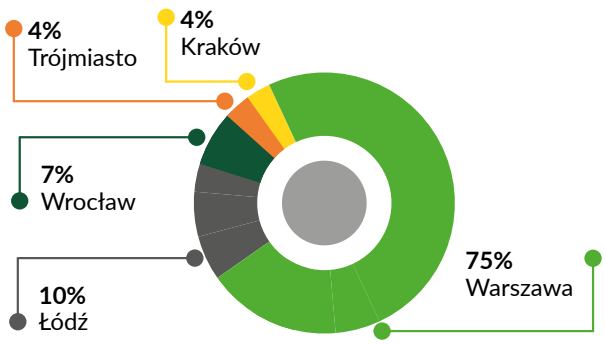
Wolumen transakcji
Transaction volume



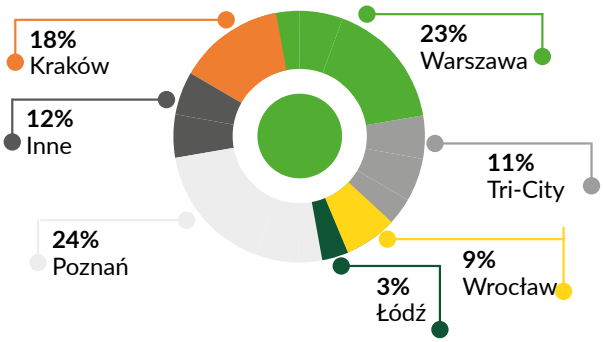
Źródło/Source: „Residential rental market in Poland" REAS

Obrót według miast w 2016 i 2015 / Volume traded by city in 2016 and 2015

Wielkość obrotu w 2016: 625.4 mln PLN
Volume traded in 2016: 625.4 mln PLN



Wielkość obrotu w 2015: 495.5 mln PLN
Volume traded in 2015: 495.5 mln PLN



Źródło/Source: „Residential rental market in Poland" REAS

1.6. Perspektywy rynku

Co oznaczają te transakcje dla polskiego rynku? Do tej pory nie istniał żaden sektor instytucjonalnych inwestycji mieszkaniowych w Polsce podobny do innych dojrzałych rynków nieruchomości. Pierwszy krok w tym kierunku poczynił Fundusz Mieszkań na Wynajem BGK. Jednak pierwsze transakcje zagranicznych prywatnych graczy stanowiące duże instytucjonalne inwestycje są znacznie silniejszym potwierdzeniem potencjału leżącego w polskim rynku mieszkaniowym.

Możemy porównać potencjał polskiego instytucjonalnego rynku nieruchomości na wynajem z rozwojem inwestycji w nieruchomości komercyjne w latach dziewięćdziesiątych XX wieku. Mamy obecnie do czynienia z pionierskimi inwestycjami, wobec czego inni gracze prawdopodobnie wejdą na rynek. Kolejnym punktem odniesienia może być rozwój prywatnego sektora nieruchomości na wynajem na tamtejszym rynku, który po latach przestoju doświadczył fenomenalnego wzrostu od 2000 r. W ciągu 15 lat prywatne zasoby mieszkaniowe na wynajem w Wielkiej Brytanii wzrosły ponad dwukrotnie, od 2,4 do 5,3 mln jednostek. Jeśli polski PRS podąży za tymi dwoma sukcesami, doświadczymy znacznego wzrostu w ciągu najbliższych kilku latach.

Obecne uwarunkowania rynkowe wspierają rozwój PRS w Polsce. Występuje nadmiar kapitału, gotowego do alokacji w wartościowe możliwości inwestycyjne. Po pierwszych transakcjach Funduszu Mieszkań na Wynajem BGK w Katowicach, Catelli i Bouwfonds oraz pierwszych uruchomionych programach B2R w PRS, Polska jest obecnie w centrum zainteresowania wielu inwestorów, inwestujących w nieruchomości mieszkaniowe. Prekursorzy zamierzają kontynuować działalność inwestycyjną na rynku. Catella właśnie zaczęła inwestować w pierwsze aktywa w swoim ogólnoeuropejskim funduszu CWE. Bouwfonds niedawno oświadczył, że w najbliższych 1-2 latach zamierza zainwestować około 100 mln EUR w dodatkowe aktywa mieszkaniowe i studenckie. Fundusz Mieszkań na Wynajem BGK ma potencjalną skalę inwestycyjną w wysokości od 3,5 do 4 mld EUR (~ 800-900 mln EUR) większej od początkowej wielkości docelowej Funduszu. Sfinalizowane transakcje pokazały, że w Polsce są rozwinięte firmy, które chcą współpracować w transakcjach terminowych. Dla firm deweloperskich bardzo atrakcyjne może być nawiązanie stosunków handlowych z międzynarodowym funduszem. Zamiast negocjacji z setkami gospodarstw domowych, wystarczy negocjować z jednym profesjonalnym inwestorem,

1.6. Market outlook

What do these transactions mean for the Polish market? So far there has been no institutionalized residential investment sector in Poland as in other mature property markets. BGK's Rental Housing Fund made the first move in this direction, but the first transactions by foreign private players representing large institutional investors are a much stronger confirmation of the potential lying in the Polish residential market.

We can compare the momentum of the institutional rental market in Poland with the rise of commercial property investments in the 1990s. The pioneering investments are present and soon other actors are likely to enter the scene. Another benchmark may be the development of the private rented sector in the UK, which, after years of stagnation, experienced phenomenal growth from 2000 onwards. Within 15 years, the private rented housing stock in the UK more than doubled in size, from 2.4 to 5.3 million rental units. If the Polish PRS should follow the success of either, then we should see dramatic growth over the next few years.

The current market circumstances are supporting the growth of the PRS in Poland. There is a surplus of capital searching for worthwhile investment opportunities. Following the first deals of BGK's Rental Housing Fund, Catella, and Bouwfonds along with the first running B2R schemes in the PRS, Poland is now on the radar of many investors in residential assets. The forerunners intend to continue their investment activities on the market. Catella has just started investing in the first assets within its pan-European CWE fund. Bouwfonds recently stated that they plan to invest another approximately EUR 100 million in residential and student housing assets in the next 1-2 years. The Rental Housing Fund of BGK still has a potential investment scale of another PLN 3.5 to 4 billion (~EUR 800-900 million) from the initial target volume of the fund. These closed transactions show that there are development companies active in Poland and willing to cooperate in forward deals. For development companies, establishing business relations with an international fund can be very attractive as negotiations between one professional investor, who knows what he wants, is significantly preferable to negotiating with hundreds of individual households. Earmarking a building in a multi-phased development allows for selling a large project much faster and leads to increased rate of returns.

który wie czego chce. Budowa wielopiętrowego budynku umożliwia sprzedaż znacznie większego projektu i prowadzi do zwiększenia stopy zwrotu.

Niektórzy gracze rynkowi rozważają inne sposoby inwestowania w nieruchomości na wynajem, w tym budowę portfeli. Griffin Real Estate zamierza umieścić portfel od 5000 do 6000 mieszkań do wynajęcia pod platformą Resi4Rent. Inwestycje Resi4Rent przewidują zakup stałych inwestycji lub działek, na których Echo Investment wybuduje budynki wielorodzinne dla Griffin RE. Pierwsze mieszkania do wynajęcia będą oferowane w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu pod koniec 2018 r. lub na początku 2019 r. Golub GetHouse planuje stworzyć w ciągu najbliższych 3-5 lat portfel liczący od 2000 do 3000 jednostek. Pierwsze dwa projekty planowane są do realizacji na warszawskich dzielnicach Wola i Mokotów. Deweloper domów mieszkalnych Murapol jest również zdecydowany stworzyć własny portfel mieszkań na wynajem. Jego ambicją jest uruchomienie najmu pierwszych mieszkań dla 1000 mieszkańców już jesienią 2017 r. W sumie Murapol planuje utworzyć w ciągu najbliższych trzech lat portfel składający się z około 4000 do 5000 sztuk. Portfele te prawdopodobnie zostaną wprowadzone do sprzedaży dużym inwestorom instytucjonalnym w śródokresowym horyzoncie w podejściu inwestycyjnym wartości dodanej. Perfekcyjnym dopasowaniem po stronie nabywczej są fundusze wspierane przez fundusze emerytalne lub firmy ubezpieczeniowe o niskim ryzyku, które potrzebują kwot 50 mln EUR, a często nawet 100 mln EUR na wejście na nowy rynek. Inni uczestnicy rynku, na przykład Peakside i Acteeum, również wyrazili zainteresowanie tym segmentem rynku.

Some market players are considering other ways of investing in residential rental assets, such as building up portfolios. Griffin Real Estate intends to put together a portfolio of 5,000 to 6,000 apartments for rent under the Resi4Rent platform. The Resi4Rent investment endeavor foresees the purchase of standing investments or land plots on which Echo Investment will build multifamily buildings for Griffin RE. The first apartments for rent will be offered in Warsaw, Kraków and Wrocław at the end of 2018 or early 2019. Golub GetHouse is planning to create a portfolio of 2,000 to 3,000 rental units in the next 3-5 years. The first two projects are planned to be developed in Warsaw's Wola and Mokotów districts. Residential developer Murapol is equally determined to create its own residential rental portfolio. With the ambitious plans to launch the rental process of the first 1,000 units to tenants as soon as autumn 2017. In total, the Murapol portfolio, comprising between 4,000 and 5,000 units, is planned to be built within the next three years. These portfolios are likely to be put up for sale to large institutional investors in the mid-term horizon in a value-add investment approach. A perfect match on the buy side are funds backed by risk-averse pension funds or insurance companies that need volumes of at least EUR 50 million and often even EUR 100+ million to enter a new market. Other market actors, such as Peakside and Acteeum, have stated their interest in the market segment, too.

Wzrost zainteresowania nie powinien budzić większego zaskoczenia. Potencjał inwestycyjny profesjonalnych inwestorów w polskim PRS wydaje się ogromny. Środowisko rynkowe, wraz ze zmieniającym się nastawieniem społeczeństwa polskiego do wynajmu i rosnącym zapotrzebowaniem na jakościowe produkty najmu, wydaje się dojrzałe. Aktywa mieszkalne w Polsce mogą zapewniać stabilne przepływy pieniężne i wyższą rentowność niż bardziej tradycyjne zasoby inwestycyjne, jak nieruchomości komercyjne. Wreszcie polski rynek mieszkaniowy oferuje znacznie lepsze dochody niż bardziej ugruntowane rynki mieszkaniowe w Europie Zachodniej.

The increase in interest should come as no surprise. The investment potential by professional large-scale investors in the Polish PRS appears enormous. The market environment seems ripe, with a changing attitude of the Polish society towards renting and a growing need for quality rental products. Residential assets in Poland can deliver more stable cash-flows and higher returns than more traditional investment assets, such as stocks and commercial property. Last but not least, Polish housing offers far better returns than more established residential markets in Western Europe.

1.7. Podatkowe puzzle

Opodatkowanie inwestycji samo w sobie jest już złożonym obszarem. Dodatkowo łącząc wymagającego inwestora instytucjonalnego zorientowanego w potencjalnych ryzykach oraz młody, rozwijający się

1.7. Tax puzzles to be solved

Taxation of an investment project is already a complex area in and of itself. That complexity can be exaserbated, nevertheless, when additional factors, such as a demanding and risk-aware institutional

rynek bez wykształconych praktyk po stronie organów podatkowych, powstanie ekscytujący projekt, który wymaga wiedzy podatkowej oraz zachowania szczególnej ostrożności oraz staranności.

Z perspektywy podatkowej zagraniczni inwestorzy powinni zwrócić szczególną uwagę na następujące obszary:

- status podatkowy inwestora w Polsce
- kwestię VAT przy nabyciu projektów
- kwestię VAT przy wynajmie mieszkań
- amortyzację podatkową
- stawkę podatku od nieruchomości.

Z perspektywy inwestorów pierwszą rzeczą, która przychodzi im na myśl jest zabezpieczenie opodatkowania nabycia projektów i wyeliminowanie istniejącego ryzyka. Pierwszy krok może być najtrudniejszy - w przypadku inwestycji mieszkaniowych, zapewnienie odliczenia VAT jest bezpośrednio związane z dalszym wykorzystaniem aktywów. Jeśli w fazie operacyjnej działalność jest choć w części objęta zwolnieniem z podatku VAT, prawo do odliczenia jest ograniczone. Należy zauważyć, że udostępnienie mieszkania najemcy może być zwolnione z VAT lub opodatkowane alternatywnymi stawkami VAT w wysokości 23% lub 8%. Klasyfikacja i planowanie działalności operacyjnej nabiera w tej sytuacji kluczowego znaczenia w bardzo wczesnej fazie projektu, gdyż wpływa to znacznie na końcowy efekt finansowy.

Specyfika rynku mieszkaniowego nie ogranicza się tylko do kwestii VAT. Dalsze kroki wymagają również rozległego planowania i szczególnej staranności, zwłaszcza w odniesieniu do amortyzacji podatkowej inwestycji i rozliczania tzw. fit-outów (kosztów aranżacji wnętrz). Polskie przepisy podatkowe przewidują specyficzną stawkę amortyzacji budynku mieszkalnego, chociaż zazwyczaj nie należy całego budynku postrzegać jako jednego składnika aktywów. Miejsca parkingowe, chodniki, maszyny lub ulepszenia mogą być często klasyfikowane osobno i amortyzowane według wyższych stawek amortyzacyjnych. W takim przypadku analiza kosztów jest niezbędnym krokiem w celu skutecznego zmniejszenia obciążeń podatkowych. Ten krok należy jednak zaplanować również z perspektywy podatku od nieruchomości, ponieważ może mieć to wpływ na podstawę opodatkowania tym podatkiem.

Najlepsze jeszcze przed nami - podział zysku wymaga szczegółowego zrozumienia planów i prognoz inwestora. Standardowe finansowanie z udziałem kapitału własnego i finansowania dłużnego

investor, a young, growing market, and lack of a developed practice by the tax authorities are taken into consideration. Such is the scenario with respect to the PRS in Poland, which presents the opportunity to engage in exciting projects that require extra care in due diligence and tax insights.

From a tax perspective, foreign funds are mostly concerned with the following issues in residential acquisitions:

- tax status of the funds in Poland
- VAT issues related to the acquisition
- VAT issues related to the lease of apartments
- tax depreciation
- real estate tax rate.

From the investor's perspective, the first thing considered is taxation of the project's acquisition and risk exposure. This first step may prove to be the most difficult, where, for example, securing VAT deductibility of a residential investment is directly related to the furthering of the asset's operations. If, during the operational phase, the activity is covered by a VAT exemption, then the deductibility right is limited. It should be noted that providing the apartment to the client may be either VAT exempt or taxed alternatively by 23% or 8% VAT. Classification and planning of operations becomes crucial, therefore, at the initial phase of the project, as it greatly impacts the financial model.

Still, complex tax considerations of the residential market are not limited to VAT issues. Further steps also require extensive planning and detailed diligence, particularly when it comes to the depreciation of investments and recognition of fit-outs. Polish tax regulations provide for a specific depreciation rate for a residential building, although oftentimes the whole building need not be perceived as a single asset. Parking spaces, pavements, machinery or fit-outs can often be classified separately and depreciated with higher depreciation rates. Cost segregation is in this case a necessary step in order to effectively diminish the income taxation burden. This step however, must be planned with the Real Estate Tax in mind, as it may influence the RET basis.

Nevertheless, the most complex and dense taxation issues arise afterward– the distribution of profit requires a detailed insight into the plans and projections of the investor. The standard approach, with a mix of

może stać się problematyczne, jeśli uwzględnimy ryzyko różnic kursowych i konieczność hedgingu. Nowe ograniczenia podatkowe mogą z drugiej strony zredukować możliwość odliczenia odsetek, co powoduje, że dźwignia odsetkowa staje się nieskuteczna.

Po zmianie krajowych przepisów podatkowych dotyczących funduszy inwestycyjnych z 2017 r., opodatkowanie u źródła staje się ważną kwestią w przypadku wypłaty odsetek i dywidend do funduszy zagranicznych.

Nie należy zapominać również o ograniczeniach uznawania za koszty podatkowe usług niematerialnych nabywanych od podmiotów powiązanych, których limit zależy od kształtowania się podatkowego wskaźnika EBITDA.

Z kolei wprowadzenie nowego podatku minimalnego dla nieruchomości komercyjnych omija budynki mieszkalne, więc w tym zakresie modele finansowe sektora PRS pozostają aktualne.

Wszystkie te aspekty tworzą złożone zagadnienie, które na końcu daje obraz skutecznej inwestycji. Jednak pozostawienie nierozwiązanych luk powoduje zwykle znaczne ryzyko po stronie inwestorów.

equity and debt financing, may become a problem when taking into account the risk of f\x differences. New tax restrictions may, on the other hand, limit the interest deductibility, making interest leverage ineffective.

After the 2017 amendments of the domestic tax regulations for investment funds, withholding taxation became an issue with respect to interest and dividend distribution to foreign funds.

One should also not forget about the limitations regarding the recognition of intangible services acquired from related entities as tax-deductible costs, the limit of which depends on the amount of EBITDA, as defined for tax purposes.

In turn, the introduction of a new minimum tax for commercial real estate properties omits residential buildings, so in this respect the financial models of the PRS sector remain valid.

All these aspects create complex puzzles, which, in the end, may prove to be a picture of effective investment. However, leaving some unsolved gaps usually creates considerable risk for investors.

2.

Strukturyzowanie nabycia

Structuring the acquisition

Strukturyzowanie nabycia
Structuring the acquisition

Bazując na naszym doświadczeniu w kooperacji z inwestorami instytucjonalnymi działającymi w PRS, poniżej opisane wehikuły inwestycyjne są zwyczajowo brane pod uwagę przy konstruowaniu struktury projektu.

2.1. Spółki specjalnego przeznaczenia

Najczęściej wykorzystywanymi spółkami specjalnego przeznaczenia (SPV) są spółki kapitałowe. Zasadniczo istnieją dwa rodzaje dostępnych spółek kapitałowych:

- Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Spółka akcyjna.

Poniżej przedstawiamy krótki opis najważniejszych czynników, które należy rozważyć przy wyborze struktury inwestycji w polski PRS.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (sp. z o.o.) jest najczęściej używaną formą SPV w Polsce. Może zostać założona przez jedną lub więcej osób. Spółka z o.o. nie musi być założona wyłącznie przez pojedynczego udziałowca. Minimalny wymagany wkład do sp. z o.o. to 5000 PLN a minimalna wartość pojedynczego udziału to 50 PLN.

Udziałowcy są odpowiedzialni za zobowiązania spółki wyłącznie do wysokości wniesionych do niej wkładów.

Spółka akcyjna

Spółka akcyjna (S.A.) może być założona przez jedną lub więcej osób. Nie musi być zakładana tylko przez jedynego udziałowca - inną spółkę z o.o. Minimalny kapitał zakładowy S.A. to 100 000 PLN, a minimalna wartość jednej akcji to 0,01 PLN. Akcjonariusze są odpowiedzialni za zobowiązania spółki tylko do wysokości udziału jaki posiadają.

Based on our experience in cooperating with institutional investors in the PRS, the following vehicles are usually considered in the course of project structuring.

2.1. Special Purpose Vehicles

Capital companies are the most commonly used Special purpose vehicles (SPV) on the market. Basically, there are two categories of companies available:

- Limited liability company [Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością]
- Joint stock company [Spółka akcyjna].

Below, please find a short description of the most important factors that should be considered when contemplating an investment in the Polish PRS.

Limited liability companies

A limited liability company [spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - sp. z o.o.] is the most commonly used SPV form in Poland. It may be formed by one or more persons. A limited liability company cannot be established where a limited liability company is the sole shareholder. The minimum share capital requirement is generally PLN 5,000, and the nominal value of each share must be at least PLN 50.

Shareholders are not liable for the liabilities of the company. Shareholder liability is limited to the amount of their capital contribution.

Joint stock companies

A joint stock company [spółka akcyjna - S.A.] may be formed by one or more persons. The minimum share capital requirement is PLN 100,000 and the nominal value of each share must be at least PLN 0.01. Shareholders are not liable for the liabilities of the company.

Spółki osobowe

Głównymi rodzajami spółek osobowych istniejącymi w Polsce są: spółka jawna (sp.j.), spółka komandytowa (sp.k.), spółka komandytowo-akcyjna (SKA). Spółka jawna może być założona przed dwóch lub więcej partnerów. Nie ma osobowości prawnej, a odpowiedzialność wspólników nie jest oddzielona od odpowiedzialności spółki. Za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiadają całym swoim majątkiem. Spółka komandytowa cechuje się tym, że jeden wspólnik (komplementariusz) posiada pełną odpowiedzialność za zobowiązania spółki, natomiast drugi (komandytariusz) posiada odpowiedzialność ograniczoną do sumy komandytowej określonej umownie. Komandytariusz, który posiada ograniczoną odpowiedzialność za zobowiązania spółki, nie ma prawa do zarządzania sprawami spółki, chyba że umowa spółki stanowi inaczej. Spółki jawne, komandytowe są wehikułami transparentnymi podatkowo. Oznacza to, że ich zyski opodatkowywane są bezpośrednio na poziomie wspólników.

W spółce komandytowo-akcyjnej musi występować co najmniej jeden komplementariusz i przynajmniej jeden wspólnik będący akcjonariuszem. Odpowiedzialność komplementariuszy jest nieograniczona. Minimalny wymóg kapitałowy dla spółki komandytowo-akcyjnej wynosi 50 000 PLN . Spółka komandytowo-akcyjna może powołać radę nadzorczą. Jeśli występuje więcej niż 25 udziałowców, powołanie rady nadzorczej jest obowiązkowe. Zysk spółki komandytowo-akcyjnej podlega podatkowi dochodowemu od osób prawnych (zasada transparentności podatkowej nie znajduje zastosowania).

Z uwagi na możliwość uniknięcia ekonomicznego podwójnego opodatkowania zysków, spółka komandytowa jest powszechnie stosowaną formą SPV w charakterze wehikułu inwestycyjnego. Niemniej w przypadku inwestorów instytucjonalnych – funduszy inwestycyjnych – ta możliwość może być ograniczona przez otoczenie regulacyjne.

Pozycja podatkowa SPV

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne i spółka komandytowo-akcyjna podlegają opodatkowaniu na poziomie korporacyjnym i objęte są podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Spółki będące polskimi rezydentami podatkowymi, założonymi lub efektywnie zarządzanymi w Polsce, podlegają opodatkowaniu od ich globalnych dochodów (tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy). Inne firmy

Partnerships

The main commercial partnership types available in Poland are the following: general (registered) partnership [spółka jawna - sp.j.], limited liability partnership [spółka komandytowa - sp.k.], and limited joint stock partnership [spółka komandytowo-akcyjna - SKA]. A general (registered) partnership may be formed by two or more partners. A general partnership is not a separate legal entity and the partners have unlimited liability for the debts/obligations of the partnership, jointly with the other partners and the partnership. In a limited partnership, there must be at least one general partner and at least one limited partner. A limited partnership is not a separate legal entity. The liability of general partners is unlimited. The liability of limited partners is limited to the amount stated in the partnership agreement. Unless the partnership agreement states otherwise, limited partners have no right or obligation to manage the affairs of the partnership. General partnerships and limited liability partnerships are tax transparent vehicles. Their profits are taxed in the hands of the partners.

In a limited joint stock partnership, there must be at least one general partner and at least one partner who is a shareholder. The liability of general partners is unlimited. The minimum share capital requirement for a limited joint stock partnership is generally PLN 50,000. A limited joint stock partnership may appoint a supervisory board. If there are more than 25 shareholders, the appointment of a supervisory board is mandatory. The profits of a limited joint stock partnership are subject to corporate income tax (the transparency rule is not applied).

In order to avoid the double taxation of profits, it is common practice to use a limited liability partnership as an SPV as an investment vehicle. Nonetheless, in the case of institutional investors – investment funds – this possibility may be limited by the regulatory environment.

Tax position of SPVs

Limited liability companies, joint stock companies and limited joint stock partnerships are taxed at the corporate level and are subject to corporate income tax.

Resident companies, which are companies established or effectively managed in Poland, are generally subject to tax on their worldwide income. Foreign residents are generally taxed on their Polish source income, subject

są na ogół opodatkowane ze swoich dochodów z kraju na zasadzie położenia źródła uzyskania przychodów w Polsce (tzw. ograniczony obowiązek podatkowy), z zastrzeżeniem warunków odpowiedniej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania. Podstawowa stawka podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19%. Od 1 stycznia 2017 r. stosuje się obniżoną stawkę w wysokości 15% w odniesieniu do kwalifikujących się małych podatników (zgodnie z definicją). Niewykorzystane straty podatkowe można utylizować przez pięć kolejnych lat, z zastrzeżeniem maksymalnego rocznego odliczenia 50% straty z danego roku. Strat nie można rozliczać wstecznie.

to the terms of any relevant tax treaty. The standard corporate income tax rate is 19%. From 1 January 2017, a reduced rate of 15% is set to apply to qualifying small taxpayers (as defined). Unutilized losses can be carried forward for five successive years, subject to a maximum annual deduction of 50% of the initial loss. Losses cannot be carried backwards.

Podatnicy muszą co do zasady wpłacać miesięczne zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych. Mali podatnicy (zgodnie z definicją) oraz firmy w pierwszym roku działalności mogą wpłacać kwartalne zaliczki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Pozostały należny podatek dochodowy od osób prawnych jest płatny stosownie do terminów rocznych rozliczeń CIT.

Companies are generally required to make monthly advance payments of corporate income tax. Small companies (as defined) and companies in their first year of operations can make quarterly advance payments of corporate income tax. Any remaining corporate income tax due is payable by the corporate tax return deadline.

2.2. Oddziały / Bezpośrednie nabycia przez zagraniczne struktury

2.2. Branches / Direct acquisitions by foreign structures

Firmy zagraniczne mogą prowadzić działalność gospodarczą w Polsce poprzez oddział. Oddział nie jest odrębnym podmiotem prawnym, a spółka dominująca ponosi odpowiedzialność za zobowiązania oddziału. Może on prowadzić niektóre lub wszystkie działania spółki macierzystej.

Foreign companies can conduct business activities in Poland through a branch. A branch is not a separate legal entity, and the parent company is liable for the liabilities of the branch. A branch can conduct some or all of the activities of the parent company.

Oddziały formalnie muszą być zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Podlegają opodatkowaniu na poziomie korporacyjnym i podatkowi dochodowemu od osób prawnych, jeśli tworzą na terenie Polski zakład przedsiębiorcy zagranicznego.

Branches, in order to be formalized, must be registered in the National Court Register. Branches are subject to corporate income tax when they create a so called permanent establishment in Poland.

Ze względu na specyfikę polskiego PRS, działanie poprzez oddział jest bardzo rzadkie. Znacząca liczba kontraktów i ryzyka biznesowego związanego z codzienną działalnością firmy sprawia, że operowanie przez SPV w formie kapitałowej jest bardziej pożądane przez inwestorów instytucjonalnych.

Due to the specific nature of the Polish PRS, operating via branch is very uncommon. A significant number of contracts and business risks related to the daily business operations makes operating via SPV more reasonable for institutional investors.

2.3. Rozwój nowych struktur – Real Estate Investment Trust

2.3. Development of a new vehicle – Real Estate Investment Trust

Na dzień sporządzenia niniejszej publikacji, oficjalne prace nad wdrożeniem nowej formy organizacyjnej do polskiego systemu prawnego są wstrzymane. Nowa koncepcja miała byś oparta na strukturze Real Estate Investment Trust (REIT), szeroko stosowanej w krajach

At the time of preparation of this publication, official works on the implementation of a new vehicle into the Polish legal system are frozen. The new concept was supposed to be based on the Real Estate Investment Trust structure (REIT) which is widely used in highly

wysoko rozwiniętych. Nieoficjalnie mówi się, że trwają jednak prace koncepcyjne nad wdrożeniem struktury REIT przeznaczonej wyłącznie dla projektów PRS. Obecnie dokładna treść nowych przepisów wciąż nie jest znana, jednak ogólna idea nowej formy jest powszechnie dyskutowana na rynku.

Podstawową cechą polskiego REIT byłoby zastosowanie podmiotowego zwolnienia z CIT. Zakłada się, że zyski uzyskane przez REIT powinny być opodatkowane tylko w rękach inwestorów, natomiast reinwestycja zysków odbywałaby się bez opodatkowania. Nadal omawiane jest to, czy dochód uzyskany przez inwestora z REIT będzie opodatkowany standardową stawką podatku od zysków kapitałowych lub czy będzie dostępny jakiś podatkowy system preferencji.

Przyjmuje się również, że jednostki uczestnictwa w REIT będą przedmiotem obrotu na giełdzie. REIT nie będą miały ustalonego z góry terminu wyjścia z inwestycji. Szacuje się, że REIT stworzy silny impuls dla rozwoju sektora nieruchomości PRS w Polsce.

developed countries. It is said unofficially that the conceptual works on implementation of REIT vehicle destined solely for PRS project are undergoing. Currently, the exact wording of the new regulation is still un known, however, the general idea of the vehicle is commonly being discussed on the market.

Basic factors of Polish REIT would be the application of the general CIT exemption at the REIT level. The assumption is that gains derived by REIT should be taxed only in the hands of the investors and profits should be redistributed free of tax. It is still being discussed whether income derived by the investor from REIT will be taxed with a standard tax rate or whether some preferential regime will be available.

It is also assumed that REIT units / shares will be available on the stock market and there will be no lifetime period settled upfront. It is estimated that REIT will stimulate real estate development and PRS in Poland.

3.

Struktura finansowania inwestycji

Financing structure of the investment

Struktura finansowania inwestycji
Financing structure of the investment

Po utworzeniu struktury inwestycyjnej, istotnym aspektem rozpoczęcia projektu jest ustalenie sposobu jego finansowania. Wyposażenie SPV w niezbędne fundusze na realizację projektu ma zasadnicze znaczenie w dalszej dystrybucji zysków i racjonalizacji obciążenia podatkowego.

Rozważając finansowanie w postaci kapitału własnego pod uwagę brane są zazwyczaj następujące opcje:

- podwyższenie kapitału zakładowego (możliwe zastosowanie agio)
- dopłaty do kapitału.

W zakresie finansowania dłużnego można rozważyć:

- pożyczkę od udziałowca
- pożyczkę od podmiotu powiązanego
- pożyczkę bankową/pożyczkę od podmiotu niepowiązanego.

3.1. Podwyższenie kapitału zakładowego i dopłaty do kapitału

Zwiększenie kapitału własnego jest neutralne pod względem podatkowym dla SPV i jej bezpośrednich akcjonariuszy w zakresie podatków dochodowych i VAT. Podwyższenie kapitału zakładowego podlega opodatkowaniu PCC w wysokości 0,5%. Ta sama stawka dotyczy podwyższenia kapitału zapasowego poprzez dopłaty do kapitału. W przypadku podwyższenia kapitału z nadwyżką emisyjną (agio), opodatkowanie ma zastosowanie wyłącznie do wartości podwyższenia kapitału zakładowego.

3.2. Pożyczki od udziałowców

Podatki bezpośrednie

Odsetki związane z pożyczkami od udziałowców z reguły stanowią koszty podatkowe dla SPV w momencie uregulowania (płatność lub kapitalizacja). Jednakże odsetki naliczone przed przyjęciem nieruchomości do użytkowania nie będą

After establishing the investment vehicle, another essential aspect of commencing the project is settling the financing structure. Equipping the SPV with necessary funds to realize the project is usually essential in terms of furthering the distribution of profits and optimizing the tax burden.

When considering equity financing, the following options are available:

- increase of the share capital (share premium may be considered)
- additional payments.

In terms of debt financing, the use of the following may be considered:

- shareholder loan
- group loan granted by a related company
- bank loan/third-party loan.

3.1. Share capital or supplementary capital increase

An increase of equity is tax neutral for the SPV and for its direct shareholders in terms of income taxation and VAT. An increase of share capital is subject to 0.5% TCLT taxation. The same rate applies to the additional payments to capital. Where share capital is increased with share premium, the taxation only applies to the share capital increase [agio].

3.2. Shareholder loans

Direct taxation

Interest related to a shareholder loan should, as a rule, constitute tax deductible costs for the SPV when settled (paid or capitalized). However, interest accrued before the immovable property is brought into use will not be deductible on a current basis but will increase the

podlegały odliczeniu w rachunku bieżącym, lecz zwiększą podstawę amortyzacji inwestycji (efektywnie zmniejszą podstawę opodatkowania poprzez odpisy amortyzacyjne).

Należy pamiętać o ograniczeniach cienkiej kapitalizacji w zakresie zaliczania odsetek w koszty podatkowe. Zgodnie z ustawą o CIT, część płatnych odsetek od pożyczki udzielonej przez podmiot powiązany (posiadający bezpośrednio lub pośrednio nie mniej niż 25% akcji lub kilku akcjonariuszy posiadających łącznie nie mniej niż 25% akcji) nie będzie uważana za koszty uzyskania przychodów w proporcji, w jakiej suma zadłużenia przekroczy sumę kapitałów własnych SPV[1].

Na skutek zmian w prawie od 2018 roku do kosztów uzyskania przychodów nie można zaliczyć kosztów finansowania w części, w jakiej nadwyżka kosztów finansowania dłużnego przekracza 30% EBITDA. Ograniczenia nie stosuje się do części, w której nadwyżka nie przekracza kwoty 3 mln złotych. Co istotne, ograniczenie to dotyczy finansowania ogółem, nie tylko od podmiotów powiązanych.

Nie można również zapomnieć o przepisach przejściowych. Rok 2018 dla wielu przedsiębiorstw może być rokiem nakładających się na siebie reżimów podatkowych dla pożyczek udzielonych i wypłaconych przed i po 1. stycznia 2018 r,

Dodatkowo w prawie podatkowym pojawiła się nowa furtka dla fiskusa – możliwość badania zdolności kredytowej podatnika bez uwzględniania zabezpieczeń udzielonych podatnikowi przez podmioty powiązane ani zdolności kredytowej wynikającej z istnienia powiązań. Koszty finansowania przekraczające tak oszacowaną zdolność nie będą uznawane za koszty podatkowe.

Należy również pamiętać, że podczas zawierania transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi trzeba przestrzegać zasady rynkowej marży oraz mieć na uwadze obowiązek sporządzenia dokumentacji cen transferowych.

W przypadku zapłaty odsetek zagranicznemu podmiotowi, może wystąpić konieczność potrącenia podatku u źródła (WHT). Podstawowa stawka podatkowa wynosi 20%, jednakże umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zazwyczaj przewidują niższą stawkę podatkową.

[1] Alternatywnie podatnik może wybrać metodę, w której odliczenie odsetek od pożyczek udzielonych zarówno przez powiązane, jak i niebędące podmiotami powiązanymi jest ograniczone w oparciu o stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego w porównaniu do wartości aktywów i zysku spółki.

initial value of the investment (and consequently lower taxable revenues through depreciation write-offs).

Thin capitalization restrictions should also be considered. Under the CIT regulations, a part of paid interest from a loan, which is granted by a related entity (holding directly or indirectly not less than 25% of shares or several shareholders holding together not less than 25% of shares) will not be considered a tax deductible cost when it exceeds the legislatively defined debt to equity ratio 1:1 – the ratio of the SPV's debt (determined on the last working day of the month preceding the settlement of interest) to the value of its equity[1].

As a result of tax law amendments, from 2018 costs of financing cannot be treated as tax deductible in part in which the surplus of debt financing costs exceeds 30% of tax EBITDA. The limit does not apply to the part in which the surplus is lower than PLN 3 million. Importantly, this restriction applies to total financing, not only to one from related entities.

One cannot forget about the transitional provisions. The year 2018 for many enterprises may be a year of overlapping tax regimes, especially for loans granted and paid before and after January 1, 2018,

In addition, a new gate for the tax authorities was opened in tax law - the ability to examine the taxpayer's creditworthiness without taking into account security provided to the taxpayer by related entities or the creditworthiness resulting from the existence of such relations. Costs of financing exceeding the estimated creditworthiness will not be considered as tax costs.

It should also be noted that, when performing transactions between related parties, the arm's length principle should be observed and transfer pricing documentation obligations may arise.

In the case of payment of interest to a foreign entity, withholding tax obligations may arise (WHT) as well. The standard tax rate applied is 20%, however, the respective double tax treaty will usually provide for a lower tax rate.

[1] Alternatively, a taxpayer is allowed to choose a method where the tax deductibility of interest on loans granted by both related and non-related parties, is limited based on the Polish National Bank's reference rate compared with assets value and profit of the company.

Dodatkowo może mieć zastosowanie zwolnienie z podatku u źródła na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych (wynikających z implementacji Unijnej Dyrektywy), jeżeli spełnione są łącznie poniższe wymogi:

- **odsetki są wypłacane przez podmiot zarejestrowany na terytorium Polski i będący podatnikiem CIT w Polsce**
- **przedsiębiorstwo otrzymujące dochody z odsetek jest podmiotem podlegającym opodatkowaniu z tytułu swoich całkowitych dochodów w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego**
- **spółka otrzymująca odsetki posiada bezpośrednio nie mniej niż 25% udziałów w kapitale zakładowym spółki wypłacającej odsetki przez okres co najmniej 2 lat (co może upłynąć również po wypłacie odsetek).**

Należy jednak pamiętać, że w celu skorzystania ze zwolnienia lub preferencyjnej stawki podatku niezbędne jest uzyskanie certyfikatu rezydencji odbiorcy odsetek oraz stosownych oświadczeń.

Podatki pośrednie

Zgodnie z zasadą ogólną umowy pożyczki podlegają PCC w wysokości 2% od kwoty głównej pożyczki. Szczególne uregulowanie dotyczy pożyczek udzielonych przez wspólników spółek osobowych – w tym przypadku należny jest 0,5% PCC.

Pożyczki udzielone przez udziałowców spółkom kapitałowym (takim jak sp. z o.o.) są zwolnione z PCC. Nawet jeśli zwolnienie nie ma zastosowania, można nie płacić PCC, jeśli stosuje się zwolnienie z VAT.

W przypadku bowiem, gdy pożyczkodawca świadczy usługi finansowe w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej - SPV uwzględnia podatek VAT od zakupu usług finansowych w ramach mechanizmu odwrotnego obciążenia (w przypadku świadczenia przez podmioty nieposiadające miejsca stałej działalności gospodarczej w Polsce) i raportuje je dla celów VAT w Polsce. Niemniej jednak, na podstawie ustawy o podatku VAT, usługi finansowe świadczone przez podmioty posiadające usługi finansowe w zakresie ich działalności są zwolnione z podatku VAT. Zatem obowiązek SPV ma charakter techniczny i jedynie podstawa opodatkowania jest ujawniona w rejestrach VAT i deklaracjach na podatek VAT.

Nevertheless, a WHT exemption based on the CIT regulations, resulting from the implementation of the EU Directive, may be applicable if the following requirements are met jointly:

- **interest is paid by an entity established or having its registered seat in the territory of Poland and being a CIT taxpayer in Poland**
- **the company receiving the income from interest is an entity taxable on its worldwide income in another Member State of the European Union or the European Economic Area**
- **the company receiving interest possess directly not less than 25% of shares in the share capital of the company paying interest for the period of at least 2 years (which can lapse also after interest payment).**

It should however be remembered that, in order to take advantage of the exemption or the preferential treaty rate, a certificate of tax residence of the receiving entity as well as a relevant statements.

Indirect taxation

In general, loan agreements are subject to TCLT in Poland at the rate of 2% on the principal amount of the loan. A specific regulation is dedicated to loans granted by partners to partnerships – 0.5% TCLT applies in this case.

Loans granted by shareholders to capital companies (such as LLC or JSC) are exempted from TCLT. Even if the exemption does not apply, the TCLT may be mitigated if VAT exemption applies.

In the case when the lender provides financial services within the scope of its business activity, the SPV acts as a VAT taxpayer in this respect and should account for VAT on the purchase of financial services under the reverse charge mechanism (when rendered by entities not having a fixed place of business in Poland) and report it for VAT purposes in Poland. Nevertheless, under the VAT Act, financial services provided by entities having financial services in the range of their activities are exempt from VAT. Thus, no VAT amount is reported; only the tax base should be disclosed in the VAT registers and VAT return of the SPV.

3.3. Finansowanie wewnątrzgrupowe

Podatki bezpośrednie

Ogólnie rzecz biorąc odsetki stanowią koszty uzyskania przychodów dla SPV. Stosuje się jednak wspomniane już ograniczenia wynikające z regulacji dotyczących niedostatecznej kapitalizacji i transakcji z podmiotami powiązanymi.

Podatek u źródła

W zależności od kraju, w którym ma siedzibę pożyczkodawca, odsetki należne pożyczkodawcy mogą podlegać WHT w Polsce w stawce podstawowej lub – w oparciu o odpowiednią umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania – może być stosowana obniżona stawka lub zwolnienie z WHT. Należy jednak pamiętać, że w celu skorzystania ze zwolnienia lub preferencyjnej stawki należy uzyskać certyfikat rezydencji podatkowej spółki otrzymującej dochód odsetkowy.

Podatki pośrednie

Konsekwencje opodatkowania VAT i PCC zostały opisane w punkcie 3.2 powyżej.

3.3. Intra-group financing

Direct taxation

In general, interest will constitute tax deductible costs for the SPV. Limitations resulting from thin capitalization restrictions as well as related-party transactions described above should apply accordingly.

WHT

Depending on the country, in which the lender has its tax residency, interest payable to the lender may be liable for WHT in Poland or – based on the relevant DTT – the reduced WHT rate or the WHT exemption may be applied. It should be remembered however, that in order to take advantage of the exemption or the preferential treaty (DTT) rate, a certificate of the tax residence of the company receiving the interest income should be obtained.

Indirect taxation

For the VAT and TCLT consequences please refer to point 3.2 above.

3.4. Finansowanie bankowe

Podatki bezpośrednie

Zapłacone odsetki mogą być traktowane przez SPV w Polsce jako koszty uzyskania przychodów (ujęte w bieżących kosztach podatkowych lub zwiększające wartość początkową nieruchomości i obniżające dochody podlegające opodatkowaniu poprzez odpisy amortyzacyjne) przy uwzględnieniu wyżej opisywanych obostrzeń.

W zależności od rezydencji podmiotu udzielającego pożyczki, odpowiednia umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać zwolnienie z opodatkowania odsetek wypłaconych bankowi czy instytucji finansowej. W przypadku, gdy istnieją odpowiednie regulacje, zwolnienie z obowiązku uiszczenia podatku u źródła ma zastosowanie pod warunkiem posiadania certyfikatu rezydencji banku/tej instytucji. W przypadku udzielenia pożyczki bankowej przez polski bank – podatek u źródła nie występuje.

Podatki pośrednie

W przypadku pożyczek udzielonych przez bank stosuje się zwolnienie z VAT w odniesieniu do świadczenia usług polegających na udzielaniu pożyczek.

3.4. Bank financing

Direct taxation

Interest paid can be treated as tax deductible costs by the SPV in Poland (recognized as tax deductible costs on a current basis or increasing the initial value of the property and lowering taxable revenues through depreciation write-offs, accordingly), if do not fall into any of the above mentioned restrictions.

Depending on the entity granting the loan, the relevant DTT may provide for an exemption for interest paid to a bank or financial institution. In case the relevant DTT provides for an exemption, the WHT exemption is only applicable when possessing a certificate of tax residence of the bank. In case the bank loan is granted by a Polish bank – no WHT occurs.

Indirect taxation

In the case of loans granted by a bank, the VAT exemption for rendering services relying on granting loans will be applicable.

Ponieważ udzielanie pożyczek leży w zakresie działalności banku, transakcja podlega zwolnieniu z obowiązku uiszczenia PCC.

3.5. Forward funding vs forwad purchase – struktury projektów PRS

W kwestii finansowania projektu zasadnicze znaczenie ma metoda wyposażenia SPV w niezbędne środki pieniężne, niemniej jednak w tym kontekście istotny jest również czas realizacji projektu. W przypadku projektów typu greenfield rozważa się zwykle dwie opcje:

- tzw. struktura forward funding
- tzw. struktura forward purchase.

W obu przypadkach inwestor musi być zaangażowany w projekt na bardzo wczesnym etapie. Główną różnicą pomiędzy tymi strukturami jest moment, w którym następuje przeniesienie własności do projektu na inwestora i kiedy inwestor finansuje projekt.

W przypadku forward purchase, inwestor nabędzie budynek gotowy, który to zakup finansuje zwykle już po jego zakończeniu i przeniesieniu własności.

W przypadku struktury forward funding, strony najczęściej już na samym początku podpisują umowę nabycia, natomiast w trakcie trwania procesu budowlanego inwestor finansuje jego poszczególne etapy, często w formie zaliczek na poczet ceny.

Pod względem podatkowym oba przypadki są bardzo podobne. Główna różnica polega na opodatkowaniu nabycia, gdyż inne przepisy mają zastosowanie do zakupu gruntu, a odmiennie do nabycia gruntów zabudowanych.

As the loan granting falls within the scope of the bank's activities, the transaction would be subject to TCLT exemption.

3.5. Forward funding vs. forward purchase

In terms of financing the project, the method of equipping the SPV with necessary cash is crucial. Nevertheless, timing of the project is also important. With respect to greenfield projects, two options are usually considered:

- forward funding
- forward purchase.

In both cases, the investor has to be engaged in the project in the very early stages. The main difference between these structures is when the ownership of the project is transferred to the investor and how it is financed by the investor.

With respect to forward purchase, the investor acquires the building at completion. The purchase is usually financed by the investor at the end of this process, i.e., at the time of ownership transfer.

With respect to forward funding, the parties enter into the sale and purchase agreement at the beginning of the construction process. During the course of the construction, the investor provides financing of the project, usually in the form of advance payments towards the purchase price.

In tax terms, both cases are very similar and the main difference relates to the taxation of the acquisition itself as different regulations apply to the purchase of a plot of land versus the acquisition of developed land.

4.

Podatkowe aspekty fazy deweloperskiej

Tax aspects of development phase

Podatkowe aspekty fazy deweloperskiej
Tax aspects of development phase

4.1. Nabycie gruntu

Z praktycznego punktu widzenia, w zależności od sposobu ujęcia transakcji, nabywca może być zobowiązany do zapłaty PCC lub otrzyma fakturę z wykazanym podatkiem VAT. Możliwe jest również, że transakcja będzie podlegać zwolnieniu z VAT (wystąpi PCC).

Podatek od czynności cywilnoprawnych, w przeciwieństwie do VAT, nie podlega zwrotowi i stanowi ekonomiczne obciążenie dla nabywcy. Niemniej jednak, co do zasady zapłacony PCC może zostać rozpoznany jako koszt uzyskania przychodu przez nabywcę.

Przedsiębiorstwo lub jego część

Podatek od czynności cywilnoprawnych będzie należny w przypadku, gdy przedmiot transakcji zostanie sklasyfikowany jako przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część. Przedsiębiorstwo tworzą aktywa i zobowiązania, wydzielone i zorganizowane w sposób umożliwiający prowadzenie samodzielnej działalności gospodarczej. Fakt, że żadne aktywa nie pozostały w posiadaniu sprzedającego, a otrzymane aktywa pozwalają na prowadzenie działalności gospodarczej (nie trzeba podejmować żadnych dodatkowych czynności, np. zawarcia umów z dostawcami usług) może wskazywać na konieczność klasyfikacji transakcji jako transferu przedsiębiorstwa.

Jeśli transakcja zostanie zaklasyfikowana jako dostawa przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, to nie będzie ona objęta podatkiem VAT. Konieczne jest natomiast uiszczenie PCC według stawki 2% obliczonego na podstawie wartości rynkowej nabytych nieruchomości (płatnego przez nabywcę).

W przypadku nabycia innych praw wraz z przedsięwzięciem lub jego częścią (np. wierzytelności), cena nabycia może zostać alokowana do poszczególnych składników majątku, a do części zastosowanie może znaleźć 1% stawka podatku.

4.1. Acquisition of land

From a practical point of view, depending on the treatment of the transaction, the purchaser may be liable to pay TCLT or will receive an invoice with VAT included. It is also possible that the transaction will be subject to exemption from VAT (and then subject to TCLT).

TCLT, contrary to VAT, is not refundable and creates a factual burden for the purchaser. Nevertheless, the paid TCLT may be recognized as a tax deductible cost by the purchaser.

Enterprise or a part thereof

TCLT is due when the subject of the transaction is classified as an enterprise or a part thereof. An enterprise is a grouping of assets and liabilities separated and organized in a way that enables them to function as an independent business activity. The classification of the transaction as an enterprise deal may follow when no assets are left with the seller, since the acquired assets are necessary to the business activity (no need to take any additional steps, e.g. conclude agreement with service providers).

Should the transaction be classified as a delivery of an enterprise or an organized part thereof, it will be considered outside of the scope of VAT and thus 2% TCLT of the purchased real estate calculated market value will be due (payable by the purchaser).

Where other rights are acquired along with the enterprise or a part thereof (i.e. receivables), the purchase price may be allocated to particular items and a 1% TCLT rate applied accordingly.

Status zbywcy w ustawie o VAT

Zakup gruntu zostanie opodatkowany stawką 2% (PCC płatne przez nabywcę), jeśli sprzedawca nie występuje jako podatnik VAT czynny (formalna rejestracja nie ma decydującego znaczenia, ponieważ organy podatkowe oceniają, czy dany podmiot powinien się zarejestrować), a dostawa gruntu nie stanowi działalności gospodarczej w świetle ustawy o VAT (tzn. zostanie uznana za zbycie majątku prywatnego).

Zwolnienie z VAT przy sprzedaży nieruchomości

Dostawa gruntów jest zwolniona z podatku VAT, jeśli grunty nie są przeznaczone na cele budowlane [2].

Zbycie gruntów podlegające zwolnieniu z VAT (lub pozostające poza zakresem VAT) podlega opodatkowaniu PCC według stawki 2% (podatek płacony jest przez nabywcę)[3].

Nabycie gruntu opodatkowane VAT

Dostawa gruntów podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, jeśli grunty przeznaczone są pod zabudowę i jednocześnie przedmiot transakcji nie może zostać sklasyfikowany jako przedsiębiorstwo lub jego część. W takim przypadku kupujący będzie fakturowany z VAT.

Klasyfikacja nabytych gruntów jest określona na podstawie odpowiedniego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu - na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z zasady podatnik jest uprawniony do odliczenia podatku VAT, jeśli nabycie jest powiązane z działalnością podlegającą opodatkowaniu VAT (nieobjęte zwolnieniem z VAT lub poza podatkiem VAT). W przypadku działalności w PRS, może ona podlegać zwolnieniu lub opodatkowaniu podatkiem VAT (więcej szczegółów w dalszej części opracowania). W praktyce powszechne jest, że podatnicy podlegają zarówno opodatkowaniu podatkiem VAT, jak i zwolnieniu z VAT. W takim przypadku podatek VAT naliczony powinien zostać przyporządkowany odpowiednio do czynności opodatkowanych lub zwolnionych, a prawo do odliczenia VAT przyznane w części dotyczącej

[2] Należy pamiętać, że występuje zwolnienie z PCC zakupu gruntów rolnych, jednakże uważamy, że zastosowanie tej zasady jest mało prawdopodobne w przypadku, gdy grunty zostaną przeznaczone na cele budowlane.
[3] Omawiane zasady podatkowe stosuje się odpowiednio do nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Seller's status under the VAT Act

The purchase of land will be taxed with a 2% TCLT (payable by the purchaser) provided that i) the seller does not act as a VAT taxpayer (formal registration is not decisive as the tax authorities assess whether an entity should register) and ii) the delivery of the land does not fall within the scope of economic activity under the VAT Act (e.g. it will be considered as disposal of private wealth).

The disposal of land exempted from VAT

The delivery of land is VAT exempt if the land is not assigned for construction & development purposes[2].

The disposal of land exempted from VAT (or remaining outside the scope of VAT) is subject to 2% TCLT payable by the purchaser[3].

Acquisition of land - VAT aspects

The delivery of land is subject to VAT if the land is assigned for construction & development purposes. At the same time, the subject of the transaction, the land, cannot be classified as an enterprise or a part thereof. If so, then the purchaser will be invoiced with VAT.

The classification of acquired land is determined based on the relevant zoning plan [plan zagospodarowania przestrzennego] and, in case no such plan is available, based on the decision on the conditions of construction and site development [decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu].

As a rule, the taxpayer is entitled to deduct VAT if acquisitions are related to VAT taxable activity (not covered by the VAT exemption or outside of VAT). In the case of the PRS, renting activity may be subject to either exemption or VAT taxation (please continue reading for more details in this respect). In practice, it is common that the taxpayers have both VAT taxable and exempted activity. In such cases, input VAT should be allocated between VAT taxable and VAT exempt activity with the deduction right determined accordingly. If direct allocation is not possible, the deduction right is limited by the proportion of the VAT taxable turnover to the total turnover of the taxpayer.

[2] Please be aware that there is an exemption from TCLT for the purchase of agricultural land, however, we believe that the application of this rule is unlikely in the case of land purchased for construction purposes.
[3] The discussed taxation rules are applicable appropriately to the acquisition of the perpetual usufruct right to the land.

działalności opodatkowanej VAT. Jeśli przydział bezpośredni nie jest możliwy, prawo do odliczenia jest ograniczone proporcjonalnie do obrotów podlegających opodatkowaniu VAT do całkowitego obrotu podatnika.

Nabycie gruntu zabudowanego budynkami

W przypadku nabycia gruntu z budynkami lub budowlami, dla celów podatku VAT transakcja jest uważana za zakup budynków lub budowli wraz z terenem towarzyszącym. Innymi słowy, grunt nabyty wraz z budynkami lub budowlami jest traktowany dla celów podatku VAT zgodnie z zasadami mającymi zastosowanie do danego budynku lub budowli.

W tym przypadku opodatkowanie transakcji podatkiem VAT zależy od historii budynku lub budowli. Należy pamiętać, że z punktu widzenia nabywcy kluczowe znaczenie ma określenie zasad opodatkowania VAT w celu złagodzenia ryzyka odliczenia VAT, który nie powinien być należny z tytułu transakcji (np. gdy transakcja powinna być zwolniona z podatku VAT), jak również dla uniknięcia opodatkowania PCC. W związku z tym, w przypadku nabycia gruntów zabudowanych (tj. gruntów wraz z budynkami i/lub budowlami na nich zbudowanych), tak zwana historia podatkowa budynków / budowli znajdujących się na gruncie powinna podlegać dokładnej weryfikacji, ponieważ ma istotny wpływ na zasady opodatkowania VAT.

Ogólnie rzecz biorąc, zbycie gruntów zabudowanych podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. Jednakże, jeśli spełnione zostaną określone warunki, może obowiązywać obowiązkowe lub dobrowolne zwolnienie z VAT.

Dobrowolne zwolnienie z VAT znajduje zastosowanie, z wyjątkiem, gdy:

- **dostawa jest dokonywana w ramach „pierwszego zasiedlenia" lub przed nim lub**
- **okres pomiędzy datą dostawy a pierwszym zasiedleniem jest krótszy niż 2 lata.**

Przez „pierwsze zasiedlenie" rozumie się oddanie do użytkowania pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi, w wykonaniu czynności podlegających opodatkowaniu, budynków, budowli lub ich części, po ich wybudowaniu lub ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej[4].

[4] Należy wskazać, że problematyka pierwszego zasiedlenia stanowi obszar wrażliwy, w szczególności w przypadku mieszkań, organy podatkowe dopuszczają możliwość zasiedlenia części budynku.

Acquisition of land developed with buildings / structures

With respect to an acquisition of land with completed buildings or structures, for VAT purposes, the transaction is considered as a purchase of buildings or structures with the accompanying land. In other words, land acquired along with buildings or structures is treated for VAT purposes according to the rules applicable to the particular building or structure.

In such cases, VAT treatment of the transaction is determined by the history of the building or structure. Please be aware that, from the perspective of the purchaser, it is crucial to determine VAT taxation rules in order to mitigate the risk of deducting VAT in instances when it should not be due with respect to the transaction (e.g. when transaction should be VAT exempt), as well as to avoid TCLT taxation. Thus, in case of an acquisition of developed land (i.e. a land with buildings and/or structures erected thereon), the so-called tax history of the buildings/structures situated on the land should be the subject of detailed verification as it has a significant influence on VAT taxation rules.

Generally, disposal of developed land is subject to VAT in Poland. However, if certain conditions are met, the obligatory or voluntary VAT exemption may be applicable.

The voluntary VAT exemption is applied, except when:

- **the supply is performed within the scope of the "first settlement" or beforehand, or**
- **the period between the date of supply and the date of "first settlement" is shorter than 2 years.**

The term "first settlement" should be understood as the handing over for use to the first acquirer or user, in the course of taxable activities, buildings, structures or their parts, after their construction or improvement, if the expenses incurred on such improvement, within the meaning of income tax regulations, exceeded 30 % of the initial value of such assets[4].

[4] Please be aware that the issue of first settlement should be considered a sensitive area, in particular in the case of apartments, tax authorities provide for a possibility of settlement of a part of the building.

Podatnik może zrezygnować z wyżej wskazanego zwolnienia, pod warunkiem, że obie strony tj. dokonujący dostawy i nabywca, odpowiednio:

- są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni
- złożą przed dniem dokonania dostawy zgodne oświadczenie, że wybierają opodatkowanie dostawy budynku, budowli lub ich części.

Jeżeli pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą upłynął okres krótszy niż 2 lata, transakcja podlega obligatoryjnemu opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, chyba że łącznie spełnione są następujące warunki:

- dokonującemu dostawy nie przysługiwało prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego w związku z dostawą obiektów
- dokonujący dostawy nie ponosił wydatków na ulepszenie obiektów, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów[5].

Co do zasady, nabycie nieruchomości w Polsce podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług przy zastosowaniu stawki 23%. Obniżona stawka podatku VAT w wysokości 8% może być stosowana wyłącznie do nowo wybudowanych budynków mieszkalnych objętych tzw. społecznym programem mieszkaniowym (co do zasady jeżeli powierzchnia użytkowa budynku nie przekracza określonych progów)[6].

Istniejące budynki mogą korzystać ze zwolnienia z VAT, jeśli zostaną spełnione określone warunki, o których mowa powyżej. Prawo odliczenia jest zależne od możliwości powiązania opodatkowanego nabycia z opodatkowaną sprzedażą.

W przypadku działalności w PRS można założyć, że co najmniej jej część będzie objęta zwolnieniem z podatku VAT. W konsekwencji pewna kwota VAT nie będzie podlegała odliczeniu, w tym zakresie najczęściej wymagana jest szczegółowa analiza.

[5] Warunek ten nie ma zastosowania, jeżeli budynki, budowle lub ich części były wykorzystywane przez podatnika do wykonywania czynności opodatkowanych przez okres co najmniej 5 lat.
[6] W przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 300 m2, w przypadku mieszkań – 150 m2.

The taxpayer may resign from the above mentioned voluntary exemption on condition that both parties, i.e. a seller on one side and a purchaser on the other, respectively:

- are registered as active VAT payers
- submit, before the day the supply is performed, a joint statement that they choose the supply of the building, the construction or a part thereof to be subject to taxation.

If the supply falls within 2 years from the first settlement, then the transaction is obligatorily VAT taxable, unless the following are met jointly (then – obligation exempt):

- the vendor was not previously entitled to deduct input VAT incurred with relation to the transferred property[5]
- the vendor did not incur expenses on improvement of the properties, which allowed him to deduct input VAT, or such expenses were incurred, but lower than 30% of the initial value of the property.

As a general rule, the acquisition of real estate is liable to 23% VAT in Poland. The diminished VAT rate amounting to 8% may be applied exclusively to newly developed residential buildings within the scope of the so-called social apartment program (generally, if the useable area of the building does not exceed certain thresholds)[6].

Existing buildings may benefit from the VAT exemption if certain conditions are met – please refer to the relevant remarks above. Deduction rights depend on the possibility of connecting VAT taxable purchases with VAT taxable sales.

With respect to activity in the PRS, it may be assumed that at least part of the activity will be covered by VAT exemption and, therefore, the proportional part of VAT is not deductible; thus, detailed analysis in this respect is usually required.

[5] This condition is not applicable if the buildings, constructions or their parts have been used by the taxpayer in their improved condition in the course of taxable activities for a period of at least 5 years.
[6] In case of single-family residential buildings – 300 sq. m., in case of housing apartments – 150 sq. m.

Nabycie niedokończonej inwestycji

W zależności od okoliczności danej sprawy może się zdarzyć, że inwestor nabędzie grunty z rozpoczętą, lecz niedokończoną budową budynków lub budowli.

Zgodnie ze stanowiskiem części organów podatkowych i sądów administracyjnych, sprzedaż niewykończonych mieszkań powinna być traktowana jako sprzedaż mieszkania w budowie, a zatem powinna być opodatkowana jak sprzedaż budynku. Przy czym określenie charakteru budynku (ważne z uwagi na zastosowanie prawidłowej stawki VAT) powinno wynikać z projektu budowlanego[7].

Zgodnie z powyższym rozumieniem, transakcja może zostać uznana za pierwsze zasiedlenie, o którym była mowa wcześniej, co w konsekwencji może doprowadzić do ograniczenia możliwości zastosowania zwolnienia z VAT.

Niemniej jednak zaklasyfikowanie obiektu w budowie jako budynku może być kwestionowane, ponieważ taki obiekt nie spełnia definicji budynku znajdującej się w prawie budowlanym (z uwagi na brak dachu, ścian). Jednakże istnieje także pogląd, zgodnie z którym sprzedaż gruntu z rozpoczętą, lecz niedokończoną budową powinna być traktowana jako sprzedaż gruntu przeznaczonego pod zabudowę[8].

Podsumowanie

Mając na względzie powyższe, z perspektywy inwestora istotne jest ustalenie reguł opodatkowania podatkiem od towarów i usług oraz weryfikacja czy istnieje możliwość odliczenia podatku VAT czy może transakcja powinna stanowić przedmiot opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

PCC będzie należny (można założyć, że według stawki 2%) w przypadku, gdy:

- **przedmiotem transakcji jest przedsiębiorstwo lub zorganizowana część przedsiębiorstwa**
- **transakcja jest zwolniona z opodatkowania VAT.**

[7] Wyrok NSA z 14.03.2012, I FSK 793/11
[8] Interpretacja prawa podatkowego z 22.05.2014, sygn. IPPP1/443-281/14-2/ISZ.

Acquisition of land developed with unfinished investment

Depending on the circumstances of a given case, an investor may acquire land with commenced but unfinished construction of buildings or structures.

Based on the opinions of the tax authorities and administrative courts, it could be interpreted that the disposal of unfinished apartments, where construction will be further continued, should be treated as a disposal of the building in a certain state of progress of construction; thus, it should be taxed as a disposal of a building. Whereby, the character of the building (important for applying the correct VAT rate) should be determined based on the approved construction project [projekt budowlany][7].

If the above understanding will be followed, such a transaction may be considered as the first settlement, discussed above, and may limit the possibility of applying the VAT exemption.

Nevertheless, the classification of the construction during the erection phase of the building may be questioned, as it does not fulfill the definition of a building stipulated under the construction law (no roof, often not all walls erected). Thus, there is also the possibility that the disposal of land with such initiated but unfinished construction should rather be seen as a disposal of land intended for construction and development purposes[8].

Summary

From the perspective of the investor, it is crucial to determine indirect taxation rules and verify if a VAT deduction right exists or whether the transaction should be subject to TCLT.

TCLT will be due (it may be assumed at the 2% rate) in the case when:

- **a subject of the transaction is classified as an enterprise or a going concern**
- **a transaction is subject to VAT exemption.**

[7] E.g. judgment of the Supreme Administrative Court dated March 14, 2012, case no. I FSK 793/11.
[8] E.g. tax ruling dated May 22, 2014, case no. IPPP1/443-281/14-2/ISZ.

Należy zwrócić uwagę, że podatek od czynności cywilnoprawnych będzie obciążał nabywcę (co do zasady PCC może stanowić koszt podatkowy).

W sytuacji, gdy transakcja będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT, kwota podatku VAT naliczonego podlegająca odliczeniu musi być zweryfikowana w kontekście wielkości obrotu opodatkowanego i zwolnionego.

W celu ustalenia najbardziej efektywnej podatkowo struktury nabycia, powinno dokonać się porównania (opartego na prognozie) kwoty nieodliczonego podatku VAT naliczonego z wielkością podatku od czynności cywilnoprawnych.

4.2. Faza budowlana

W trakcie fazy budowlanej, inwestor bądź deweloper korzysta z usług świadczonych przez inne podmioty. Otrzymuje faktury obejmujące koszty budowy i związane z nią usługi. Z punktu widzenia inwestycji PRS, w którym to sektorze VAT naliczony jest najczęściej kosztem, stosowana stawka VAT jest istotna ze względu na efektywność projektu (prawdopodobnie część VAT naliczonego nie zostanie odliczona).

Towary i usługi związane z budową, renowacją, modernizacją, termomodernizacją lub rekonstrukcją obiektów budowlanych lub ich części kwalifikowanymi jako budownictwo społeczne, powinny być opodatkowane stawką 8%.

W odniesieniu do materiałów istnieją dwa różne podejścia - dostarczanie materiałów następuje w ramach oddzielnej transakcji albo w ramach kompleksowej obsługi. W pierwszym przypadku materiały są opodatkowane według podstawowej stawki podatku 23% (obniżona stawka VAT 8% dotyczy materiałów wskazanych w załączniku nr 3 do polskiej ustawy o VAT, np. wapna, wapna gaszonego i wapna hydraulicznego). W tym ostatnim przypadku dostawa złożona, która składa się z usług budowlanych i dostawy materiałów, powinna być traktowana jako dostawa kompleksowej usługi budowlanej, a zatem opodatkowana stawką VAT 8%.

Organy podatkowe stoją na stanowisku, że usługi architektów, geodetów i kartografów nie stanowią usług budowlanych i powinny być opodatkowane 23% stawką podatku VAT[9]. Jednakże usługi te mogą korzystać z obniżonej stawki podatku VAT wynoszącej 8%, jeżeli spełniają warunki wskazane w pozycji 181 załącznika nr 3 do ustawy o podatku VAT (usługi świadczone przez twórców i artystów określone w przepisach o prawach autorskich i pokrewnych,

Please be aware that TCLT will constitute the economic burden for the purchaser (in general, TCLT may be a tax deductible cost).

With respect to VAT taxable transactions, the amount of VAT to be deducted must be duly verified in connection with the volume of VAT taxable and VAT exempt turnover.

In order to establish the most tax efficient acquisition structure, a comparison should be made between the amount of non-deductible VAT (forecast of proportion is necessary) and the amount of TCLT.

4.2. Construction of the building

During the construction of the building, the investor or the developer will acquire services from other entities. In this phase, the investor or the developer will receive invoices for construction costs and related services. From the perspective of the investor, in the PRS, where input VAT is mostly a cost position, the applied VAT rate is important in terms of efficiency of the project.

Social housing program classification of goods and services related to construction, renovation, modernization, thermal modernization or reconstruction of building objects or parts thereof should be taxed with an 8% VAT rate.

With respect to materials, there are two possible approaches – delivery of materials as a separate transaction or as a part of a comprehensive service. In the first case, the materials are generally taxed at standard 23% VAT rate (reduced 8% VAT rate applies to materials indicated in appendix no. 3 to the VAT Act, for example, to lime, slaked lime, and hydraulic lime). In the latter case, the composite supply that consists of a construction service and the delivery of materials, should be treated as a supply of a complex construction service and thus taxed at 8% VAT rate.

In relation to the services of architects, geodesists, and cartographers, tax authorities consider that these services do not constitute construction services and should be taxed at 23% VAT rate[10]. However, these services may benefit from the reduced 8% VAT rate if they meet the conditions indicated in position 181 of appendix no. 3 to the VAT Act (services supplied by authors and artistic performers, as defined in provisions on copyright and neighboring rights, remunerated in

wynagradzane w formie opłat za przekazanie lub udzielanie licencji na prawa autorskie lub prawa do dzieła artystycznego)[10].

4.3. Stawka VAT od usług stanowiących koszty operacyjne

Istnieje zwykle pula kosztów, które nie są bezpośrednio związane z budową budynku, ale są konieczne do realizacji projektu.

Niektóre z takich usług powinny być opodatkowane przy zastosowaniu stawki podstawowej (23%), inne mogą korzystać z obniżonej stawki VAT (należy to potwierdzić u danego dostawcy usług). Co więcej, usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi[11], świadczone na zlecenie, z wyłączeniem wyceny nieruchomości mieszkalnych są zwolnione z podatku VAT na podstawie odpowiedniego rozporządzenia.

Stawki VAT dla wybranych usług są następujące:

- **sprzątanie – 23% stawka VAT, preferencyjna stawka VAT 8% dotyczy zamiatania śmieci i usuwania śniegu**
- **usługi związane z utrzymaniem terenów zielonych – stawka VAT 8%,**
- **prace remontowe – 8% stawka VAT w odniesieniu do budynków mieszkalnych wchodzących w skład programu budownictwa socjalnego (w przypadku oddzielenia usług dotyczących części handlowej budynku należy zastosować standardową stawkę 23% VAT)**
- **usługi zarządzania nieruchomościami (tj. utrzymanie, czyszczenie, naprawy i serwis) – naszym zdaniem należy zastosować zwolnienie z podatku VAT dotyczące zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi.**

the form of fees for transferring or granting a license to copyright or rights to artistic performance of works)[10].

4.3. VAT rate on services constituting operating costs

Usually there is a pool of costs which do not directly relate to the construction of the building but are still necessary to the execution of the project.

Some services should be taxed with a standard VAT rate (23%), while others can benefit from a reduced VAT rate (this should be confirmed with a given service provider). Moreover, residential property management services[11], excluding valuation services of residential property, when provided by request, are VAT exempt on the basis of the relevant regulation.

The VAT rates for chosen services are as follows:

- **cleaning – 23% VAT rate, preferential 8% VAT rate applies to sweeping, garbage, and snow removal**
- **services related to development of green areas – 8% VAT rate**
- **maintenance works – 8% VAT rate in relation to residential buildings included into the so-called "social apartment program" (in the case of separation of services concerning a commercial part of the building, the standard 23% VAT rate should be applied to this part)**
- **facility management services (i.e. maintenance, cleaning, daily repairs and service) – in our opinion, the VAT exemption for residential property management should be applied.**

[9] Przykładowo interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z 1.12.2011, nr IBPP1/443-1387/11/LSz.

[10] Należy zauważyć, że cena usług świadczonych przez architektów i kartografów może być podzielona na dwie części, tj. usługę realizacji projektów i transfer praw autorskich do projektu. Stawki VAT odnoszące się do realizacji projektu i transferu praw autorskich projektów wynoszą odpowiednio 23% i 8%. Zob. pismo Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z dnia 13 lutego 2014 r., nr ILPP2 / 443-1100 / 13-2 / AD.

[11] Wykonane usługi mogą korzystać z zwolnienia z VAT, jeśli są klasyfikowane jako ex 68.32.11.0 lub ex. 68.32.12.0 według polskiej klasyfikacji produktów i usług.

[10] An example is the tax ruling of the Director of the Tax Chamber in Katowice dated December 1, 2011, case no. IBPP1/443-1387/11/LSz.

[11] It should be noted that the price for services rendered by architects and cartographers can be split into two parts i.e. project realization service and project copyright transfer. The VAT rates applicable to the project realization service and project copyright transfer are 23% and 8% respectively. As a reference, please refer to the tax ruling of the Director of the Tax Chamber in Poznań dated February 13, 2014, case no. ILPP2/443-1100/13-2/AD.

Odliczenie podatku VAT od faktur dokumentujących koszty operacyjne będzie możliwe w odniesieniu do usług związanych z komercyjną częścią budynku. Bezpośrednia alokacja może następować na przykład na podstawie otrzymanych faktur, jeśli usługodawca dzieli wartość świadczonej usługi na część dotyczącą części komercyjnej i mieszkalnej budynku. Należy pamiętać, że taki podział może skutkować zastosowaniem standardowej stawki podatku VAT.

4.4. Rozliczenie VAT w przypadku zmiany przeznaczenia budynku

Podatnik jest uprawniony do odliczenia podatku VAT naliczonego, jeśli nabycie jest powiązane z działalnością podlegającą opodatkowaniu VAT (nieobjęte zwolnieniem z VAT lub poza podatkiem VAT). Wynajem na cele mieszkaniowe podlega z kolei zwolnieniu lub opodatkowaniu podatkiem VAT.

W takich przypadkach należy przypisać naliczony podatek VAT pomiędzy te czynności, które podlegają opodatkowaniu a te, które są zwolnione z podatku. Na tej podstawie należy ustalić prawa do odliczenia. Jeśli alokacja bezpośrednia nie jest możliwa, kwota VAT do odliczenia jest ograniczona do wyniku proporcji obrotów podlegających opodatkowaniu VAT do całkowitego obrotu podatnika[12].

Zmiana zamierzonego wykorzystania budynku podczas budowy ma znaczący wpływ na cały projekt. Przykładem może być sytuacja, gdy inwestor początkowo zamierza wynajmować mieszkania do celów mieszkalnych i handlowych, a z przyczyn biznesowych decyduje się je sprzedać po zakończeniu budowy (pierwotne przeznaczenie budynku zostanie zmienione).

Zgodnie z ustawą o VAT, jeśli w ciągu kolejnych 10 lat od przekazania budynku proporcja działalności podlegającą opodatkowaniu VAT w ogóle działalności się zmieni, należy odpowiednio skorygować kwotę VAT naliczonego w odniesieniu do nabycia projektu lub usług.

Jeśli natomiast, jeśli w okresie korekty (10 lat w przypadku nieruchomości) nastąpi sprzedaż budynku, uważa się, że budynek ten jest nadal używany do celów prowadzenia działalności gospodarczej do końca okresu 10 lat, ale korekta podatku VAT zależy od tego, czy sprzedaż jest objęta podatkiem VAT, czy też nie zawiera podatku VAT (szczegóły zostały opisane powyżej).

[12] Proporcja powinna być ustalona na podstawie obrotów z ubiegłego roku. W pierwszym roku proporcja powinna zostać uzgodniona z organami podatkowymi.

A VAT deduction from the invoices documenting operating costs is possible with respect to services concerning the commercial part of the building. A direct allocation can be made, for example on the basis of received invoices, if the service provider divides the value of provided service between the commercial part of the building and the residential part of the building. Please note that such separation may result in the application of the standard VAT rate.

4.4. VAT settlement in the event of change of building's intended use

As a rule, the taxpayer is entitled to deduct VAT if acquisitions are related to VAT taxable activity (not covered by the VAT exemption or outside of VAT). Lease for residential purposes may be subject to either VAT exemption or VAT taxation.

In practice, it is common that taxpayers perform both VAT taxable and exempted activities. In such cases, input VAT should be allocated to the VAT taxable or exempted activity with the deduction right determined accordingly. If direct allocation is not possible, the deduction right is limited by the proportion of VAT taxable turnover to the total turnover of the taxpayer[12].

A change of the building's intended use during the construction process will have a significant impact on the whole project. For example, when the investor initially intends to lease apartments for residential and commercial purposes and later, due to business reasons, decides to sell them immediately after the building is completed (designation of the building will be changed).

According to the VAT Act, if the proportion between VAT taxable and exempt activities changes within the first 10 years following the date of the handover of the building, the amount of VAT deducted with respect to the acquisition should be corrected accordingly.

Again, if during the period of the correction (10 years in case of real estate), the sale of a building takes place, it is deemed that this building is still used for the purposes of a business activity until the end of the 10-year period, but VAT correction is dependent on whether the sale is subject to VAT or free from VAT.

[12] Proportion should be established based on the turnover of the previous year; in the first year, the proportion should be agreed to by the tax authorities.

4.5. Prace wykończeniowe (fit-out)

Wykonywanie prac wykończeniowych na rzecz najemców przez inwestora z perspektywy podatkowej traktowane jest odrębnie od świadczenia usług najmu i ujmowane jako niezależny łańcuch usług budowlanych, podlegający opodatkowaniu VAT.

Dostawa, budowa, modernizacja, remont, remont sieci ciepłowniczej, przebudowa budynków i części budynków w ramach społecznego programu budownictwa mieszkaniowego podlega obniżonej stawce VAT w wysokości 8%.

Społeczny program budownictwa mieszkaniowego obejmuje budowle będące obiektami budownictwa mieszkaniowego lub ich częściami, wyłączając lokale użytkowe i pomieszczenia mieszkalne w budynkach niemieszkalnych, zaliczone do Polskiej Klasyfikacji Budynków (PKOB) w sekcji 12.

Pojęcie „obiektów budownictwa mieszkaniowego" zgodnie z obowiązującymi regulacjami oznacza budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11, który obejmuje „Obiekty budownictwa mieszkaniowego". Dział ten obejmuje klasę 1122 „Budynki o trzech i więcej mieszkaniach", jak również klasę 1130 „Budynki zbiorowego zamieszkania", w której skład wchodzą obiekty budownictwa mieszkaniowego dla osób starszych, studentów, dzieci i innych grup społecznych, między innymi domy opieki społecznej, hotele pracownicze, bursy, internaty, akademiki, domy dziecka, schroniska dla bezdomnych itp.

Ponadto w paragrafie 1.2. PKOB wskazano, że budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne. Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

W obliczu przedstawionych faktów i regulacji prawnych należy przyjąć, że dostawa prac wykończeniowych w obiektach budownictwa mieszkaniowego, sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11 PKOB (w klasie 1122 i 1130) podlega obniżonej stawce VAT 8 %, o ile stanowi usługi budowlane, remontowe lub modernizacyjne.

4.5. Performing fit-out works

Should the investor be involved in providing fit-out works to the tenants, as charged separately to the rental services, they should be treated as an independent supply of construction services, subject to VAT taxation.

Construction covered by a social housing scheme is subject to the reduced 8% VAT taxation rate. This includes delivery, construction, refurbishment, modernization, thermal modernization, or redevelopment of buildings and structures or their parts.

Construction covered by a social housing scheme shall be understood as residential buildings or their parts, excluding utility premises, and residential premises in non-residential buildings, classified in the Polish Classification of Buildings (PKOB) in section 12.

The term "residential buildings" is defined in Article 2(12) of the VAT Act where it was determined that they should be understood as residential buildings of permanent stay classified in PKOB in section 11, which encompasses „Residential buildings". This section includes class 1122 „Buildings with three or more dwellings" as well as class 1130 "Multiple residence buildings", which encompass: residential buildings for the elderly, students, children and other social groups, e.g. nursing homes, workers' hostels, boarding houses and dormitories, students halls of residence, orphanages, hostels for the homeless, etc.

Furthermore, in paragraph I.2. of the PKOB basic terms, it was indicated that buildings are divided into residential buildings and non-residential buildings. Residential buildings are structures in which at least half of the total usable area is used for residential purposes. In the case where less than half of the total usable area is used for housing purposes, the building is classified as non-residential, in accordance with its purpose.

In light of the presented facts and regulations, the supply of fit-out works within the residential buildings classified in section 11 of PKOB (in class 1122 and 1130), should be taxed at the reduced VAT rate of 8%, as long as they constitute construction, modernization, or refurbishment services.

Prace objęte 8% stawką VAT mogą obejmować dostawę między innymi:

- **urządzeń sanitarnych, armatury, płytek ceramicznych, ceramicznych płytek podłogowych, wykończenia sufitów i ścian, akcesoriów kuchennych i łazienkowych,**
- **trwałych i wykonanych na zamówienie elementów wbudowanych w ścianę mebli kuchennych, jak również wbudowanych w ścianę szaf w obrębie budynków, które są zaadaptowane do wymiarów i kształtów tych obiektów lub szaf.**

Zgodnie z aktualnym podejściem władz skarbowych prace wykończeniowe obejmujące dostawę mebli i wyposażenia, nie będących na stałe związanych z budynkiem, nie stanowią prac budowlanych i nie podlegają obniżonej stawce podatku VAT. W tym przypadku rozwiązaniem bezpiecznym z punktu widzenia podatkowego jest zastosowanie standardowej stawki VAT 23 % do dostawy prac wykończeniowych, traktowanych jako odrębna usługa.

Przykładowe prace wykończeniowe, do których stosowana jest stawka 23 % to:

- **sprzęt kuchenny i łazienkowy w budynku, włączając w to instalacje na trwałe związane z budynkiem jak kuchenki, lodówki, piekarniki, pralki, suszarki bębnowe (AGD)**
- **ruchome elementy budynku jak np. lampy, lampy ścienne, biurka, łóżka, krzesła.**

Works subject to 8% VAT may include the supply of e.g.:

- **sanitary facilities, fixtures, ceramic wall tiles, ceramic floor tiles, ceiling and wall finishes as well as other fittings known as white-ware in kitchens and bathrooms**
- **durable and custom-made elements of built-in kitchen furniture as well as built-in wardrobes in the premises of the buildings, which are adapted to the dimensions and shapes of those premises or wardrobes.**

According to the current approach of the tax authorities, those fit-outs, which encompass supply of furniture and equipment, not permanently attached to the building, do not constitute the construction works of the building and should not benefit from the reduced VAT rate. Consequently, the tax safe approach is to apply the standard 23% VAT rate to the supply of such fit-out works and treat them as independent supply.

The examples of fit-outs to which the 23% VAT is applied are the following:

- **kitchen and bathroom devices in the premises, including the fixed installation of home appliances like hobs, fridges, ovens, washing machines, tumble driers (home appliances)**
- **movable fittings of the premises, e.g. lamps, wall lights, desks, beds or chairs.**

5.

Aspekty podatkowe fazy operacyjnej

Tax aspects of the operational phase

Aspekty podatkowe fazy operacyjnej
Tax aspects of the operational phase

5.1. Wynajem apartamentów

Podczas fazy operacyjnej, wykończone apartamenty zostaną wynajęte klientom. Bazując na naszym doświadczeniu, w polskim PRS przedmiotem najmu najczęściej są:

- mieszkania
- budynki komercyjne
- garaże, pomieszczenia magazynowe

przy czym, usługi najmu mogą być świadczone:

- osobom fizycznym nie będącym podatnikami VAT
- podmiotom będącym podatnikami VAT (również osobom fizycznym prowadzącym działalność gospodarczą lub osobom prawnym).

5.1. Leasing out of the apartments

During the operational phase, finished apartments will be rented to customers. Based on our experience the subject of rent in the Polish PRS usually includes:

- apartments
- commercial premises
- garages / storage areas

and the rental services can be provided for:

- natural persons not being VAT taxpayers
- VAT taxpayers (also natural persons running business activities or legal entities).

5.2. Wynajem na cele mieszkalne

Usługi obejmujące wynajem budynków mieszkalnych, apartamentów lub ich części dla celów mieszkaniowych są zwolnione z VAT (z wyjątkiem czynszu za dni lub tygodnie [najem krótkoterminowy], który podlega 8% VAT, jak np. usługi hotelowe).

Jeśli inwestor wykona wyłącznie usługi polegające na wynajmie budynków mieszkalnych / apartamentów mieszkalnych (usługi zwolnione z VAT), nie będzie konieczności obliczenia podatku VAT (nie ma również obowiązku rejestracji jako podatnik VAT, przygotowywania deklaracji VAT, prowadzenia rejestrów VAT, wystawiania faktur VAT itp.). Jednocześnie, w takim przypadku wynajmujący nie będzie uprawniony do odliczenia naliczonego podatku VAT, np. z nabytych usług.

Jeżeli inwestor wykona również inne podlegające VAT czynności w Polsce, usługi wynajmu powinny zostać ujawnione w deklaracji VAT jako usługi zwolnione z VAT.

5.2. Rent for residential purposes

Services comprising the rental of residential buildings and apartments or parts thereof for housing / residential purposes are exempt from VAT (with an exception for short-term [for days or weeks] rentals, such as hotel services, ,which is subject to an 8% VAT rate).

If the investor exclusively performs services relying on the rental of residential buildings / apartments for residential purposes (services exempted from VAT), there will be no VAT calculated on the services (also no obligation to register as a VAT taxpayer, to prepare VAT returns, to run VAT registers, issue VAT invoices, etc.). Simultaneously, in such a case, the lessor will not be entitled to deduct input VAT e.g. on acquired services.

If the investor also performs other VAT taxable activities in Poland, the rental services should be disclosed in the VAT return as VAT exempt services.

Jeśli przedmiotem wynajmu jest budynek mieszkalny/ apartament (wynajmowany wyłącznie do celów mieszkalnych) oraz miejsce parkingowe w garażu, opodatkowanie VAT zależy od statusu miejsca parkingowego.

W tej sytuacji:

- jeśli miejsce parkingowe należy do apartamentów (nie ma osobnego rejestru gruntów i księgi wieczystej dla miejsca parkingowego), miejsce jest opodatkowane jak lokal mieszkalny, tj. zwolnione z podatku VAT
- jeżeli miejsce parkingowe stanowi osobny przedmiot własności (oddzielny rejestr gruntów i księga wieczysta), czynsz jest zwolniony z podatku VAT w części dotyczącej mieszkania, a jednocześnie podlega 23% VAT w części dotyczącej miejsca parkingowego.

Specyfika PRS polega na tym, że znaczną częścią usług świadczonych przez inwestorów jest najczęściej wynajmem mieszkań przeznaczonych dla celów mieszkalnych objętych zwolnieniem z VAT.

5.3. Wynajem na cele komercyjne

Usługi polegające na wynajmie budynków mieszkalnych, apartamentów lub ich części dla celów innych niż cele mieszkaniowe (np. wynajem lokali na potrzeby biurowe) jak również wynajem budynków niemieszkalnych podlega 23% VAT.

Jeśli inwestor wynajmuje lokale niemieszkalne lub wynajmuje budynek mieszkalny/mieszkania, ale w celach niemieszkalnych (np. na biura), wynajmujący działa jako czynny podatnik VAT i zobowiązany jest wypełnić wszystkie zobowiązania z tym związane (przygotowywanie deklaracji VAT, prowadzenie rejestru VAT, wypłacanie podatku VAT, wystawianie faktur VAT itp.)[13].

5.4. Usługi związane z zakwaterowaniem

Należy zauważyć, że usługi wynajmu mogą podlegać opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości 23% lub 8%, a w innych przypadkach – mogą być zwolnione z podatku VAT.

[13] Zakres obowiązków wynajmujących może być ograniczony w przypadku, gdy wielkość zrealizowanej transakcji nie przekracza pewnej granicy (obecnie – wartość sprzedaży w roku poprzednim niższa niż 150 tys. PLN), ale również utrudnione zostaje odliczanie VAT naliczonego.

If the subject of rent is a residential building / apartment (renting exclusively for residential purposes) and a parking place in a garage, VAT taxation depends on the legal status of the parking place.

In this situation:

- if the parking place belongs to the individual apartment (no separate land and mortgage register is kept for the parking place), it is taxed as a residential apartment, i.e. VAT exempt
- if the parking place constitutes a separate subject of ownership (separate land and mortgage register is kept for the parking place), then the rent related to the residential apartment is exempt from VAT while the rent related to the parking place is subject to the 23% VAT rate.

A specific feature of the PRS is that a major part of the services rendered by investors is usually the rental of apartments for residential purposes and thus is covered by the VAT exemption.

5.3. Rent for commercial purposes

Services relying on the rental of residential buildings and apartments or parts thereof for purposes other than residential/housing (e.g. rental of residential apartments as office space) as well as the rental of non-residential buildings or apartments are subject to 23% VAT.

If the investor performs the rental of non-residential buildings/apartments or the rental of residential buildings/apartments for non-residential purposes (e.g. an office/small retail), the lessor acts as an active VAT taxpayer and is obliged to fulfill all obligations related thereto (prepare VAT returns, run VAT register, pay output VAT, issue VAT invoices)[13].

5.4. Mixed and rent-alike services

It should be noted that rental services can either be subject to VAT taxation at the rate of 23% or 8%, orthey can be VAT exempt.

[14] The scope of lessors' obligations may be limited in case the volume of the performed transaction does not exceed a certain limit (currently – the value of sale in previous year lower than PLN 150k), but then the deductibility of input VAT is also hindered.

Usługi dotyczące wynajmu budynków, apartamentów lub ich części do celów mieszkaniowych są zwolnione z podatku VAT.

Krótkoterminowy wynajem czynszowy jest traktowany jako usługi zakwaterowania, które podlegają 8% stawce podatku VAT, podobnie jak usługi hotelowe.

Usługi obejmujące wynajem budynków mieszkalnych na cele inne niż cele mieszkaniowe (np. wynajem mieszkań do celów biurowych) oraz wynajem budynków niemieszkalnych podlega 23% VAT.

W zależności od specyfiki konkretnego projektu, część inwestorów działających w polskim PRS stosuje koncepcję udostępnienia apartamentu wraz z dodatkowymi usługami, co w niektórych sytuacjach może spowodować zmianę klasyfikacji dostaw z wynajmu na cele mieszkaniowe (zwolnionej z VAT) na usługi związane z zakwaterowaniem (opodatkowane stawką VAT 8%) - pod pewnymi warunkami, wskazanymi poniżej. Z drugiej strony takie połączenie usług pozwala na odliczenie podatku naliczonego związanego z nabyciem.

Konieczne jest określenie różnic między wynajmem nieruchomości w celu zamieszkania i usług związanych z zakwaterowaniem.

Cechy wyróżniające te dwa typy usług to :

- **zakres dodatkowych świadczeń (w przypadku usług zakwaterowania, najczęściej usługi pralnicze oraz wynajem podstawowych urządzeń należących do wynajmowanych pomieszczeń)**
- **długość okresu, w którym wynajmuje się budynek lub lokal (zwykle krótszy dla usług związanych z zakwaterowaniem)**
- **fakt, że użytkownicy lokali zmieniają się z upływem czasu (w przypadku usług związanych z zakwaterowaniem użytkownicy zmieniają się częściej niż w przypadku umów najmu).**

Ze względu na fakt, że w ustawie o VAT nie określono terminu „zakwaterowanie", określając zakres znaczeniowy pojęcia należy odnieść się do interpretacji językowej. Według słownika języka polskiego opublikowanego przez PWN (dostępny na stronie internetowej sjp.pwn.pl), „zakwaterować kogoś" oznacza „przydzielić kogoś czasowo do miejsca zamieszkania". Z drugiej strony „zakwaterować się" oznacza „tymczasowo przebywać w pewnym miejscu".

Services covering the rental of a building and apartments or parts thereof for housing/residential purposes are exempted from VAT.

Short-term residential rent is treated as accommodation services, similar to hotel services, and is subject to an 8% VAT rate.

Services comprising the rental of residential buildings for purposes other than housing (e.g. rental of residential apartments for office use) as well as the rental of non-residential buildings or apartments are subject to 23% VAT.

Depending on the specifics of a given project, the investor's operations in the Polish PRS can include a combination of apartment rental in conjunction with additional services, which, under certain conditions discussed below, could result in a reclassification of the supply from residential lease (VAT exempt) to accommodation services (taxed at 8% VAT rate). On the other hand, such mixed services allow for a deduction of input VAT related to the acquisitions.

It is necessary to specify the differences between renting a property for the purpose of housing and services related to accommodation.

The differentiating features of these two services are:

- **the range of additional benefits (in the case of accommodation, usually washing services are provided as well as basic equipment for the rented premises)**
- **the length of the period for which the building or premises are leased (which is usually shorter for the accommodation-related services)**
- **the fact that the users of the premises change over time (in the case of services related to accommodation, the users change more frequently than in the case of a residential lease).**

Due to the fact that the term "accommodation" has not been defined in the VAT Act, when determining its scope of meaning, one should refer to the linguistic interpretation. According to the dictionary of the Polish language published by PWN (available on the website sjp.pwn.pl), „to accommodate someone" means „to assign someone a place for a temporary residence". On the other hand, „to accommodate oneself" means „to reside temporarily in a certain place".

Zatem celem niebędącym celem mieszkalnym jest na przykład krótkoterminowy pobyt turystyczny lub biznesowy. Cele takie są realizowane między innymi przez hotele, pensjonaty, pokoje lub apartamenty oferowane turystom lub przedsiębiorcom. Cel mieszkaniowy nie jest związany z pobytem tymczasowym, ale z miejscem zamieszkania, tj. z ciągłym życiem osoby wynajmującej mieszkanie.

Możliwymi dodatkowymi usługami, które mają być świadczone na rzecz najemców, mogą być administrowanie i utrzymanie budynku, a także:

- **koordynacja usług na miejscu (sprzątanie apartamentów, pranie, inne udogodnienia dostępne dla klientów)**
- **wsparcie pracowników recepcji dla klientów i odwiedzających**
- **administrowanie przesyłkami i korespondencją**
- **ochrona 24 h na dobę**
- **prace konserwacyjne i dbanie o budynek (wewnątrz i na zewnątrz, utrzymanie terenów zielonych, parkingu)**
- **pełna obsługa holu i pomieszczeń wewnątrz budynku.**

Ze względu na fakt, że wyżej opisana praktyka świadczenia usług zakwaterowania, podlegająca stawce VAT w wysokości 8%, nie jest jeszcze powszechna, zdecydowanie zaleca się potwierdzenie prawidłowości klasyfikacji z odpowiednimi władzami.

5.5. Rozliczenie mediów

Obecnie inwestorzy działający w PRS zazwyczaj stosują jeden z dwóch sposobów rozliczania mediów z najemcami:

- zakup i refakturowanie przez właściciela nieruchomości lub
- zawieranie umów dotyczących dostaw usług bezpośrednio przez najemców.

Organy podatkowe z reguły twierdzą, że fakturowanie mediów na najemców powinno być traktowane jako fakturowanie usług pomocniczych do usług najmu, a zatem stosuje się tę samą stawkę VAT (23% w przypadku wynajmu lokali handlowych i zwolnienie z podatku VAT wynajmu na cele mieszkaniowe).

Thus, a purpose that is not residential is, for example, a short-term tourist or business stay. Such purposes are fulfilled, among others, by hotels, guesthouses, rooms or apartments for rent offered to tourists or businessmen. The residential purpose is not associated with a temporary stay, but with the residence, i.e. with the constant life interest of a person renting the residential unit from someone else.

The possible additional services rendered to tenants may include administration and maintenance of the building, as well as:

- **coordination of services on-site (apartment cleaning, laundry, other amenities available to the clients)**
- **support staff at the reception for customers and visitors**
- **the administration of parcels sent by post or a courier**
- **24 hours a day security**
- **maintenance works and taking care of the building (inside and outside, of the green areas, of the car park, if applicable)**
- **full service at the lobby and facilities inside the building.**

Due to the fact that the above described practice of rendering accommodation services, subject to an 8% VAT rate, is not yet common, it is strongly recommended to confirm correctness of classification with respective authorities.

5.5. Costs of utilities reconciliation

Currently, investors operating in the PRS usually apply the following two possible scenarios to the settlement of utilities provided to the tenants:

- purchase and re-invoicing by the owner of the real estate or
- concluding the agreements for their supply directly by the tenants.

The tax authorities, as a rule, claim that invoicing of the utility costs to the tenants should be treated as auxiliary to rental services and, therefore, the same VAT rate shall be applied (23% in case of renting of the commercial premises and VAT exemption for renting for residential purposes).

Jednakże, orzeczenie Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (z dnia 16 kwietnia 2015 r., Sygn. C-42/14) pozwala na zastosowanie stawki obniżonej 8% w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę, jeżeli umowa najmu ma strukturę zgodną z wytycznymi Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (instalacja indywidualnych liczników i fakturowanie w zależności od faktycznego zużycia).

Ze względu na powyższe rozbieżności zalecane jest zabezpieczenie takiego podejścia odpowiednią interpretacją podatkową.

5.6. Opodatkowanie VAT usług zakwaterowania studentów

Jednym z powszechnie omawianych modeli biznesowych jest inwestycja w studenckie projekty mieszkaniowe. Jak już wspomniano, usługi zakwaterowania są zasadniczo opodatkowane podatkiem VAT po obniżonej stawce 8%. Istnieją jednak specjalne przepisy dotyczące zwolnienia VAT z usług zakwaterowania świadczonych studentom.

Zgodnie z przepisami ustawy o VAT, zwolnione z podatku VAT są usługi zakwaterowania świadczone:

- w bursach i internatach świadczone na rzecz uczniów i wychowanków szkół prowadzących te bursy i internaty
- w domach studenckich świadczone na rzecz studentów i doktorantów uczelni prowadzących te domy studenckie;
- świadczone na rzecz uczniów i wychowanków lub studentów i doktorantów przez podmioty inne niż wymienione powyżej, pod warunkiem, że szkoły lub uczelnie mają z tymi podmiotami zawarte umowy dotyczące zakwaterowania swoich uczniów i wychowanków lub studentów i doktorantów.

W przypadku inwestycji w akademiki studenckie i wynajmu budynków na cele zakwaterowania studenckiego, zwolnienie z podatku VAT będzie miało zastosowanie tylko wtedy, gdy operator zawrze porozumienie z uniwersytetami lub szkołami, w oparciu o które świadczy usługi zakwaterowania bezpośrednio uczniom.

However, the judgment of the European Court of Justice (dated April 16, 2015, case no. C-42/14), allows for applying the reduced rate (8%) for the water supply if the lease agreement is structured in accordance with the European Court of Justice guidelines (installation of individual meters and billing according to the factual consumption).

Due to the above mentioned discrepancies, it is recommended to secure such an approach with a relevant tax ruling.

5.6. VAT taxation of student accommodation services

One of the most commonly discussed business models involves investing in student housing projects. As already indicated, as a rule, accommodation services are subject to VAT taxation at the reduced rate of 8%. There is, however, a special regulation of the VAT exemption on accommodation services rendered to students.

Pursuant to the VAT Act, the accommodation services are VAT exempt if provided:

- in halls of residence and boarding houses rendered for pupils and alumni of schools running these halls of residence and boarding houses
- in student's hostels rendered for students and doctoral students of universities running these students' hostels
- for pupils and alumni or students and doctoral students rendered by entities other than those listed above provided that schools or universities have concluded agreements with said entities on providing accommodation for their pupils and alumni or students and doctoral students.

With respect to an investment in a student dormitory with further rental of the constructed building to students, the VAT exemption will only apply if the operator concludes an agreement with a university or school, which will directly govern the provision of the accommodation services to the students.

W innych przypadkach usługi zakwaterowania studenckiego podlegają obniżonej stawce VAT w wysokości 8%. Obejmowałoby to sytuacje, w których:

- **inwestor zapewnia zakwaterowanie studentom bez porozumienia z uczelniami lub szkołami**
- **inwestor zawrze odpowiednią zgodę z uczelnią/szkołą, ale usługi zakwaterowania będą świadczone częściowo osobom, które nie mają statusu studenta.**

Jeśli firma zdecyduje się wydzierżawiać budynek lub jego części do uniwersytetu lub szkoły, które samodzielnie zarządzałyby obsługą zakwaterowania, byłoby to traktowane jako usługa wynajmu świadczona przez firmę na rzecz uczelni/szkoły. Obowiązująca stawka VAT może wynikać z umowy najmu zawartej z uczelnią/szkołą, tj., jeśli budynek zostanie wynajęty wyłącznie na cele mieszkalne najemcom, powinien być zwolniony z podatku VAT (interpretacja indywidualna nr IBPP1 / 443-778 / 14 / MS).

W przeciwnym razie - jeśli umowa najmu obejmuje wynajęcie pomieszczeń do celów niemieszkalnych - będzie podlegać stawce podatku VAT w wysokości 23%.

5.7. Projekty mieszane oraz ryzyko związane z prawem do odliczenia

W praktyce bardzo często spotykamy projekty o charakterze mieszanym łączące komercyjne i mieszkalne wykorzystanie danego budynku. W przypadku gdy budynek będzie podlegał wynajmowi mieszkaniowemu (zwolnionemu z VAT), a także wynajmowi lokalowo-usługowemu (opodatkowanemu podatkiem VAT w wysokości 8% i 23%), prawo do odliczenia VAT powinno być dokładnie przeanalizowane.

Z reguły można odliczyć naliczony podatek VAT, jeśli zakupione towary / usługi są powiązane z opodatkowaną działalnością podatnika. Po pierwsze, bezpośrednia alokacja powinna być dokonywana przez podatnika, jeśli zakupy mogłyby być powiązane z obszarami zwolnionymi z podatku VAT i opodatkowanymi podatkiem VAT.

W przypadku gdy zakupy są powiązane zarówno z działalnością podlegającą opodatkowaniu jak i zwolnioną z VAT (i nie jest możliwe bezpośrednie przyporządkowanie), należy ustalić proporcję podatku naliczonego.

In other cases, the student accommodation services will be subject to the reduced 8% VAT rate. This would encompass the situations where:

- **the investor will provide accommodation to students with no agreement with any university or school**
- **the investor will conclude the proper agreement with the university/school, but accommodation services will be partially provided to persons, who have no student status.**

If one decides to lease the building or its parts to a university or school that would then manage the accommodation services on its own, it would be treated as rental services rendered to the university/school. The applicable VAT rate may result from the rental agreement concluded with the university/school, i.e. if the building will be rented exclusively for the residential purposes of the tenants, it should be VAT exempt (tax ruling case no. IBPP1/443-778/14/MS).

Otherwise, if the lease agreement accepts renting the premises for non-residential purposes, it will be subject to a 23% VAT rate.

5.7. VAT implication of mixed use and risk related to deductibility right

In practice, it is very common that residential and commercial use of a given building is mixed. Should the building be subject to residential lease (VAT exempt) as well as to accommodation/commercial lease (taxed accordingly with the VAT rates of 8% and 23%), the VAT deductibility right should be carefully analyzed.

As a rule, the input VAT can be deducted if the purchased goods/services are related to the VAT taxable activity of the taxpayer. So, firstly, the direct allocation should be performed by the taxpayer, if the purchases can be linked accordingly with the VAT exempt and VAT taxed lease areas.

Where the purchases are connected to both VAT taxable and exempt activity (and no direct allocation is possible), the proportion of deductible VAT must be established.

Proporcja odliczania podatku VAT jest w zasadzie obliczana jako stosunek wartości sprzedaży opodatkowanej do całkowitej sprzedaży zrealizowanej w poprzednim roku.

Szacunkową proporcję można obliczyć w oparciu o przybliżoną formułę:

The VAT proportion is calculated as the ratio of VAT taxable sales value to the total of both VAT taxable and VAT exempt sales executed in the preceding year.

The estimated proportion of VAT deductibility can be calculated on the basis of a formula looking as follows:

$$P=(x*M\ AT)\div(x*M\ AT+y*M\ AE)$$

gdzie:
P – szacowany odsetek odliczenia podatku VAT
x – cena czynszu za 1 m. kw. części nieruchomości, opodatkowanej VAT
y – cena czynszu za 1 m. kw. Obszaru wynajętego na cele mieszkaniowe (zwolnione z VAT)
M AT – liczba m. kw. obszaru opodatkowanego VAT
M AE – liczba m. kw. obszaru wynajętego na cele mieszkaniowe (zwolnione z VAT).

where:
P – estimated proportion of VAT deduction
x – rent price for 1 sq. m. of a part of the property, which is taxed with VAT
y – rent price for 1 sq. m. of the area let for residential purposes (exempted from VAT)
M AT – number of square meters of the Area Taxed with VAT
M AE – number of square meters of the Area let for residential purposes (Exempted from VAT)

Po zakończeniu roku, jeśli faktyczna proporcja VAT (ustalona na podstawie rzeczywistego obrotu związanego z podatkiem VAT i działalnością zwolnioną z podatku VAT) jest inna niż szacowana, wymagana będzie korekta VAT.

If, at the end of the year, the factual VAT proportion (established on the basis of the factual turnover on VAT taxable and VAT exempted activity) is different than the estimation, the input VAT correction will be required.

5.8. Amortyzacja budynku

Na podstawie not wyjaśniających do klasyfikacji środków trwałych należy uznać, że budynki mieszkalne stanowią budynki, w których co najmniej połowa całkowitego obszaru użytkowego jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Jeśli budynek nie spełnia tego kryterium, jest on klasyfikowany jako niemieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem.

Z drugiej strony jednostką mieszkalną jest oddzielna jednostka mieszkalna (tj. trwale oddzielona sala lub grupa izb przeznaczona do stałego zamieszkania osób i zaspokajająca potrzeby mieszkaniowe), a także jej część składająca się z co najmniej 1 pokoju o powierzchni nie mniejszej niż 10 m. kw., jeśli jest to oddzielna dzierżawa.

Według polskich przepisów podatkowych, status środka trwałego mają między innymi budynki i budowle, które są osobną własnością, jeśli:

- są przedmiotem własności lub wspólnej własności podatnika
- zostały nabyte lub wyprodukowane samodzielnie

5.8. Depreciation of the building

Based on the Explanatory Notes to the Classification of Fixed Assets, residential buildings are buildings of which at least half of the total usable area is used for residential purposes. Whenever a building does not meet this criterion, it is classified as non-residential for its intended use.

On the other hand, a residential unit is a separate residential unit (i.e. a permanently separated room or group of chambers intended for permanent residence of people and serving their housing needs), as well as a part of it comprising at least 1 room with a surface area of at least 10 sq. m. if it is a separate lease.

According PIT and CIT law, buildings in general and buildings that are a separate property have a status of a fixed asset, among others, if:

- they are the subject of ownership or joint ownership of the taxpayer
- they have been acquired or produced on their own

- są kompletne i nadające się do użycia w dniu przyjęcia
- przewidywany czas ich używania przekracza rok
- są wykorzystywane przez podatnika do celów jego działalności lub są oddane do użytku na podstawie umowy dzierżawy.

Zasadniczo środki trwałe amortyzowane są od ich wartości początkowej.

W przypadku budynków lub mieszkań, podstawą amortyzacji jest wartość początkowa, którą określa się w zależności od sposobu ich nabycia. W przypadku nabycia budynku, wartość początkowa powinna opierać się na cenie zakupu - będzie to miało miejsce w przypadku forward purchase.

W przypadku forward funding, koszty poniesione w toku prac konstrukcyjnych powinny stanowić podstawę amortyzacji.

W zależności od szczegółów konkretnej sytuacji, wartość początkowa powinna zostać skorygowana o dodatkowe koszty bezpośrednio związane z budynkami oraz odsetkami i różnicami uzyskanymi do dnia przyjęcia do użytkowania.

Budynki mieszkalne są amortyzowane metodą liniową, przy użyciu stawki rocznej amortyzacji, która wynosi 1,5%.

- they are complete and fit for use on the day of admission
- the expected duration of their use is longer than one year
- they are used by the taxpayer for the purposes of his business or are put into use on the basis of a lease or lease agreement.

As a rule, fixed assets are depreciated from their initial value.

In the case of buildings or dwellings, the basis for depreciation is the initial value, which is determined according to the way in which they are acquired. In the case of an acquisition of a building, its initial value should be based on the purchase price, such as in the case of a forward purchase structure.

In the case of forward funding, however, the cost incurred in the course of construction should be the basis for depreciation.

Depending on the details of a particular case, the initial value should be adjusted by the additional costs directly related to the building with interest and the f/x differences accrued until the day the building is put into use.

Residential buildings are depreciated on a straight-line basis using a rate from the Annual Amortization Rates, which is 1.5%.

6.

Wyjście z inwestycji – aspekty podatkowe

Exit from the investment – tax aspects

Wyjście z inwestycji – aspekty podatkowe
Exit from the investment – tax aspects

Wyjście z inwestycji PRS następuje najczęściej jako sprzedaż samodzielnego aktywa. Przyszłość może jednak przynieść bardziej skomplikowane rozwiązania, takie jak zbywanie całego portfela projektów mieszkań na wynajem.

The exit from an investment in the PRS, most commonly, will be treated as a disposal of a standalone asset. However, the future may bring more complex solutions, such as disposing of the whole portfolio of residential projects.

6.1. Podatek dochodowy od osób prawnych

W przypadku sprzedaży pojedynczego składnika aktywów (tzw. „asset deal") dochód ze sprzedaży nieruchomości jest opodatkowany według stawki CIT równej obecnie 19% i stanowi różnicę między przychodami ze sprzedaży nieruchomości oraz kosztami uzyskania przychodów. Przychód jest określony w wartości odpowiadającej cenie określonej w umowie, o ile nie odbiega ona od wartości rynkowej. Koszt z kolei - to wartość poniesionych wydatków związanych z zakupem lub budową nieruchomości pomniejszona o odpisy amortyzacyjne. Różnica podlegająca opodatkowaniu stanowi tak zwaną ukrytą rezerwę. Preferowane rozwiązanie z punktu widzenia sprzedającego prowadzi zatem do nieopodatkowanego ujawnienia ukrytej rezerwy przed transakcją. Jednak w kontekście klauzuli przeciwko unikaniu prawa podatkowego wprowadzonej w dniu 15 lipca 2016 r., każdorazowo należy zbadać, czy korzyść podatkowa, jaką można uzyskać w wyniku działań restrukturyzacyjnych, jest jedyną lub jedną z głównych korzyści osiągniętych dzięki restrukturyzacji , a co za tym idzie, czy organy podatkowe mogą uznać takie działanie za mające na celu uniknięcie opodatkowania.

6.1. Corporate income tax

With respect to selling a single asset (a so-called "asset deal"), the income from the sale of the real estate is taxed at the standard CIT rate of 19% and constitutes the difference between the revenue from selling the real estate and the tax deductible costs. The revenue is defined as the value of real estate expressed in the price set forth in the contract unless it deviates from the market value. The cost, in turn, is the value of expenses incurred with respect to the purchase or construction of the real estate decreased by depreciation write-offs. The difference, subject to taxation, constitutes the so-called hidden reserve. The preferred solution from the seller's point of view is, therefore, leading to a non-taxable revealing of the hidden reserve before the transaction. In the context of the General Anti Avoidance Rule introduced on July 15, 2016, tax authorities will question whether any tax advantage resulting from restructuring actions prior to divestment is the only benefit achieved through such restructuring and thus, whether such restructuring is an activity aimed at tax avoidance.

6.2. VAT vs. PCC

Sprzedaż budynku jako samodzielnego składnika aktywów była najczęściej stosowaną praktyką strukturyzacji transakcji w Polsce i jako taka podlegała podatkowi VAT (obecnie w wysokości 23%). Aktualnie na rynku widoczny jest nowy trend, w którym organy podatkowe mają tendencję do odmowy zwrotu podatku VAT i twierdzą, że transakcja nie powinna podlegać podatkowi VAT, ale powinna była zostać uznana za sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego

6.2. VAT vs. TCLT

Disposal of a building as a standalone asset was the most common practice of transaction structuring in Poland and, as such, was subject to VAT (now at the rate of 23%). Currently, there is a new trend visible in the market where the tax authorities tend to deny a VAT refund and claim that the transaction on the real estate market should have not been subject to VAT, but should have been recognized as a sale of an enterprise or a part thereof, subject to 2% tax on

części, z zastosowaniem 2% podatku od czynności cywilnoprawnych. Ten ostatni nie podlega zwrotowi, a jego poniesienie jest obowiązkiem nabywcy.

civil law transactions.The latter is non-refundable and payable by the purchaser.

Co wydaje się jeszcze bardziej niepokojące, organy podatkowe mają tendencję do kwestionowania mocy ochronnej interpretacji podatkowych, twierdząc, że opis stanu faktycznego przedstawiony we wniosku o wydanie interpretacji nie ma zastosowania do danej transakcji. Jednakże, wyroki sądów administracyjne są przychylniejsze podatnikom.[1]

What seems even more disturbing is that the tax authorities tend to question the protective power of tax rulings, arguing that the background presented in an application for the ruling does not apply to the transaction. However, court verdicts in this respect are more beneficial to the taxpayers.[1]

Na rynku podejmowane są działania mające na celu złagodzenie ryzyka zwrotu VAT. Jednym z pomysłów jest podpisanie tzw. VAT side letter, w którym określa się, jakie kroki należy podjąć w przypadku kwestionowania zwrotu podatku VAT i sposób, w jaki strony podzielą między sobą ryzyko transakcyjne (obejmujące również koszty finansowania pomostowego podatku VAT). Innym pomysłem jest zmiana struktury transakcji na sprzedaż przedsiębiorstwa (z zastosowaniem PCC) i zabezpieczenie takiego podejścia interpretacją indywidualną. Trzecią opcją jest przeprowadzenie transakcji „share deal", która może jednak budzić wątpliwości dotyczące wysokości obniżenia ceny z powodu podatku odroczonego na wartości ukrytej rezerwy.

There are attempts in the market aimed at mitigating the VAT refund risk. One of the ideas is to sign a VAT side letter in which it is determined what steps will be taken in case the VAT refund is questioned and how the parties will share the TCLT and VAT risk (covering also the costs of bridge financing). Another idea is the change of the transaction into the sale of an enterprise (subject to TCLT) and securing such understanding with a relevant ruling. The third option is to structure the acquisitions/sales as share deals, which, however, raise questions regarding latent capital gain tax price reduction.

Wstępna klasyfikacja przez strony	Reklasyfikacja przez organ podatkowy	Opis ryzyka
Pojedyncze aktywo	Przedsiębiorstwo	*Dla kupującego:* ■ Brak zwrotu przez organy podatkowe podatku VAT naliczonego ■ Jeśli nie uzgodniono inaczej w dodatkowym porozumieniu, odmowa zwrotu zapłaconego podatku VAT przez sprzedającego, skutkująca brakiem zwrotu VAT przez sprzedawcę kupującemu (w szczególności w przypadku sprzeczności z otrzymaną interpretacją podatkową) ■ Nałożenie na kupującego 2% PCC, ■ Odsetki za zwłokę z tytułu PCC, ■ Kwestia finansowania pomostowego kwoty VAT, ■ Ryzyko nałożenia dodatkowej sankcji VAT (30% kwoty VAT) – nowa sankcja weszła w życie z dniem 1 stycznia 2017 r.

[1] Por. WSA w Warszawie (wyrok z dnia 20 lutego 2018r., sygn. III SA/Wa 1896/17) stwierdził, że ochrony wynikający z uzyskanej przez podatnika interpretacji indywidualnej nie ogranicza się jedynie do braku obowiązku zapłaty podatku należnego, ale powinien też obejmować prawo do otrzymania zwrotu nadwyżki podatku VAT naliczonego nad należnym.

[14] For instance Provincial Administrative Court in Warsaw ruled out that protective power of tax ruling issued for the taxpayer may protect not only against actual payment of tax, but may also secure a right to refund of input VAT. Verdict dated 20 February 2018 (III SA/Wa 1896/17).

Wstępna klasyfikacja przez strony	Reklasyfikacja przez organ podatkowy	Opis ryzyka
Pojedyncze aktywo	Przedsiębiorstwo	*Dla sprzedającego:* ■ Ewentualna korekta faktury – wbrew otrzymanej interpretacji indywidualnej ■ Koszt podziału ryzyka (wliczając w to koszty zastępstwa procesowego).
Przedsiębiorstwo	Pojedyncze aktywo	*Dla kupującego:* ■ Koszt podziału ryzyka – zapłata sprzedawcy kwoty VAT ponad uzgodnioną cenę i zapłacony już PCC (jeżeli umowa przeniesienia zobowiązuje kupującego do pokrycia VAT w razie takiej konieczności). *Dla sprzedającego:* ■ Ryzyko konieczności zapłaty 23% VAT z tytułu transakcji bez możliwości dochodzenia zwrotu od kupującego (jeżeli umowa przeniesienia własności nie zezwala na dopłatę) ■ Ryzyko nałożenia dodatkowej sankcji VAT (30% kwoty VAT) – nowa sankcja weszła w życie z dniem 1 stycznia 2017 r. ■ Ryzyko nałożenia odsetek za zwłokę z tytułu późnej zapłaty VAT.

Initial classification by the parties	Reclassified by tax authorities into	Risk description
Standalone asset	A going concern	*For the purchaser:* ■ Lack of refund of input VAT by the tax authorities ■ If not agreed otherwise in VAT side letter, refusal of transferring back VAT paid by the seller, resulting in lack of refund of VAT by the seller to the purchaser (in particular if contrary to the received tax ruling)

Initial classification by the parties	Reclassified by tax authorities into	Risk description
Standalone asset	A going concern	■ Imposing 2% TCLT on the purchaser ■ Interest on late payments of TCLT ■ Issue of costs of bridge financing of the VAT amount ■ Risk of imposing additional VAT sanctions (30% of the VAT amount) – new sanction entering into force starting from January 1, 2017. *For the seller:* ■ When an invoice is corrected – possibly contrary to the ruling ■ Costs of risk sharing (including litigation costs).
A going concern	Standalone asset	*For the purchaser:* ■ Costs of risk sharing - paying the seller VAT on top of the agreed price and already paid TCLT (if a transfer agreement obliges the purchaser to cover VAT, if applicable). *For the seller:* ■ Risk of necessity to pay 23% VAT on the transaction without the possibility to claim it back from the purchaser (if a transfer agreement does not allow for it) ■ Risk of imposing additional VAT sanctions (30% of the VAT amount) – new sanction entering into force starting from January 1, 2017 ■ Risk of imposing interest on late payment of VAT.

Zobowiązania podatkowe wygasają po upływie 5 lat liczonych od końca roku, w którym upłynął termin płatności zobowiązania podatkowego. W związku z powyższym opisane ryzyka są aktualne i obciążają strony przez 5-6 lat od daty transakcji.

6.3. Podział zysków

W przypadku inwestycji poprzez spółki kapitałowe, zyski w zasadzie są rozdzielane za pomocą dywidend. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom podlegają zryczałtowanemu podatkowi u źródła (WHT) w wysokości 19%, chyba że zastosowanie znajduje zmniejszona stawka podatku lub zwolnienie wynikające z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub polskiej ustawy o CIT. Konieczne jest sięgnięcie do stosownej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania w celu zweryfikowania właściwej stawki WHT.

Wypłata dywidend może również korzystać ze zwolnienia wynikającego z dyrektywy dotyczącej spółki dominującej i zależnej, która została z powodzeniem wprowadzona do polskiej ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z tymi przepisami zwolnienie z tytułu dywidend wypłacanych nierezydentom ma zastosowanie, jeśli spełnione są łącznie następujące warunki:

- podatnik ma miejsce siedziby w Polsce
- otrzymujący dywidendę jest spółką, która podlega podatkowi dochodowemu od osób prawnych w państwie członkowskim innym niż Polska lub zjednoczonym w EOG, od całkowitych dochodów, niezależnie od miejsca generowania dochodu
- odbiorca dywidendy posiada bezpośrednio co najmniej 10% udziałów w kapitale zakładowym wypłacającego
- okres utrzymywania 10% akcji trwa nieprzerwanie przez co najmniej 2 lata, ale okres ten może upłynąć po wypłacie odsetek
- otrzymujący nie korzysta ze zwolnienia z CIT z całości dochodów, niezależnie od ich źródła.

Aby skorzystać ze zwolnienia lub preferencyjnej stawki podatku, należy uzyskać certyfikat rezydencji podatkowej odbiorcy dywidendy oraz oświadczenie, że beneficjent nie korzysta ze zwolnienia z CIT od całkowitych dochodów.

Tax liabilities expire after 5 years calculated from the end of the year in which the payment deadline for the tax obligation lapsed. Hence, the risks described above remain up-to-date and burden the parties for 5-6 years following the transaction date.

6.3. Distribution of profit

With respect to an investment througha capital company,the profits are basically distributed througha dividend. Dividends paid to shareholders are subject to 19% WHT in Poland, unless the reduced rate or tax exemption applies under a DTT or the CIT Act. A relevant double tax treaty must be checked in order to verify the proper WHT rate.

Payment of dividends may also benefit from exemption originating from the Parent-Subsidiary Directive which has been successfully implemented into the CIT Act.

Under these regulations, an exemption for dividends paid to non-residents applies if the following conditions are jointly met:

- the payer is a taxpayer seated in Poland
- the recipient of dividends is a company which is subject to corporate income tax in a Member State other than Poland or united in the EEA, on the total income, regardless of where the income is generated
- the recipient of dividends holds directly at least 10% of the shares in the share capital of the payer
- the holding period of 10% of shares is uninterrupted for at least 2 years, but the period may lapse after the interest payment
- the recipient is not using a CIT exemption on its total income, regardless of a source.

In order to take advantage of the exemption or the preferential treaty rate, a certificate of a tax residence of the fund as well as a statement that the recipient is not using a CIT exemption on its total income should be obtained.

Spis treści
Table of contents

1. Analiza rynkowa ... 1
1.1. Zaangażowanie instytucjonalne w polski PRS ... 3
1.2. Rozdrobnione prywatne zasoby mieszkaniowe na wynajem ... 3
1.3. Wzrost w sektorze inwestorów instytucjonalnych ... 4
1.4. Wejście na rynek zagranicznych funduszy ... 6
1.5. Rynek transakcji mieszkaniowych ... 8
1.6. Perspektywy rynku ... 10
1.7. Podatkowe puzzle ... 11

2. Strukturyzowanie nabycia ... 15
2.1. Spółki specjalnego przeznaczenia ... 17
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ... 17
Spółka akcyjna ... 17
Spółki osobowe ... 18
Pozycja podatkowa SPV ... 18
2.2. Oddziały / Bezpośrednie nabycia przez zagraniczne struktury ... 19
2.3. Rozwój nowych struktur – Real Estate Investment Trust ... 19

3. Struktura finansowania inwestycji ... 21
3.1. Podwyższenie kapitału zakładowego i dopłaty do kapitału ... 23
3.2. Pożyczki od udziałowców ... 23
Podatki bezpośrednie ... 23
Podatki pośrednie ... 25
3.3. Finansowanie wewnątrzgrupowe ... 25
Podatki bezpośrednie ... 25
Podatek u źródła ... 25
Podatki pośrednie ... 26
3.4. Finansowanie bankowe ... 26
Podatki bezpośrednie ... 26
Podatki pośrednie ... 26
3.5. Forward funding vs forwad purchase – struktury projektów PRS ... 26

1. Market analysis ... 1
1.1. Institutional involvement in the Polish PRS ... 3
1.2. Fragmented private rented housing stock ... 3
1.3. Rise of institutional investors ... 4
1.4. Market entry of foreign funds ... 6
1.5. Residential transaction market ... 8
1.6. Market outlook ... 10
1.7. Tax puzzles to be solved ... 11

2. Structuring the acquisition ... 15
2.1. Special Purpose Vehicles ... 17
Limited liability companies ... 17
Joint stock companies ... 17
Partnerships ... 18
Tax position of SPVs ... 18
2.2. Branches / Direct acquisitions by foreign structures ... 19
2.3. Development of a new vehicle – Real Estate Investment Trust ... 19

3. Financing structure of the investment ... 21
3.1. Share capital or supplementary capital increase ... 23
3.2. Shareholder loans ... 23
Direct taxation ... 23
Indirect taxation ... 25
3.3. Intra-group financing ... 25
Direct taxation ... 25
WHT ... 25
Indirect taxation ... 26
3.4. Bank financing ... 26
Direct taxation ... 26
Indirect taxation ... 26
3.5. Forward funding vs. forward purchase ... 26

4. Podatkowe aspekty fazy deweloperskiej 29
4.1. Nabycie gruntu 31
Przedsiębiorstwo lub jego część 31
Status zbywcy w ustawie o VAT 32
Zwolnienie z VAT przy sprzedaży nieruchomości 32
Nabycie gruntu opodatkowane VAT 32
Nabycie gruntu zabudowanego budynkami 33
Nabycie niedokończonej inwestycji 35
Podsumowanie 35
4.2. Faza budowlana 36
4.3. Stawka VAT od usług stanowiących koszty operacyjne 37
4.4. Rozliczenie VAT w przypadku zmiany przeznaczenia budynku 38
4.5. Prace wykończeniowe (fit-out) 39

5. Aspekty podatkowe fazy operacyjnej 41
5.1. Wynajem apartamentów 43
5.2. Wynajem na cele mieszkalne 43
5.3. Wynajem na cele komercyjne 44
5.4. Usługi związane z zakwaterowaniem 44
5.5. Rozliczenie mediów 46
5.6. Opodatkowanie VAT usług zakwaterowania studentów 47
5.7. Projekty mieszane oraz ryzyko związane z prawem do odliczenia 48
5.8. Amortyzacja budynku 49

6. Wyjście z inwestycji – aspekty podatkowe 51
6.1. Podatek dochodowy od osób prawnych 53
6.2. VAT vs. PCC 53
6.3. Podział zysków 57

Spis treści 59

O nas 61

4. Tax aspects of development phase 29
4.1. Acquisition of land 31
Enterprise or a part thereof 31
Seller's status under the VAT Act 32
Acquisition of land - VAT aspects 32
Acquisition of land developed with buildings / structures 32
Acquisition of land developed with unfinished investment 33
Summary 35
4.2. Construction of the building 36
4.3. VAT rate on operating costs 37
4.4. VAT settlement in the event of change of building's intended use 38
4.5. Performing fit-out works 39

5. Tax aspects of the operational phase 41
5.1. Leasing out of the apartments 43
5.2. Rent for residential purposes 43
5.3. Rent for commercial purposes 44
5.4. Mixed and rent-alike services 44
5.5. Costs of utilities reconciliation 46
5.6. VAT taxation of student accommodation services 47
5.7. VAT implication of mixed use and risk related to deductibility right 48
5.8. Depreciation of the building 49

6. Exit from the investment – tax aspects 51
6.1. Corporate income tax 53
6.2. VAT vs. TCLT 53
6.3. Distribution of profit 57

Table of contents 59

About us 61

O nas

About us

TPA to wiodąca międzynarodowa grupa konsultingowa świadcząca kompleksowe usługi doradztwa biznesowego w 11 krajach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej.

W Polsce **TPA** należy do grona liderów wśród firm doradczych. Zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu strategicznego doradztwa podatkowego, doradztwa transakcyjnego i corporate finance, audytu finansowego, outsourcingu księgowego i administracji płacowej, a także doradztwa personalnego.

TPA jest niezależnym członkiem Baker Tilly Europe Alliance, w związku z czym może oferować swoim klientom usługi jednej z największych na świecie sieci doradców podatkowych, audytorów, księgowych i konsultantów biznesowych.

TPA is the leading international consultancy group providing comprehensive business advisory services in 11 countries of Central and South-Eastern Europe.

In Poland, **TPA** belongs to the leading advisory companies. We provide international concerns and large national enterprises with effective business solutions in strategic tax advisory, transactions and corporate finance, financial audit, accountancy outsourcing and payroll administration, as well as personnel advisory.

TPA is an independent member of Baker Tilly Europe Alliance and is thus able to provide its clients with services by one of the largest networks of tax advisors, auditors, accountants and consultants in the world.

TPA Poland
ul. Młyńska 12, 61-730 Poznań
tel.: +48 61 63 00 500

ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa
tel.: +48 22 64 79 700

ul. Staromiejska 13a, 40-013 Katowice
tel.: +48 32 73 20 000

office@tpa-group.pl
www.tpa-group.pl

REAS jest polską firmą doradczą specjalizującą się w zagadnieniach związanych z rynkiem mieszkaniowym. W ciągu 20 lat działalności zyskał renomę jako lider rynku w zakresie obsługi podmiotów działających na rynku mieszkaniowym oraz rozwoju usług związanych z nowymi klasami aktywów takimi jak instytucjonalny rynek najmu, mieszkania dla studentów czy seniorów.

Wiedza zdobyta dzięki autorskiemu programowi monitoringu pierwotnego rynku mieszkaniowego realizowanemu przez REAS nieprzerwanie od 17 lat pozwala na tworzenie wieloaspektowych analiz rynku oraz formułowanie długoterminowych prognoz wspomagających proces planowania strategicznego.

REAS współpracuje z funduszami inwestycyjnymi, inwestorami, deweloperami i bankami w zakresie doradztwa transakcyjnego, projektowego oraz wycen. Tylko w ostatnich 5 latach REAS był zaangażowany w ponad 2 600 projektów doradczych dla 253 różnych klientów.

REAS is the leading residential advisory company in Poland. Within 20 years of operation, REAS has gained a reputation as expert and reliable partner in providing advisory services to developers, banks and investors operating in the residential market in Poland and across CEE.

REAS specializes in market research and development advisory, supporting the developers at all stages of the investment process. Over the last 5 years the company has been engaged in more than 2.6 thousand of advisory project for 253 different clients. REAS provides transaction advisory services regarding the acquisition and disposal of residential assets, development projects, student accommodation and investment sites.

REAS
ul. Belwederska 9/103, 00-761 Warszawa
tel.: +48 22 38 02 100

reas@reas.pl
www.reas.pl

Małgorzata Dankowska
Doradca podatkowy, Partner, TPA Poland
tel.: +48 663 877 788
malgorzata.dankowska@tpa-group.pl

Specjalizuje się w doradztwie transakcyjnym i restrukturyzacyjnym. Ma bogate doświadczenie w zakresie transakcji związanych z nabywaniem, zbywaniem, a także restrukturyzacją finansowania nieruchomości komercyjnych. Przeprowadziła liczne projekty restrukturyzacyjne w zakresie optymalizacji struktury holdingowej i uzyskiwania korzystnych rozwiązań podatkowych, włączając w to połączenia, likwidacje czy wymiany udziałów. Jest specjalistą w zakresie doradztwa dla funduszy inwestycyjnych.

Jest autorką licznych publikacji i raportów z zakresu podatków. Prelegentka na wielu konferencjach i szkoleniach podatkowych, jurorka konkursów branżowych. W 2013 r. została wyróżniona drugim miejscem w rankingu Dziennika Gazeta Prawna w kategorii najlepszych doradców podatkowych w zakresie fuzji i przejęć.

Jest licencjonowanym doradcą podatkowym. Członkini IFA (International Fiscal Association) oraz Stowarzyszenia REIT Polska.

Małgorzata Dankowska
Tax advisor, Partner, TPA Poland
tel.: +48 663 877 788
malgorzata.dankowska@tpa-group.pl

Specializes in transactional and restructuring advisory. She has gained a broad experience in advisory on acquisitions and disposals of commercial real estate, as well as related financial restructuring. She has performed numerous structuring projects related to tax optimal holding structure as well as achieving tax optimal solutions, including mergers, liquidations, or exchange of shares. She also specializes in advisory for investment funds.

Małgorzata is the author of numerous tax publications and reports. She is a speaker at many conferences and tax workshops, jury member of RE industry contests. In 2013 was awarded second place of the Best Tax Advisor in Poland in M&A by Dziennik Gazeta Prawna.

Małgorzata is certified tax advisor. She is a member of the IFA (International Fiscal Association) and the Stowarzyszenie REIT Polska association.

Paulina Nawrat
Doradca podatkowy, Manager, TPA Poland
tel.: +48 604 999 399
paulina.nawrat@tpa-group.pl

Specjalizuje się w podatku dochodowym od osób prawnych, podatkach międzynarodowych, podatku od czynności cywilno-prawnych oraz doradztwie podatkowym dla klientów niemieckojęzycznych (German Desk). Dotychczas doradzała podatkowo w głównej mierze międzynarodowym spółkom i funduszom z branży nieruchomości oraz branży finansowej.

Przeprowadziła liczne przeglądy podatkowe oraz badania Due Diligence. Brała udział w wielu projektach CIT-Compliance. Ponadto, zajmowała się projektami restrukturyzacyjnymi, projektami strategicznego planowania podatkowego, dotyczących między innymi transferu portfela należności czy restrukturyzacji organizacyjnej (podział mający na celu wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa). Posiada doświadczenie w przygotowywaniu dokumentacji cen transferowych.

Jest licencjonowanym doradcą podatkowym i członkiem Stowarzyszenia Księgowych w Polsce. Absolwentka Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Uniwersytetu Europa Viadrina we Frankfurcie nad Odrą oraz Lehigh University w Stanach Zjednoczonych.

Paulina Nawrat
Tax advisor, Manager, TPAPoland
tel.: +48 604 999 399
paulina.nawrat@tpa-group.pl

She specializes in corporate income tax, international taxation, tax on civil law transactions, as well as, tax advisory for German speaking clients (German Desk). So far she has provided complex tax advisory to multinational real estate companies, real estate funds and financial institutions such as non-banking lending institutions, peer-to-peer lending platforms.

She conducted numerous due diligence audits and strategic tax planning for multinational companies. She took part in many CIT-Compliance projects. Paulina was involved in restructuring projects and strategic tax planning projects, including transfer of portfolios of receivables, organizational restructuring (division by separation of an organized part of enterprise). She has also experience in preparing transfer pricing documentation.

Paulina is a licensed tax advisor and a member of the Polish Association of Accountants. She is an alumnus of University of Economics in Wrocław (M.A.), Europa Viadrina University in Frankfurt an der Oder (M.E.S.) and Lehigh University in the USA.

Dr Maximilian Mendel, MRICS
Partner, Doradztwo Transakcyjne, REAS
tel.: +48 662 159 931
maximilian.mendel@reas.pl

Maximilian kieruje pracami Zespołu Doradztwa Transakcyjnego, którego działania koncentrują się na rozwoju instytucjonalnego rynku najmu mieszkań i prywatnych akademików. Jako doradca transakcyjny największych inwestorów krajowych oraz zagranicznych funduszy inwestycyjnych, był zaangażowany w pierwsze na polskim rynku transakcje w tym segmencie. Był ponadto liderem wielu projektów badawczych i konsultingowych na rynkach mieszkaniowych w całym regionie CEE, w tym, w Czechach, Rumunii i Bułgarii oraz na Słowacji i Ukrainie.

Absolwent Interdyscyplinarnych Studiów Planowania Przestrzennego na Uniwersytecie w Dortmundzie. Stopień doktora uzyskał w Instytucie Geografii i Zagospodarowania Przestrzennego PAN. Prelegent wielu międzynarodowych konferencji nieruchomościowych oraz autor wielu publikacji i opracowań z dziedziny budownictwa mieszkaniowego i planowania przestrzennego.

Jest członkiem Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS), Urban Land Institute (ULI) oraz Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości (PSDRN).

Maximilian Mendel, Ph.D., MRICS
Partner, Transaction Advisory, REAS
tel.: +48 662 159 931
maximilian.mendel@reas.pl

Maximilian is head of Transaction Advisory at REAS with a special focus on transactions of professional investors in the private rented sector and student accommodation. He has acted as transaction advisor for major deals of large domestic investors and the first international real estate funds investing in Poland. He has been also a leader in many research and advisory projects, not only in Poland but also in other housing markets in the region, including the Czech Republic, Romania, Bulgaria, Slovakia and Ukraine.

He studied spatial planning at Dortmund University and received his Ph.D. at the Institute of Geography and Spatial Organization of the Polish Academy of Sciences. He has been a speaker at many international real estate conferences and is the author of many publications and studies concerning real estate and spatial planning.

He is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), the Urban Land Institute (ULI) and the Polish Association of Real Estate Counselors (PSDRN).

Paweł Sztejter, MRICS
Partner Zarządzający, Doradztwo Deweloperskie i Transakcyjne, REAS
tel.: +48 602 374 411
pawel.sztejter@reas.pl

Z rynkiem nieruchomości związany jest od ponad 20 lat. Jest współzałożycielem i wiceprezesem zarządu REAS. Odpowiada za działania firmy w zakresie doradztwa deweloperskiego i transakcyjnego. Współpracuje z deweloperami, bankami oraz funduszami inwestycyjnymi aktywnymi zarówno na rynku mieszkań na sprzedaż, jak i w segmentach mieszkań na wynajem, akademików oraz condo-hoteli.

Przed założeniem REAS w 1997 r., był członkiem grupy doradczej utworzonej przez Bank Światowy i Ministerstwo Budownictwa, której celem było wsparcie reformy sektora mieszkaniowego w Polsce. Wcześniej, podczas studiów w Szkole Głównej Handlowej Paweł był aktywnym członkiem AIESEC, a pracę zawodową rozpoczął w United Nations Development Programme (UNDP).

Jest członkiem Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS), członkiem zarządu polskiego oddziału Urban Land Institute (ULI) oraz wiceprezesem zarządu Polskiego Stowarzyszenia Doradców Rynku Nieruchomości (PSDRN).

Paweł Sztejter, MRICS
Managing Partner, Development & Transaction Advisory, REAS
tel.: +48 602 374 411
pawel.sztejter@reas.pl

Paweł has worked in the real estate market for over 20 years. He is the co-founder and Deputy President of the Board at REAS, where he is responsible for transaction and development advisory. He cooperates with developers, banks and investment funds, which are active on the market of units for sale as well as in the residential rental market, student housing and condo-hotels submarkets.

Before REAS was founded in 1997, he was a member of an advisory group formed by the World Bank and the Ministry of Construction, aimed at supporting the reform of the housing sector in Poland. Earlier, during his studies at the Warsaw School of Economics, Paweł was an active member of AIESEC, and he started his career in the United Nations Development Programme (UNDP).

He is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), member of the board of the Polish branch of the Urban Land Institute (ULI), and vice-president of the Polish Association of Real Estate Counselors (PSDRN).

© 2018 TPA Poland

Publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej zgodne z obecnym stanem prawnym (maj 2017). TPA Poland, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone (Grupa TPA) nie świadczą tym samym, ani nie przedstawiają w tej publikacji porad księgowych, podatkowych, inwestycyjnych, finansowych, konsultingowych, prawnych czy innych. Nie należy także, wyłącznie na podstawie zawartych tu informacji, podejmować jakichkolwiek decyzji dotyczących Państwa działalności. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań dotyczących kwestii finansowych czy biznesowych powinni Państwo skorzystać z porady profesjonalnego doradcy. TPA Poland, firmy członkowskie oraz podmioty stowarzyszone nie ponoszą odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody wynikające z wykorzystania informacji zawartych w publikacji ani za Państwa decyzje podjęte w związku z tymi informacjami. Osoby korzystające z publikacji robią to na własne ryzyko i ponoszą pełną związaną z tym odpowiedzialność.

This publication contains general information only, according to the current legal status (May 2017). None of TPA Poland, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "TPA Group") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services. This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the TPA Group shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

TPA Poland

ul. Młyńska 12
61-730 Poznań
tel.: +48 61 6300 500

ul. Przyokopowa 33
01-208 Warszawa
tel.: +48 22 64 79 700

ul. Staromiejska 13a
40-013 Katowice
tel: +48 32 73 20 000

www.tpa-group.pl

office@tpa-group.pl