bakertilly
WOROSZYLSKA LEGAL

tpa

TAX & LEGAL ALERT

sierpień 2019

Użytkowanie wieczyste – obrona przed podwyżką opłaty

Otrzymali Państwo aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste?

Złożyli Państwo stosowne pismo do SKO?

Zastanawiają się Państwo nad zaskarżeniem decyzji SKO?

Potrzebują Państwo wsparcia na etapie postępowania sądowego?

TPA Poland oferuje skrojone na miarę rozwiązania dla deweloperów i inwestorów w zakresie kwestionowania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

Szerokie grono współpracujących ze sobą ekspertów zapewni kompleksowość świadczonych usług. Nasze doświadczenie w zakresie obsługi branży nieruchomościowej pozwoli zarówno na racjonalną i szybką ocenę rynkowego poziomu opłaty rocznej dla danej lokalizacji, jak również na doradztwo i wsparcie procesowe na wszystkich etapach postępowania.

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste

Podstawowym obowiązkiem użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej jest uiszczanie stosowanej opłaty z tego tytułu. Wysokość tej opłaty ustala się jako iloczyn stawki procentowej i wartości nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste. Ale uwaga: wartość ta nie jest niezmienna. Może być aktualizowana, choć nie częściej niż raz na trzy lata. Kiedy aktualizacja wysokości opłaty może mieć miejsce? Gdy dojdzie do zmiany wartości nieruchomości, a tę określa się na podstawie operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego. Bazą do przygotowania przez rzeczoznawcę operatu są ceny transakcyjne innych nieruchomości o porównywalnych parametrach. Warto wiedzieć, że w takiej wycenie uwzględniane są wyłącznie aktualne, rynkowe ceny podobnych nieruchomości. Następnie ceny te trzeba odnieść do pewnych współczynników, ważnych dla danej nieruchomości gruntowej, takich jak np. lokalizacja czy sąsiedztwo.

Jeśli przeprowadzona analiza wykaże możliwość zmiany opłaty za użytkowanie wieczyste, nastąpi to w formie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i przedstawienia jej nowej wysokości. Zrobi to odpowiedni organ jednostki samorządu terytorialnego.

Złą informacją dla użytkowników wieczystych nieruchomości jest fakt, że jeśli opłata jest aktualizowana, zazwyczaj jej wysokość rośnie i to znacznie. Nasze doświadczenia wskazują, że zaktualizowana opłata często jest zbyt wysoka, ale – co ważne – istnieją środki, które pozwalają zweryfikować czy zaproponowany wzrost jest zasadny. W przeprowadzeniu odpowiedniej analizy w tym zakresie, z sukcesami, wspieramy naszych Klientów.

Gdy opłata wzrasta

Otrzymanie pisma z urzędu z nową wysokością opłaty nie oznacza, że użytkownik wieczysty musi ją natychmiast uregulować. Wręcz przeciwnie, ma prawo do zakwestionowania aktualizacji opłaty. Ma na to 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia poprzedniej opłaty. Co zrobić? Wystarczy złożyć odpowiedni wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. W takim piśmie należy wskazać, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona, ale w innej wysokości. Istotne jest to, że użytkownik wieczysty nie musi prezentować w takim piśmie wyczerpującego uzasadnienia swojej opinii. Obowiązki dowodowe w tym zakresie spoczywają bowiem na organie podwyższającym opłatę. To urząd musi udowodnić, że wystąpiły przesłanki do aktualizacji opłaty. Gdy tego nie zrobi, sprawę przegra.

Jeśli urząd jednak swoje dowody przedstawi, a SKO przychyli się do tej argumentacji, droga do dochodzenia swoich racji jeszcze się nie zamyka. Orzeczenia kolegium można bowiem zaskarżyć, składając sprzeciw, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy sądowi powszechnemu. W momencie, gdy sprawa trafi do sądu, obowiązują już ogólne zasady postępowania dowodowego wynikające z kodeksu postępowania cywilnego. Wówczas użytkownik wieczysty, który chce zakwestionować aktualizację opłaty rocznej, powinien wykazać dowody, potwierdzające jego opinię.

Z naszej praktyki wynika, że często dopiero etap postępowania sądowego daje oczekiwane przez użytkowników wieczystych skutki w postaci obniżenia wysokości aktualizacji opłaty rocznej.

Konwersja prawa użytkowania wieczystego

Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych na cele mieszkaniowe, bądź na cele użytkowe w przypadku zabudowy wielorodzinnej z przewagą lokali mieszkaniowych, zostało przekształcone z mocy prawa w prawo własności, a co za tym idzie, obecni właściciele zobowiązani są do ponoszenia „opłaty przekształceniowej" na rzecz dotychczasowego właściciela, tj. jednostki samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa, przez okres m.in. 20 lat w wysokości odpowiadającej opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sprzed przekształcenia.

Kwestia aktualnej opłaty rocznej nabiera szczególnego znaczenia wraz z dalszymi planami ustawodawcy w zakresie całkowitej likwidacji prawa użytkowania wieczystego i zastąpienia go prawem własności.

Jak pokazuje dotychczasowa praktyka, ustawowe przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, wiąże się i będzie również w przyszłości wiązało się z opłatami, których mechanizm będzie oparty o aktualną opłatę roczną.

Fala aktualizacji opłat rocznych

Oparcie opłaty związanej z przekształceniem o aktualną opłatę roczną można uznać za logiczne z punktu widzenia gospodarczego dotychczasowego właściciela.

Jednocześnie, spowodowało urzędową falę aktualizacji opłat rocznych dla nieruchomości gruntowych o wszystkich funkcjach w Polsce.

Liczba i dotkliwość zawiadomień w sprawie aktualizacji opłat rocznych jest szczególnie odczuwalna dla nowych użytkowników wieczystych, którzy sfinalizowali transakcje zakupu gruntów pod koniec 2018 roku i w ostatnich miesiącach.

Koszty dla deweloperów i inwestorów

Bieżące aktualizacje opłat mogą mieć istotne implikacje dla kosztów ponoszonych przez inwestorów i deweloperów w najbliższym horyzoncie czasowym.

W wielu przypadkach, nowe opłaty roczne są zawyżone w stosunku do obiektywnej wartości gruntu, popartej analizą opłacalności projektu deweloperskiego. W dzisiejszych realiach kurczących się marż deweloperskich, na skutek wysokich kosztów budowy oraz w świetle oczekiwanego schłodzenia rynku, zwiększone koszty utrzymania nieruchomości podczas procesu deweloperskiego, nabierają szczególnego znaczenia.

Dodatkowo, w projektach mieszkaniowych ostateczni odbiorcy lokali coraz częściej zwracają uwagę na to, czy koszty roczne ułamkowej opłaty rocznej dla danego lokalu nie będą zawyżone. Zbyt wysokie obciążenie przyszłych mieszkańców, może wpływać na tempo sprzedaży lokali w inwestycji przez dewelopera, który zrealizował inwestycje na gruncie obciążonym zbyt wysoką opłatą roczną.

ZAGROŻENIA :

- SPADEK WSKAŹNIKÓW OPŁACALNOŚCI DLA PROJEKTU
- SPADEK TEMPA SPRZEDAŻY LOKALI W INWESTCJI

Eksperci TPA Poland i Baker Tilly Woroszylska Legal są do Państwa dyspozycji na każdym etapie, niezbędnym do zakwestionowania nowej opłaty. Zapraszamy do kontaktu z nami.

Kontakt

Wojciech Sztuba

Partner zarządzający | Doradca Podatkowy
TPA Poland
tel.: +48 61 63 00 500
Email

Wojciech Doliński

MRICS

tel.+48 22 647 97 00
Email

Katarzyna Woroszylska

Partner zarządzająca | Rechtsanwältin/Adwokat
Baker Tilly Woroszylska Legal
tel.: +48 22 647 99 00
Email

Katarzyna Koszel

Counsel | Radca prawny
Baker Tilly Woroszylska Legal
tel.: +48 22 647 99 00
Email

O TPA Poland

TPA to wiodąca międzynarodowa grupa konsultingowa oferująca kompleksowe usługi doradztwa biznesowego w 12 państwach Europy Środkowej i Południowo-Wschodniej. W Polsce TPA należy do największych firm doradczych zatrudniając ponad 200 ekspertów w Poznaniu, Warszawie i Katowicach. Zapewniamy międzynarodowym koncernom oraz dużym przedsiębiorstwom krajowym efektywne rozwiązania biznesowe z zakresu doradztwa podatkowego, doradztwa transakcyjnego, audytu finansowego, corporate finance, outsourcingu księgowego i administracji płacowej, a także doradztwa personalnego

O kancelarii Baker Tilly Woroszylska Legal

Baker Tilly Woroszylska Legal jest kancelarią skoncentrowaną na obsłudze przedsiębiorców we wszystkich kluczowych obszarach ich działalności. Zespół kancelarii tworzą prawnicy z wieloletnim, międzynarodowym doświadczeniem transakcyjnym i doradczym. Jako członek grupy doradczej TPA i niezależny członek Baker Tilly International, globalnej sieci oferującej kompleksowe usługi doradcze, kancelaria łączy zalety zintegrowanej obsługi „one stop shop" z ekspertyzą tradycyjnej kancelarii prawnej i zasięgiem międzynarodowej grupy doradczej.

TPA Poland

ul. Przyokopowa 33
01-208 Warszawa

tel. +48 22 647 97 00
www.tpa-group.pl
office@tpa-group.p

Baker Tilly Woroszylska Legal

ul. Przyokopowa 33
01-208 Warszawa

tel. +48 22 647 99 00
www.bakertilly.pl
legal@bakertilly.pl