

Warszawa, dnia 14 maja 2018 r.

Szanowny Pan

**Podsekretarz Stanu Paweł Gruza**

Ministerstwo Finansów  
ul. Świętokrzyska 12  
00-916 Warszawa

### STANOWISKO

#### **POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH W SPRAWIE PROJEKTU USTAWY O FIRMACH INWESTUJĄCYCH W NAJEM NIERUCHOMOŚCI**

W związku z opublikowaniem w dniu 27 kwietnia 2018 r. Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacyjnego w zakładce *Rządowy proces legislacyjny projektu Ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości* [dalej: „Projekt” bądź „Ustawa”] z dnia 25 kwietnia 2018 r., w ramach konsultacji publicznych Polski Związek Firm Deweloperskich [dalej: „PZFD”] przedkłada niniejsze stanowisko.

Zgodnie z uzasadnieniem projektowana Ustawa ma na celu „[...] zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze rynku nieruchomości mieszkalnych na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania instytucjonalnego kapitału krajowego na tym rynku poprzez wprowadzenie do polskiego porządku prawnego statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości [...]”, czyli ma wprowadzić ułatwienia podatkowe jedynie dla spółek zajmujących się wyłącznie wynajmem nieruchomości mieszkalnych, wykluczając tym samym możliwości lokowania kapitału w nieruchomościach komercyjnych, co wydaje się posunięciem nieuzasadnionym, które negatywnie odbije się na rynku kapitałowym i sektorze nieruchomości.

W naszej ocenie należy wrócić do słusznej koncepcji, która towarzyszyła pierwszemu projektowi ustawy o tzw. REITach, gdzie założenie ustawy było niemal identyczne jak w aktualnym Projekcie, czyli „[...] zwiększenie atrakcyjności podejmowania i prowadzenia działalności gospodarczej w sektorze **rynku nieruchomości komercyjnych** na wynajem oraz zwiększenie zaangażowania krajowego kapitału prywatnego na tym rynku [...]”. Bardzo słusznie wtedy podkreślano, że polski rynek wynajmu nieruchomości komercyjnych zdominowany jest przez „[...] podmioty zagraniczne, które często korzystają z preferencji, przyznawanych przez prawodawstwo krajów ich siedziby, a związanych ze szczególnym statusem podatkowym, jako tzw. spółki typu REIT. Jako że w Polsce brak analogicznych rozwiązań, uzasadnione jest przypuszczenie, iż wprowadzenie do polskiego porządku prawnego instytucji o podobnym charakterze umożliwi usunięcie słabości krajowego rynku wynajmu nieruchomości komercyjnych – dominacji inwestorów zagranicznych i braku zaangażowania inwestorów detalicznych [...]”.

Dopuszczenie możliwości inwestowania w sektorze rynku nieruchomości komercyjnych doprowadzi do rozwoju i pobudzenia tego segmentu gospodarki, a zwiększenie się nakładów inwestycyjnych w segmencie nieruchomości komercyjnych doprowadzi do wzrostu popytu na usługi sektora

**Polski Związek  
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

**REGON:** 015166016  
**NIP:** 521-31-96-811  
**KRS:** 0000114107

tel. 22 745 01 00  
biuro@pzfd.pl

[www.pzfd.pl](http://www.pzfd.pl)

budownictwa w Polsce. Szacuje się, że obecnie w Polsce ok. 90% nieruchomości komercyjnych znajduje się w posiadaniu inwestorów zagranicznych, więc dopuszczenie firm inwestujących również w najem nieruchomości komercyjnych przyczyniłoby się do wzmocnienia inwestorów z Polski w udziale w rynku nieruchomości komercyjnych. Zagwarantowałoby to również tym firmom stabilne i długoterminowe dochody, a także przyczyniłoby się do tworzenia długoterminowych oszczędności. W naszej ocenie nieruchomości komercyjne wydają się o wiele bardziej atrakcyjne dla inwestorów, bowiem mogą być realizowane w dużo większej skali, a tym samym mogą generować o wiele większy dochód.

Należy rozważyć również możliwość zezwolenia spółkom inwestującym w wynajem nieruchomości na posiadanie spółek zależnych w formie spółki jawnej lub spółki komandytowej. Szczególnie ta ostatnia forma prawna jest powszechnie stosowana na rynku nieruchomościowym w Polsce, a rozwiązania przyjęte w projekcie Ustawy nie dają możliwości prowadzenia działalności poprzez spółki zależne funkcjonujące w takim kształcie. Zakładanie spółek celowych jest częstym wymogiem banków w związku z udzielaniem kredytów. Spółka taka ma z reguły ograniczony zakres działalności, nie może się zajmować różnymi projektami, ma na celu rozgraniczenie przeprowadzenia danego projektu od innych projektów gospodarczych realizowanych przez przedsiębiorcę, tym samym ograniczając ryzyko finansowe dla przedsiębiorcy i dla banku. Niedopuszczenie spółek osobowych do katalogu spółek zależnych od spółki rynku wynajmu nieruchomości, w naszej ocenie stanowić może nieuzasadnioną barierę dla rozwoju rynku kapitałowego i wpłynąć może na osłabienie jego wzrost. Szerszy zakres podmiotowy ustawy spowodowałby na pewno wzrost rodzimego udziału kapitału na rynku nieruchomości, który obecnie zdominowany jest przez inwestorów zagranicznych.

W naszej chcielibyśmy również zauważyć, że proponowany w projekcie Ustawy kapitał zakładowy FINN – 50 mln zł – wydaje się nadal nadmiernie wysoki. Przewyższa on 500 razy minimalny kapitał zakładowy dla spółki akcyjnej, jaki został przewidziany w kodeksie spółek handlowych. W naszej ocenie wymóg posiadania kapitału na tym poziomie stanie się barierą dla rozwoju spółek rynku wynajmu nieruchomości. Doprowadzić to może do sytuacji, w której jedynie bardzo duże podmioty (szczególnie zagraniczne) będą w stanie sprostać wymogom regulacji ustawowych, co w oczywisty sposób może wpłynąć na zachwianie równowagi i konkurencji na rynku i jednocześnie negatywnie wpłynie na możliwość inwestowania przez mniejsze, rodzime podmioty. Pozostawać to może również w opozycji to celów, które przyświecały temu projektowi, czyli rozpowszechnienie możliwości inwestowania wśród inwestorów indywidualnych, przy jednoczesnym zmniejszeniu roli dużych, międzynarodowych podmiotów na rynku. W realiach polskiego rynku będzie bardzo trudno tworzyć się takim podmiotom, co finalnie doprowadzi do ograniczonego funkcjonowania FINN, gdyż główną rolę będą w tym systemie ograły jedynie duże podmioty. Należy zauważyć, że tak wysokie wymogi kapitałowe są jedynie w państwach, które są bardzo rozwinięte gospodarczo, i w których możliwości inwestowania przez samodzielne podmioty są zdecydowanie wyższe. W związku z tym słuszne wydaje się dostosowanie wymogów kapitałowych do realiów polskiego rynku, stąd też proponujemy obniżenie poziomu minimum kapitału spółki do 15.000.000 zł.

Mając na uwadze powyższe wyrażamy nadzieję, że stanowisko PZFD zostanie uwzględnione w dalszych pracach nad ustawą. W naszej ocenie sugerowane zmiany przyczynią się przede wszystkim do zwiększenia udziału w rynku inwestorów indywidualnych, którzy poprzez zwiększone bezpieczeństwo inwestowania, zostanie zaktywizowany posiadany przez nich kapitał. Przełoży to się oczywiście na wzrost dochodów, a jednocześnie obniży dominację na rynku inwestorów zagranicznych.

**Polski Związek  
Firm Deweloperskich**

ul. Puławska 2  
Plac Unii, budynek A  
02-566 Warszawa

**REGON:** 015166016  
**NIP:** 521-31-96-811  
**KRS:** 0000114107

tel. 22 745 01 00  
biuro@pzfd.pl

[www.pzfd.pl](http://www.pzfd.pl)

  
**Konrad Płochocki**  
Dyrektor Generalny  
Polskiego Związku Firm Deweloperskich