

Podatek katastralny – zmowa milczenia polityków

26 września 2011

Politycy w trakcie obecnych wyborów nabrali przysłowiowej wody w usta i milczą na temat podatku katastralnego. Radni gminni znają już stawkę tego podatku – 1% wartości nieruchomości. Gotowy jest kataster-podstawa do wyliczenia podatku katastralnego

Z przykrością stwierdzam, że pośród partii politycznych panuje swoista zmowa milczenia odnośnie wprowadzenia podatku katastralnego. Przy przyjętej już stawce podatku katastralnego równej 1% wartości nieruchomości, właściciel mieszkania za 300 tys. zł zapłaci 3000 zł rocznie, a właściciel domku za 500 tys. zł zapłaci 5000 zł rocznie. Ten podatek zmiecie z powierzchni ziemi gospodarstwa rolne, bo nawet małe gospodarstwo może „liczyć” na 10 lub 20 tys. zł podatku katastralnego rocznie.

Najpierw do rządu w tym roku napisali radni z dużych miast, by go ponaglić z wprowadzeniem tego podatku. W dużych miastach, w większości, rządzi PO, a więc PO napisało do... PO. Milczy też PSL, bo ileż to obietnic wyborczych można spełnić, jeśli wyborcom zabierze się pieniądze...? Zresztą, Szanowny Czytelniku, skomentuj te milczenie partii i polityków według własnego uznania.

Na horyzoncie jest jeszcze jeden haracz, tzw. opłata urbanistyczna, który to pomysł wyszedł z kancelarii Prezydenta Komorowskiego[1]. Konstrukcja tego podatku ma być identyczna, jak podatku katastralnego, jednakże w tym przypadku nie obowiązywałyby stawki maksymalne. Radni gminni na zebraniu podejmowałiby decyzję o jego wysokości, w oparciu o własne „widzimi się”. Przykład opłat za przedszkola wprowadzonych ostatnio przez radnych gminnych wskazuje,

jakiego rzędu mogłyby być stawki tego haraczu.

Podatek katastralny – kolejne narzędzie eksterminacji Polaków? Inne nacje dorabiały się przez pokolenia, czas więc, by Polacy również poprzez dorobek kolejnych pokoleń zaczęli dorabiać się rodowych fortun. Podatek katastralny zapobiega akumulacji kapitału i jeśli jesteś biedny, to twe prawnuki też takie będą.

Podatek katastralny odnosi się do jakiejś hipotetycznej wartości, jakby przedmiot miałby być sprzedany teraz, a przecież nie ma sprzedaży czegokolwiek bez określenia czasu sprzedaży, bo jeśli ma to nastąpić w odległej przyszłości, to należałoby od tej przyszłej wartości odjąć przyszłe płatności podatku katastralnego i od uzyskanego wyniku obliczyć wartość PV, czyli obecną wartość przyszłych przychodów.

Nie muszę chyba udowadniać, że inną wartość ma 1000 zł dziś, a inną np. za 40 lat. Łatwo mogłoby się okazać, że w przeliczeniu na dzisiejsze wartości te 1000 zł za 40 lat nie byłoby warte nawet 100 dzisiejszych złotych. O co chodzi w tej manipulacji i rzekomym obiektywizmie podstawy do naliczenia tego podatku? Od razu narzucają się dwa powody. Pierwszy to ten, że nieudolne rządy narobiły długów, a teraz trzeba z czegoś te długi wraz z odsetkami (lichwą) spłacić.

Drugi powód ma źródło w bandytyzmie. Skoro osoba mało zarabiająca ma atrakcyjną nieruchomość w centrum, nie chce się jej pozbyć za bezcen, to trzeba ją do tego przymusić podatkiem katastralnym. Jeśli mało zarabiasz, to mieszkaj w slumsach. Co kogo obchodzi twoje tytuły naukowe. Kiedyś łupiło się ludzi za pomocą maczugi (lub innej broni), a teraz łupi się w białym kołnierzyku za pomocą maczugi prawa.

W bieżącym artykule poruszę tabu polskiej polityki, podatek katastralny. Na temat aktualnego stanu zaawansowania prac nad wprowadzeniem tego podatku mamy więcej pytań, niż odpowiedzi. Ilekroć w mediach pojawia się przeciek na ten temat, tylekroć

zapada głęboka cisza. Ponoć Polska zobowiązała się w traktacie akcesyjnym do UE, że wprowadzi ten podatek do 2012 r. Piszę „ponoć”, bo nie mam czasu zajmować się lekturą tego dokumentu. Wszystkie znaki na niebie i na ziemi wskazują jednakże, że trwają intensywne prace nad tym podatkiem, ale są one najściślej strzeżoną tajemnicą, tabu. To wszystko nie przeszkadza, by ten temat dogłębnie przeanalizować.

Celem bolszewickiej Rosji była tzw. „urawniłowka”, czyli wszyscy posiadają mniej więcej to samo i nikt poprzez pokolenia nie staje się bogatszy. Kapitalizm, a tak naprawdę zachodni socjalizm, również wytworzył mechanizm, który w pewnym stopniu spełnia funkcję „urawniłowki”, czyli tzw. podatek katastralny. Podatek katastralny zapobiega koncentracji kapitału, a mówiąc bardziej zrozumiale, czyni obywateli biedakami we wszystkich pokoleniach, uniemożliwia ludziom bogacenie się poprzez dorobek kolejnych pokoleń. Obywatelowi biedakowi władza może zawsze coś obiecać przy okazji kolejnych wyborów, a obywatel zamożny może być nie zainteresowany obietnicami władzy, a to już „skandal”.

Podatek katastralny faktycznie ma służyć do spłaty długów rządu, a nie społecznościom lokalnym. W opinii Śp. dra Krzysztofa Dzierżawskiego, nie da się znaleźć jakiegokolwiek dobrej strony podatku katastralnego. Jest za to pełen wad. Można wręcz powiedzieć, że składa się wyłącznie z wad, relacjonuje „PB” konkluzję eksperta Centrum im. Adama Smitha”. „Nie sądzę aby ktokolwiek inny ucieszył się z podatku katastralnego, niż wierzycciele Polski”[2]. Podatek ten jest planowany jako źródło nowych dochodów w celu spłacania zaciąganych przez NBP i MF zobowiązań dłużnych np. wykupu obligacji. Podatek katastralny jest podatkiem lokalnym, więc MF może sięgnąć doń pośrednio, czyli zmniejszyć subwencje dla gmin, powiatów i województw, a zrekompensować im „starty” nowym podatkiem.

Nie jest też prawdą, że podstawą naliczania tego podatku jest rynkowa wartość nieruchomości, bo np. mieszkanie służące

zaspokojeniu potrzeb bytowych, w naszym klimacie, jeśli ma być sprzedane, to w to miejsce za te same, lub większe pieniądze jest odkupywane inne. Poza tym, każdy towar ma określony moment jego zbycia, a jaki jest moment zbycia 40-letniego mieszkania w bloku, który wg założeń konstrukcyjnych miał stać 60 lat, a właściciel chce go sprzedać za kolejne 40 lat? Jaka będzie cena takiego mieszkania za 40 lat? A co z płaconym w międzyczasie podatkiem katastralnym? Podałem przypadek skrajny, ale podstawowe pytanie dotyczy kwestii podstawowej: Czy mieszkanie nie przeznaczone do sprzedaży jest towarem, czy tylko ewentualnie, kiedyś może nim być? Jaka kiedyś będzie cena i czy należy od niej odjąć przyszłe podatki katastralne płacone w międzyczasie? Jeśli ma być obliczona cena mieszkania, jako towaru sprzedanego w przyszłości, to jaka jest jego obecna wartość (PV) i jakiego wskaźnika dyskontowego użyć? Obiektywne odpowiedzi nie istnieją.

Użyję innego przykładu, który jest bardziej zrozumiały dla nie ekonomistów. Idziemy do sklepu, towar leży na półce, podkreślam słowo „towar”, za który to towar należy zapłacić podatek VAT. Póki ten towar leży na półce, tego podatku nie zapłacimy, aż do momentu sprzedaży. Nawet włożenie towaru do koszyka nie jest podstawą do zapłacenia tego podatku, lecz dopiero moment dokonania zakupu przy kasie. Reasumując, podstawą opodatkowania nie jest sam fakt „bycia” towarem, lecz ściśle określony moment jego sprzedaży. W tym momencie zauważymy, że nasze mieszkanie jest w większości przypadków co najwyżej potencjalnym towarem, ale nigdy nie musi nim być, bo właściciel może je np. rozebrać. W przypadku mieszkań absolutnie nie ma możliwości określenia momentu sprzedaży, ani nawet ceny takiego mieszkania w momencie sprzedaży. W związku z powyższym mówienie o obiektywnej podstawie naliczania tego podatku jest kłamstwem, a co najmniej jest wątpliwe i dyskusyjne. Skoro nie wiadomo o co chodzi, to wiadomo, że chodzi o obrabowanie, nie bójmy się tego słowa, Polaków z kolejnych pieniędzy.

Podatek katastralny ma być niedokuczliwy dla obywateli. Przypomnę podobne obietnice z okresu wprowadzania VAT, który rzekomo miały płacić firmy. Skończyło się na tym, że VAT został wliczony w cenę finalnego produktu, za który płacimy my konsumenci.

Przedstawię parę fragmentów z długiego artykułu[3]. Artykuł jest oparty na jednej z wersji projektu w sprawie katastru, czyli stawka 1% (ja z kolei spotkałem się ze stawką 2%). To wszystko na razie projekty, ale UE chce, by taki podatek w Polsce wprowadzić do 2012 r., a tak przynajmniej kiedyś czytałem. Czasami tylko można natrafić na informacje, że trwają intensywne prace nad zbudowaniem tzw. katastru, czyli mówiąc inaczej, bazy, spisu nieruchomości, na podstawie której byłby naliczany podatek katastralny. Skoro taka baza jest budowana, to oznacza, że trwają intensywne prace nad odpowiednią ustawą. Kiedyś jednemu z urzędników „wymskło” się, że trwają prace nad wprowadzeniem tego podatku, przeprowadziłem intensywną krytykę na forach, czynniki oficjalne zdystansowały się od informacji i od tamtej pory trwa w tym temacie wymowna cisza. Cisza nie oznacza, że nie ma prac nad stosowną ustawą, a jedynie, że jest to temat niepożądany przed wyborami parlamentarnymi

Ceny mieszkań w Berlinie, Wiedniu i Lizbonie niższe, niż w Warszawie[4]. Tak więc droższe nieruchomości w Polsce, obłożone identyczną stawką podatku katastralnego, jak na Zachodzie sprawią, że zapłacony podatek w odniesieniu do polskich zarobków będzie wielokrotnie wyższy (jako % zarobków). Wielu Polaków w ten sposób będzie wygnanych ze swych domostw w Polsce, a w szczególności z tych bardziej atrakcyjnych, bądź położonych w bardziej atrakcyjnej okolicy. „Zarabiasz mało, to mieszkaj w dzielnicy slumsów” – faktyczny skutek proponowanego podatku. Niektóre osoby nawet nie kryją się z takim właśnie celem wprowadzenia podatku katastralnego.

Przykład: emerytka na warszawskiej Białołęce ma dom z 1000-metrową działką. Nieruchomość jest położona przy trasie

dojazdowej do Warszawy. Jedynym dochodem starszej pani jest emerytura w wysokości 1000 zł. Cena rynkowa działki to przynajmniej 700 zł/mkw., dom o powierzchni 120 mkw. wart jest ok. 200 tys. zł. Za podatek katastralny emerytka musiałaby płacić 9 tys. zł rocznie! Pani Elżbieta mieszka w tym domu od 60 lat. Według prognoz UE przyszła przeciętna realna emerytura w Polsce spadnie aż o 44% w stosunku do dzisiejszych (obecnie przeciętnie jest to 1500 zł). Nastąpił spadek przeciętnej emerytury o 44%, co w połączeniu z podatkiem katastralnym oznacza błyskawiczną eksterminację Polaków, a dla wymienionej w przykładzie emerytki oznacza to eksmisję do slumsów.[5]

Kolejny przykład (przy 1 proc. podatku bez żadnych ulg): 35-metrowe mieszkanie warte 250 tys. zł w Krakowie. W tym wypadku trzeba by zapłacić 2500 zł. A według obecnych stawek? 19,6 zł (stawka za 1 mkw. w Krakowie to 0,56 zł). Jak widać, nawet właściciele małych mieszkań mogą dużo stracić. Gdyby wprowadzono podatek katastralny, Skarb Państwa by się "obłowił", a 80 proc. Polaków nie byłoby stać na jego zapłacenie. Nagle okazałoby się, że mamy w Polsce bardzo dużo bezdomnych. Tak więc 80% obywateli może potencjalnie zostać bezdomnymi.

Czy my Polacy jesteśmy bezbronni wobec perspektywy podatku katastralnego? Przed wyborami należy spytać partie i polityków o ich stanowisko w sprawie tego podatku. Do tego należy wyeliminować partie, które wprost łamią swe obietnice wyborcze. Dla przykładu PO w wyborach z 2007 r. obiecało, że „będzie dziedziczenie OFE oraz tzw. emerytury małżeńskie”. Następnie, wkrótce po wyborach do Sejmu trafił projekt ustawy sprzeczny z tą obietnicą, który następnie został uchwalony 21.11.2008 r. Obietnice takiej partii mogą być równie niewiarygodne, więc nie ma co ryzykować.

Argumenty z forów internetowych. Jakiś forumowicz argumentował, że wprowadzenie tego podatku zwiększy podaż nieruchomości do kupienia za bezcen. Ktoś mu odpisał, że „jeśli szukasz sponsorów, dołącz do cór Koryntu, mili,

stęsknieni panowie czekają”. Ktoś inny napisał, że „od 01.01.2016 r. obywatele UE będą mogli bez przeszkód i bez pozwoleń kupować nieruchomości w Polsce, a więc niech nie liczy na kupno atrakcyjnych nieruchomości w Polsce za bezcen”. Z kolei jakiś działacz UPR nazwał ten podatek (w terminologii UPR „pogłówny”) nowoczesnym. Ktoś skontrował, że „podatek katastralny jest ulubionym narzędziem bolszewików, socjalistów oraz komunistów, a więc poparcie UPR dla tego podatku stawia tę partię pośród formacji lewicowych”.

Autor: Piotr Solis (PJN)

Źródło: [Nowy Ekran](#)

PRZYPISY

[1]

<http://biznes.interia.pl/wiadomosci/news/gminy-chca-nowych-oplat-dla-mieszkancow,1669923>

[2]

<http://biznes.onet.pl/mamy-3-000-000-000-000-zl-dlugu,18543,3319107,1,prasa-detal>

[3]

http://zaprasza.net/a.php?PHPSESSID=lhssalesty&article_id=30738&PHPSESSID=lhssalesty

[4] [http://finanse.wp.pl/gid,12497814,galeria.html?T\[page\]=8](http://finanse.wp.pl/gid,12497814,galeria.html?T[page]=8)

[5]

<http://biznes.onet.pl/wydatki-publiczne-na-emerytury-spadna-w-polsce-naj,18543,3318889,1,news-detal>