



SOZIETÄT
JÜRGEN GEILING
&
PARTNER GbR

Steuerberater · vereid. Buchprüfer · Rechtsanwälte



Infobrief Polen

Steuerberater und vereid. Buchprüfer Jürgen Geiling
Rechtsanwalt Christian Geiling

Goethestraße 8	Schmidstraße 16
93413 Cham	94234 Viechtach
Tel.: 0 99 71 / 85 19-0	Tel.: 0 99 42 / 94 71-0
Fax: 0 99 71 / 85 19-19	Fax: 0 99 42 / 94 71-10
eMail: cham@jgp.de	eMail: viechtach@jgp.de

www.jgp.de

www.infoforum-polen.de

Sehr geehrte Damen und Herren!

Cham, Juli/August 2008

1. Das polnische Immobilienrecht

1.

Im Unterschied zum deutschen Recht wird in Polen das Eigentum an einer Immobilie auf den Erwerber durch einen Vertrag sofort übertragen, es sei denn, dass besondere Vorschriften etwas anders bestimmen oder die Vertragsparteien etwas anders vereinbart haben.

2.

Da in Polen Verpflichtungsverträge über die Übertragung des Immobilieneigentums bereits eine Verfügungswirkung haben, spielen Vorverträge im polnischen Grundstücksrechtsverkehr eine bedeutende Rolle.

Sie treten in der Praxis vor allem dann auf, wenn die Vertragsparteien eine Veräußerung des Immobilieneigentums von der Erfüllung bestimmter Bedingungen (z.B. Erteilung der Baugenehmigung, Einholung von Genehmigungen, Durchführung eines environmental due diligence) abhängig machen wollen. Vorverträge sind dadurch gekennzeichnet, dass sich in ihnen eine oder beide der beteiligten Parteien zum Abschluss eines Vertrages mit einem bestimmten Inhalt (Hauptvertrag) verpflichten.

3.

In Polen wurde der Immobilienverkehr dem Formzwang unterstellt. Der Immobilienkaufvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit einer notariellen Beurkundung. Das gilt sowohl für den Vertrag, der zur Übertragung des Immobilieneigentums verpflichtet, als auch für den Vertrag, der das Eigentum an der Immobilie auf den Erwerber überträgt. 4. Zur Wiedergabe der Rechtslage werden in Polen Grundbücher geführt. Für die Erledigung der Grundbuchsachen sind die Reyongerichte zuständig, bei denen Grundbuchabteilungen errichtet werden.

2. Fiskus greift stärker zu

Jüngste Änderungen im Steuerrecht bringen teilweise Mehrbelastungen für die Steuerzahler

Polen hat im Januar 2007 wichtige Änderungen im Steuerrecht beschlossen. Während das Umsatzsteuergesetz unverändert blieb, gab es wichtige Neuerungen für Unternehmer und Investoren, die in Polen geschäftlich tätig sind.

Kredite: Neue Bestimmungen für Kredite von Anteilseignern

Die zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Änderungen im Gesetz über die Zivilgeschäftsteuer sind speziell für Anteilseigner von Interesse, die Kredite an ihre Kapitalgesellschaften transferieren wollen.

Ziel der Gesetzesänderungen ist es, den Bestimmungen der Direktive des EU-Rats vom 17. Juli 1969 zur indirekten Besteuerung der Kapitalbeschaffung nachzukommen.

Unter den bisherigen Bestimmungen in Polen war es möglich, in den Genuss einer Steuerbefreiung zu kommen, wenn der Kredit innerhalb von zwölf Monaten nach der Unterzeichnung des Kreditvertrages für Geschäftsaufnahmen oder zur Erweiterung der Geschäftstätigkeiten verwendet wurde. Kapitalgesellschaften konnten demzufolge Kredite von ihren Anteilseignern beziehen, um sich von der Zivilgeschäftsteuer zu befreien. Diese Regelungen wurden mit dem neuen Gesetz entsprechend geändert, so dass nun solche Kredite, die der Geschäftsgründung oder der Erweiterung der Geschäftstätigkeiten dienen, einer Zivilgeschäftsteuer in Höhe von zwei Prozent unterliegen.

Ähnlich dieser neuen steuerlichen Behandlung von Krediten der Anteilseigner gelten auch neue Bestimmungen für den Gesellschaftsvertrag. Demnach wird jeder Kredit eines Anteilseigners, unabhängig von der tatsächlichen Höhe des Gesellschafteranteils am Unternehmen, als eine Änderung des Gesellschaftsvertrages betrachtet und ist daher mit 0,5 Prozent zu versteuern.

Bei einer Umwandlung der Kredite in Beteiligungskapital (debt for equity swap) wird der Kreditbetrag, für den bereits Zivilgeschäftsteuer entrichtet wurden, von der steuerlichen Bemessungsgrundlage abgezogen.

Einkommensteuer: Neue Bestimmungen zum steuerlichen Wohnsitz

Die neuen Regelungen für die Einkommensteuer verändern die Grundlagen, nach denen der Steuersitz in Polen definiert wird. Weil das bis Dezember 2006 gültige Steuergesetz keine Definition für „ständigen Wohnsitz“ beinhaltete, wurde bisher das Zivilrecht angewendet, wonach der ständige Wohnsitz jener Ort war, an dem die Person permanent zu bleiben beabsichtigte. Demzufolge konnte auch ein längerer Aufenthalt als begrenzt gelten, so lang die betreffende Person nicht die ausdrückliche Absicht hatte, an einem Ort permanent bleiben zu wollen.

Gemäß der neuen Definition, wie sie das geänderte Einkommensteuergesetz seit 1. Januar 2007 beinhaltet, verfügt nun eine Person in Polen über einen ständigen Wohnsitz, wenn sie entweder enge persönliche oder wirtschaftliche Beziehungen mit Polen hat oder sich für mehr als 183 Tage in einem Finanzjahr auf polnischem Territorium befindet.

Unter dieser neuen Regelung werden zu Steuerzwecken jene Ausländer, die mehr als 183 Tage eines Jahres in Polen verbringen, als Personen mit permanentem Wohnsitz betrachtet und müssen demzufolge höhere Einkommensteuern für in Polen bezogene Einkünfte entrichten.

Auch Einkommen, die außerhalb Polens erzielt werden, werden in diesem Fall von der polnischen Steuergesetzgebung erfasst. Die Anwendbarkeit der neuen Bestimmungen unterliegt jedoch den entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen. Darüber hinaus bestimmt das Gesetz, welche Einkommen als in Polen bezogen gelten, darunter

- Tätigkeiten auf dem Territorium Polens auf der Basis von Serviceverträgen, Anstellungsverhältnissen, Heimarbeit oder gemeinschaftlichen Beschäftigungsverhältnissen, unabhängig davon, wo die Entlohnung ausbezahlt wird,
- individuelle Tätigkeiten auf dem Territorium Polens, unabhängig davon, wo die Entlohnung erfolgt,
- Geschäftstätigkeiten, die auf dem Territorium Polens durchgeführt werden,
- Einkünfte aus Grundbesitz auf dem Territorium Polens oder aus dessen Verkauf.

Die jüngsten Änderungen bezüglich des Steuerwohnsitzes können die Steuerlast ausländischer Personen in Polen erhöhen.

Körperschaftsteuer:

Wechselkursdifferenzen

Entsprechend den neuen Bestimmungen vom 1. Januar 2007 können Steuerpflichtige Wechselkursdifferenzen zu Steuerzwecken auf Basis des Körperschaftsteuergesetzes (a) oder des Gesetzes zur Rechnungslegung (b) anerkennen lassen.

Die erste Methode (a) der steuerlichen Behandlung von Wechselkursdifferenzen basiert auf folgenden Regelungen:

- (I) Positive Wechselkursdifferenzen werden als besteuerbare Einnahmen und negative Wechselkursdifferenzen steuermindernd behandelt,
- (II) jegliche Begleichung von Verbindlichkeiten (einschließlich Kompensationen) hat zur Folge, dass Wechselkursdifferenzen steuerlich herangezogen werden,
- (III) Wechselkursdifferenzen können mit den vom Steuerzahler verwendeten Wechselkursen anerkannt werden, (IV) Einkünfte und Kosten in Fremdwährungen sind in polnische Zloty umzurechnen. Dafür ist der Mittelkurs der Polnischen Nationalbank heranzuziehen, der einen Arbeitstag vor dem Anfallen der Kosten beziehungsweise der Gewinnerzielung gültig war.

Alternativ erlauben die neuen Regulierungen auch die volle Anwendung des Gesetzes zur Rechnungslegung (b), um Wechselkursdifferenzen steuerlich anzuerkennen.

Diese Methode ist jedoch nur für Steuerpflichtige erlaubt, die ihren Jahresabschluss in der entsprechenden Periode von einem autorisierten Rechnungsprüfer begutachten lassen. Diese Steuerzahler müssen die gebuchten Wechselkursdifferenzen, die durch Transaktionen sowie durch die Bewertung von Anlagen und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen entstanden sind, zum Ende jeden Monats und Steuerjahres ausweisen. Um die zweite Methode anzuwenden, ist es außerdem notwendig, den Leiter des zuständigen Finanzamtes bis zum Ende des ersten Monats des Steuerjahres darüber zu informieren, von welchem Zeitpunkt an die Methode angewendet wird. Die Auswahl der Methode durch den Steuerpflichtigen ist für mindestens drei Jahre bindend und kann in dieser Zeit nicht geändert werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen
Sozietät Jürgen Geiling & Partner GbR
durch


Christian Geiling, MBA
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht