

Doświadczenia sąsiadów w dziedzinie katastru

Odwiedzamy Bawarię

JAN J. KONIECZNY

Projektowana reforma systemu podatkowego w Polsce, a szczególnie opodatkowania nieruchomości podatkiem „ad valorem”, jest od dłuższego już czasu przedmiotem zainteresowania kompetentnych zespołów merytorycznych w Ministerstwie Finansów. W celu zapoznania się z doświadczeniami innych krajów w tej dziedzinie przedstawiciele resortu wizytowali Francję, USA i ostatnio (w grudniu ub.r.) także Republikę Federalną Niemiec, a ściśle rzecz biorąc Bawarię.

O podjęciu w Polsce prac nad zmodernizowaną formułą podatków od nieruchomości zdecydowały zasadniczo dwa aspekty, istotne z punktu widzenia beneficjenta podatku lokalnego, jakim jest samorząd gminy:

- dostosowanie polskiej struktury podatków lokalnych od nieruchomości do obowiązującej w krajach Unii Europejskiej;
- ograniczenie do minimum tzw. szarej strefy podatków lokalnych poprzez objęcie ewidencją podatkową i opodatkowaniem wszystkich nieruchomości, a więc gruntowych, budynkowych i lokalowych. Według szacunków samorządowych do 30% nieruchomości w skali kraju pozostaje nie objętych podatkiem. Z oficjalnych danych statystycznych wynika, że podatek od nieruchomości w roku 1999 (stanowiący w całości przychód gmin) wyniesie 5,87 mld złotych. Wynika z tego również, że szara strefa podatkowa stanowiąca 30% tej kwoty to 1,76 mld złotych, których gminy nie otrzymują, a otrzymywać powinny. Są to wartości znaczące dla budżetów gmin, których pozyskaniem gminy są żywotnie zainteresowane.

Zasada ustanowienia wysokości podatku od nieruchomości, zależnego od jej wartości, posiada według opinii samorządowych i rządowych polskich, a także unijskich ekspertów cechy sprawiedliwego wymiaru podatku. Inaczej kształtuje się bowiem wartość parceli, budynku bądź lokalu użytkowego w centrum Warszawy (czy też innego dużego miasta w Polsce) niż nieruchomości o identycznej powierzchni w małych, nieatrakcyjnych miejscowościach.

Te oczywiste argumenty stały się dla specjalistów w zakresie podatków lokalnych, inspiracją do poszukiwania rozwiązań

zmierzających do modernizacji obowiązującego w Polsce podatku od nieruchomości.

Podjęta przez resort finansów rządowa inicjatywa legislacyjna w zakresie modernizacji podatków od nieruchomości wymaga szerokich konsultacji samorządowych, a także konsultacji i wymiany doświadczeń z krajami, w których zasady opodatkowania nieruchomości zbliżone są do założeń przyjmowanych u nas.

Ministerstwo Finansów RP już kilka lat temu podjęło oficjalną współpracę w zakresie podatków lokalnych z Ministerstwem Finansów Francji, a ostatnio także z Ministerstwem Finansów Bawarii (RFN), samorządowymi służbami podatkowymi w Stanach Zjednoczonych oraz

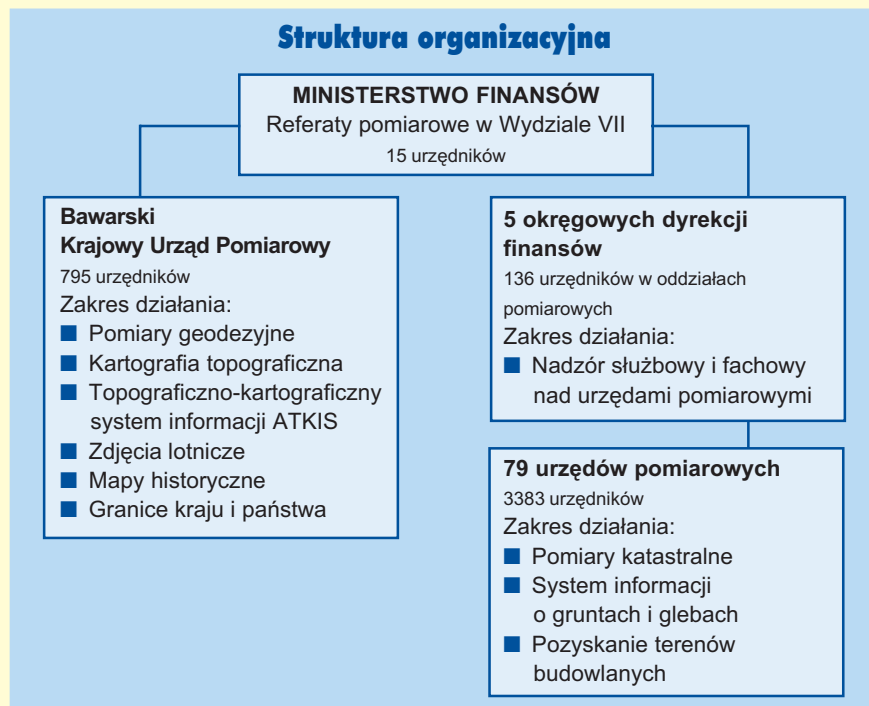
administracją fiskalną w Holandii. W krajach tych organa podatkowe prowadzą urzędowe rejestry bądź ewidencje podatkowe tworzące wyodrębnioną samorządową administrację podatkową, zwaną także katastrum fiskalnym.

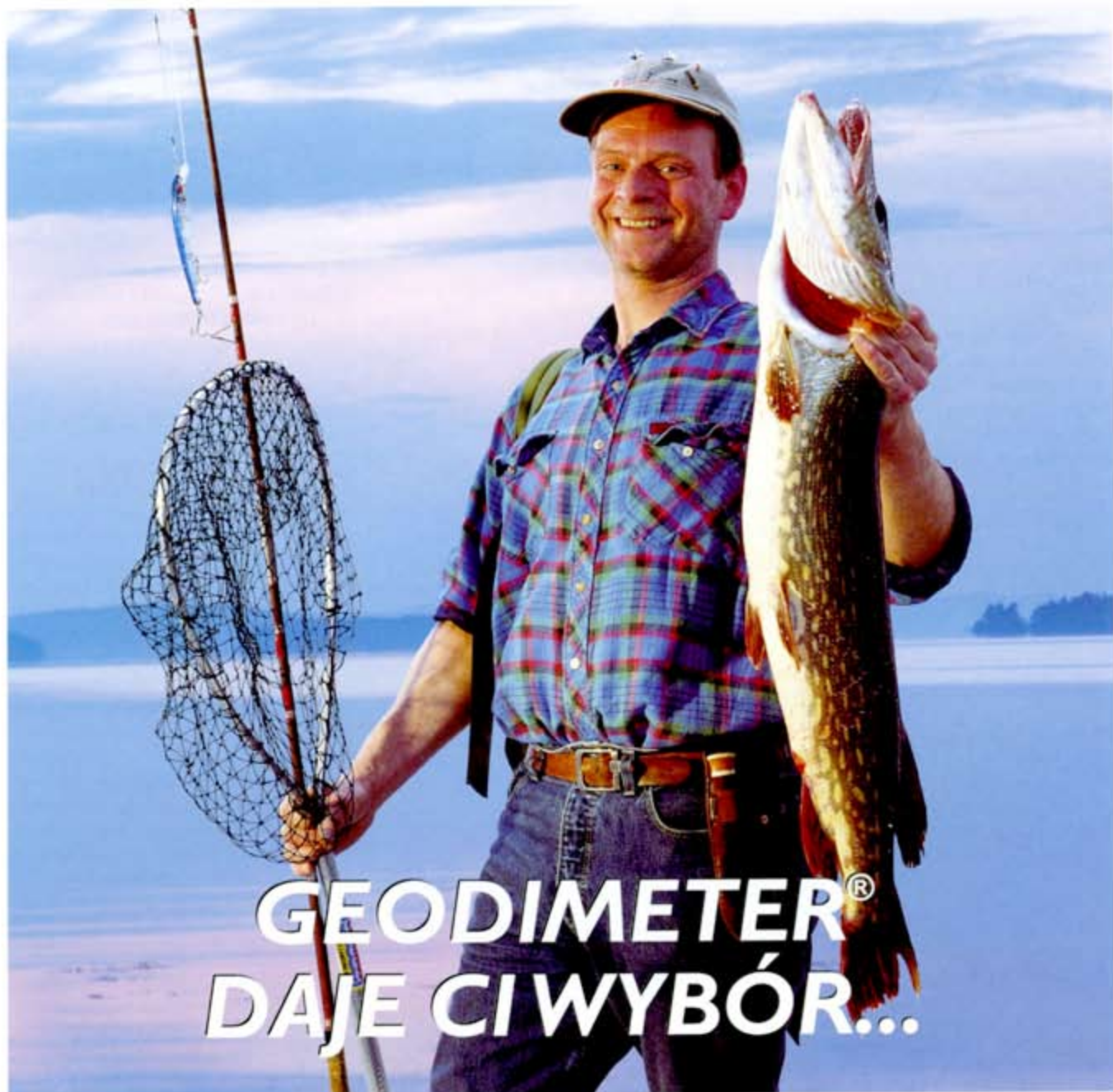
Związek samorządowej administracji podatkowej z katastrum nieruchomości w tych krajach polega wyłącznie na przekazywaniu do ewidencji podatkowej informacji i danych dotyczących fizycznych cech przedmiotów opodatkowania.

W Republice Federalnej Niemiec przynależność katastru nieruchomości do resortu finansów nie jest regułą. W niektórych krajach tej federacji kataster nieruchomości podlega resortowi spraw wewnętrznych. Natomiast kataster fiskalny zawsze wchodzi w skład struktur organizacyjnych i merytorycznych ministerstw finansów.

W Bawarii zarówno kataster nieruchomości, jak i kataster fiskalny znajdują się w administracji Ministerstwa Finansów i w związku z tym polscy eksperci

Struktura organizacyjna





GEODIMETER® DAJE CI WYBÓR...

**...WZIĄĆ DODATKOWE ZLECENIE
ALBO IŚĆ NA RYBY!**

Skontaktuj się z nami a pokażemy Ci jak zrobić cały dzień pomiarowy w mniej niż 5 godzin.

Tel. (012) 4132134, 0602 199538, 0601 430976; Fax (012) 4132134;

E-mail: geokrak@kraknet.pl

Internet: <http://www.spectraprecision.com>



**SPECTRA™
PRECISION**
AUTOMATIC DISTANCE MEASUREMENT

Geotronics Kraków

os. Mistrzejowice 4/12, 31-640 Kraków

Biura: ul. Kordylewskiego 11/802, 31-547 Kraków

Niwelatory i Lasery Budowlane

UNICOM, ul. Św. Tomasza 1, 31-014 Kraków

tel: 0601 451224, 012 4302180, fax: 012 4227323

mieli znakomitą okazję poznania obu tych struktur podczas grudniowej wizyty w Ministerstwie Finansów Bawarii. Do najważniejszych zadań tej instytucji należy:

- opracowanie budżetu dla całego landu;
- stanowienie polityki podatkowej, a także tworzenie ustaw podatkowych we współpracy z rządem federalnym i innymi landami wchodzącymi w skład federacji;
- administrowanie podatkiem, które odbywa się poprzez: 2 dyrekcje generalne (w Monachium i Norymberdze) oraz 84 urzędy skarbowe i 26 skarbowych jednostek terenowych, w których prowadzony jest kataster fiskalny;

systemów geoinformacyjnych z wykorzystaniem nowoczesnych technik informatycznych.

Ministerstwo Finansów Bawarii obejmuje 7 następujących wydziałów (departamentów):

- I. Budżetu, planowania finansowego, kasowości i rachunkowości;
- II. Prawny, służby publicznej i osobowej;
- III. Podatków, polityki podatkowej, organizacji i automatyzacji zarządzania podatkiem;
- IV. Zarządzania majątkiem, nieruchomości, organizacji, zabezpieczenia, ochrony prawnej interesów państwa;

Powierzchnia i ludność Bawarii na tle RFN

	Bawaria	RFN
■ Ludność	12,04 mln (15%)	82,01 mln
■ Powierzchnia	70 552 km ² (20%)	356 970 km ²

Wybrane dane na temat Bawarii

■ Powierzchnia ogólna	70 550 km ²
■ Liczba gmin	2 056
■ Liczba działek	10,2 mln
■ Liczba budynków	3,5 mln
■ Liczba map podstawowych 1:5000	15 000
■ Liczba map katastralnych 1:1000	50 000
■ Liczba punktów o znanych współrzędnych	ponad 85 mln
■ Liczba mierzonych działek rocznie	55 000
■ Liczba mierzonych budynków rocznie	160 000
■ Liczba wyciągów katastralnych rocznie	300 000
■ Liczba urzędników geodezyjnych w miernictwie państwowym	4329

■ zarządzanie majątkiem państwowym (obejmujące przede wszystkim zakup i sprzedaż nieruchomości państwowych) poprzez 6 dyrekcji okręgowych.

W strukturze administracyjnej Ministerstwa Finansów Bawarii krajowa służba geodezyjna znajduje się od chwili jej utworzenia, tj. od 1801 roku. Jest ona nadzorowana przez Bawarski Krajowy Urząd Pomiarowy, któremu podlega 79 lokalnych urzędów pomiarowych. Ich zadaniem jest pomiar i aktualizacja fizycznych cech nieruchomości. Dane te służą za podstawę opisu nieruchomości w księdze wieczystej, prowadzonej przez Sąd Urzędowy (Amtsgericht), a także do prowadzenia urzędowej mapy katastralnej oraz ksiąg i rejestrów katastralnych nieruchomości prowadzonych przez te urzędy. Do bieżących zadań urzędów pomiarowych Bawarii należą prace kartograficzne i fotogrametryczne oraz tworzenie

V. Udziałów państwa w firmach i organizacjach niepaństwowych, rozwoju gospodarczego.

VI. Polityki finansowej, równowagi finansowej, współpracy z Unią Europejską oraz prawa europejskiego;

VII. Bawarski Urząd Pomiarowy, techniki informacyjne i komunikacyjne. Delegacja resortu finansów miała okazję zapoznać się ze strukturą organizacyjną dwóch wydziałów, które mają związek z katastrem w Bawarii, a mianowicie z wydziałem III i VII.

Wydział III składa się z 7 referatów zajmujących się m.in.:

- polityką i legislacją podatkową, przychodami podatku dochodowego;
- podatkiem od spadków, od nieruchomości, ustawodawstwem o doradztwie podatkowym;
- organizacją i automatyzacją administracji podatkowej (katastrem fiskalnym);

■ wydatkami budżetowymi wraz z ustawami towarzyszącymi, skutkami karnoskarbowymi zaniedbań podatkowych oraz ujawnianiem obowiązków podatkowych. Wydział VII natomiast składa się z 5 referatów, obejmujących m.in.:

- kataster nieruchomości, systemy geoinformacyjne i granice kraju;
- pomiary geodezyjne krajowe, pomiary katastralne, kartografię i fotogrametrię;
- uprawnienia tyczenia granic, kontrolę techniczno-fachową, opłaty za usługi geodezyjne oraz scalenia;
- informatyzację, automatyzację i wymianę danych.

Przedsiedmiotem szczególnego zainteresowania delegacji polskiej były referaty zajmujące się podatkiem spadkowym i podatkiem od nieruchomości oraz katastrem nieruchomości wraz z systemami geoinformacyjnymi i granicami kraju. W Bawarii podatek od nieruchomości funkcjonuje na podstawie odrębnych przepisów ustawowych obejmujących także zakres tematyczny katastru fiskalnego. Kataster nieruchomości dokumentuje pomiarowo fizyczny stan nieruchomości, szczególnie pod kątem wymogów księgi wieczystej. Treść (zawartość) bazy danych katastru fiskalnego w Bawarii reguluje odrębna ustawa wraz z kompletem przepisów wykonawczych. Do podstawowych informacji zawartych w katastrze fiskalnym należą dane dotyczące:

- podatnika;
- nieruchomości będącej przedmiotem opodatkowania;
- wartości fiskalnej nieruchomości.

Ten układ treści katastru fiskalnego wykazywał dużą zbieżność z projektami aktów prawnych dotyczących podatku od nieruchomości przygotowywanych w resorcie finansów w Polsce.

Proces określenia wartości fiskalnej nieruchomości, opartej częściowo na wartości nieruchomości zbliżonej do wartości rynkowej, zakończony został dla całego kraju Bawarii w 1964 roku. Po tym okresie nie prowadzono już żadnej wyceny nieruchomości dla celów fiskalnych. Określone w 1964 roku wartości fiskalne nieruchomości waloryzowane są corocznie za pomocą odpowiednich wskaźników ustanawianych przez parlament Bawarii. Postanowienia Federalnego Sądu Konstytucyjnego z 1995 roku sprawiły, że rozważa się obecnie możliwość zmiany kryteriów wyceny nieruchomości dla celów fiskalnych na takie, które nie będą powiązane bezpośrednio lub pośrednio z wartością rynkową nieruchomości.

Podobnie jak w Polsce, organem podatkowym w zakresie podatku lokalnego, w tym także podatku od nieruchomości oraz spadków i darowizn, są gminy samorządowe.

Istnieje natomiast duża swoboda prowadzenia ewidencji podatkowej, czyli katastru fiskalnego, w sensie formalnym. Część gmin, z reguły bogatszych, które utworzyły własną administrację fiskalną, prowadzi kataster fiskalny we własnym zakresie. Inne gminy zlecają zadania prowadzenia katastru fiskalnego wyspecjalizowanym centrom obliczeniowym dysponującym z reguły silnymi instalacjami komputerowymi, które wykonują tego rodzaju usługę w spo-

ści. Ustęp 1 tego artykułu mówi, że: „Nieruchomości znajdujące się na obszarze kraju Bawarii, przedstawione na mapach katastralnych i opisane w księgach katastralnych stanowią (tworzą) kataster nieruchomości. Sposób i dokładność przedstawiania nieruchomości na mapie, a także sposób ich opisu w księgach katastralnych, dostosowany jest do wymagań ustawy o nieruchomościach. Potrzeby w zakresie zarządzania oraz gospodarowania tym zasobem uwzględnione będą w odpowiedni sposób”.

Ustęp 2: „Kataster nieruchomości jest urzędowym spisem (wykazem) gruntów w rozumieniu §2 ustępu 2 ustawy o księgach wieczystych”.

Budżet Urzędów Pomiarowych w roku 1997

■ Przychody łączne	230 mln DM
■ Wydatki łączne	232 mln DM
wydatki osobowe stałe zatrudnionych pracowników	82,5%
wydatki osobowe personelu zatrudnionego doraźnie	2,6%
wydatki budowlane	4,4%
koszty zarządzania	6,2%
wydatki inwestycyjne	2,3%
koszty przetwarzania danych	2,0%

Społeczno-gospodarcza użyteczność katastru nieruchomości

(rząd wielkości wartości gruntów i budynków zarządzanych przez Kataster Nieruchomości Bawarii w odniesieniu do innych wartości)

■ Wartość wszystkich działek	817 mld DM
■ Wartość wszystkich budynków	2377 mld DM
■ Planowany budżet kraju Bawarii na lata 1997 i 1998 (łącznie)	120 mld DM
■ Wartość produktu krajowego (Bawarii) brutto	530 mld DM
■ Wkłady oszczędnościowe w RFN	850 mld DM

sób profesjonalny i po znacznie niższych kosztach. Na marginesie warto zaznaczyć, że analogicznie postępuje się także w Holandii.

Zakres działania, a także treść (zawartość) bazy danych katastru nieruchomości w Bawarii, reguluje znowelizowana w 1970 roku ustawa o pomiarach geodezyjnych i katastrze nieruchomości, uchwalona przez Parlament Wolnego Kraju Bawarii (Gesetz über die Landesvermessung und das Licensachftskataster vom 31. Juli 1970). Ustawa ta składa się z trzech części obejmujących: pomiary geodezyjne (cztery artykuły), kataster nieruchomości (siedem artykułów), przepisy wspólne (pięć artykułów).

Artykuł 5 tej ustawy reguluje zasady urzędowania (utworzenia) katastru nieruchomo-

ści. Ustęp 3: „Nieruchomościami w rozumieniu tej ustawy są także grunty i budynki nie związane na stałe z gruntem”.

Poza powyższą ustawą wydane zostało wspólne zarządzenie Kancelarii Premiera oraz wszystkich ministerstw Bawarii, regulujące na szczeblu rządowym zasady (standardy) tworzenia systemów informacji przestrzennej. W zakresie geodezji i katastru dotyczą one określenia:

- zadań, celów i zakresu użytkowego systemów informacji przestrzennej;
- danych źródłowych (podstawowych) dla systemu informacji przestrzennej;
- zakresu wykorzystania danych źródłowych znajdujących się w dyspozycji administracji pomiarowej.

Autor jest radcą ministra w Departamencie Podatków Lokalnych i Katastru Ministerstwa Finansów



**BIURO APARATURY
POMIAROWEJ KPG**
oferuje:

Wykrywacze

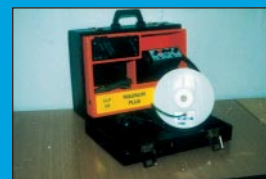
podziemnych rurociągów, kabli i metalowych przedmiotów.

STANDARD PLUS



1990 zł + 22% VAT

MAGNUM PLUS



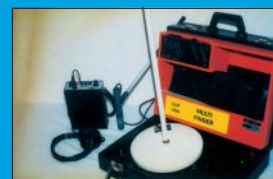
2490 zł + 22% VAT

BIG FINDER



3740 zł + 22% VAT

MULTI FINDER



4070 zł + 22% VAT

Zapraszamy do naszego stoiska na Targach Geodezji GEA '99 w Katowicach 14-16.10.1999.

Na Targach będzie można kupić wykrywacz na promocyjnych warunkach – 10% taniej.

Produkcja, sprzedaż, serwis:

Krakowskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne Sp. z o.o.
BIURO APARATURY POMIAROWEJ
30-086 Kraków, ul. Halczyńska 16
tel. (0 12) 636-41-06, tel./fax (0 12) 637-39-31
INTERNET: www.kpg.com.pl, e-mail: kpg@kpg.com.pl

Szkolenia, porady:

Pracownia Geodezyjno-Informatyczna
Lesław Rabczyński
30-681 Kraków, ul. Włoska 15/35,
tel. (0 12) 655-97-41