

Ile tracą właściciele nieruchomości komercyjnych na najmie i
podatkach?

Polish Geodetic Group dzieli się know how

Ile tracą właściciele nieruchomości komercyjnych na najmie i
podatkach?



Ile tracą właściciele nieruchomości komercyjnych na najmie i podatkach?

fot. Monika Hołub Co-owner / CEO Polish Geodetic Group

Wielu właścicieli galerii handlowych, biurowców, magazynów, kamienic na własne życzenie rezygnuje ze swoich zysków z tytułu najmu. Na jednym tylko biurowcu o powierzchni 80 tys. m² w centrum Warszawy po zmianie normy i wprowadzeniu modyfikacji wygenerowaliśmy dodatkowe 2,3 mln zł więcej zysku corocznie z tytułu najmu i nie jest to jednorazowy precedens.

Ile traci rynek najmu?

Polish Geodetic Group w ciągu 11-letniego doświadczenia pomierzyła 4 mln m² powierzchni. W podanym wyżej przykładzie po ustaleniu z zarządcą wygenerowaliśmy 3% zysku. Wiedząc, że w Polsce jest ponad 30 mln m² biur, magazynów i handlu można uogólnić, że ponad 300 mln zł leży corocznie na chodniku jeśli chodzi o najem. 3% to niewiele, bo średnio generujemy dodatkowe powierzchnie rzędu 7% a w kamienicach nawet 13%. Gdzie zatem leży przyczyna tego, że właściciele nieruchomości nie sięgają po pieniądze?

Gdzie uciekają metry?

Wiele osób inwestujących w nieruchomości nie ma świadomości ile można zyskać na zastosowaniu odpowiedniej normy pomiaru powierzchni i wprowadzeniu modyfikacji normy do celów najmu. Zarządcy z kolei, często takie sprawy pomijają, żeby nie mieć dodatkowych obowiązków. A ci zarządcy, którzy są świadomi – często nie mają siły przebicia u właścicieli, co skutkuje brakiem budżetu na cele zlecenia. W efekcie pomiar, który zwykle zwraca się do roku i zarabia w kolejnych latach odlatuje w niepamięć. Szczęśliwcy, którzy zrozumieli, że porządek w powierzchniach to czysty zysk muszą

Ile tracą właściciele nieruchomości komercyjnych na najmie i podatkach?

przedrzeć się przez skrajnie różne oferty firm. To w interesie inwestora jest decyzja, czy skorzysta z najtańszej firmy, która nie umie doradzić, często nie wykona pomiaru w terenie a jedynie obrysuje linie ze skanu piętra, albo co gorsze pomierzy jedno piętro biurowca i skopiuje na kolejne 13 pięter. Takie sytuacje zdarzają się bardzo często i przy takim podejściu można być pewnym, że na powierzchniach nie da się nic ugrać. Nasze pomiary z natury są zawsze odzwierciedleniem stanu faktycznego co potwierdzamy certyfikatem i gwarancją. Znaczy to tyle, że bronimy naszych opracowań przy kontrolach najemców i urzędów.

Normy do najmu i do podatku

Warto zaznaczyć, że innymi prawami rządzą się pomiary do celów podatkowych a innymi te do celów najmu. W Polsce uregulowane przepisami są jedynie te pierwsze, mimo to tu zwykle spotykamy się ze znacznym przepłacaniem podatków. Dlaczego? Do deklaracji podatkowych wpisywane są bardzo często większe o kilkanaście procent powierzchnie z opracowań do celów najmu. Do celów najmu mamy ponad 10 norm pomiaru powierzchni. Dodatkowo w celu zwiększania powierzchni najmu prawie zawsze stosujemy u klientów modyfikacje norm. Polegają one na włączeniu lub wyłączeniu pewnych powierzchni do powierzchni najmu. Przeanalizujmy przykład kamienic, które tracą najwięcej. W pomierzonych przez nas blisko 60 kamienicach w różnych miastach straty w powierzchniach sięgały 7 – 13%. Często podczas pierwszych spotkań na obiektach, które zlecano nam do pomiaru zarządcy narzucali normę pomiaru. Po zasugerowaniu im, że zastosowanie modyfikacji i wliczenie wnęk okiennych dałoby im większą powierzchnię, często słyszeliśmy śmiech towarzyszący wypowiedzi: „A co ja tu uzyskam, na tej małej wnęcie okiennej?” Szybko przeliczając tego typu wnękę okienną o głębokości 0,5m² i 1m szerokości mamy te „śmiesznie małe 0,5m² dodatkowej powierzchni”. Rozglądając się po pokoju widzimy takich okien 3, szybko więc przeliczamy, że tylko w tym pomieszczeniu mamy 1,5m² powierzchni, z której najemca korzysta a za którą nie płaci. W takim momencie magicznie znika uśmiech rozmówcy. Dalej, pytamy ile takich okien jest na

Ile tracą właściciele nieruchomości komercyjnych na najmie i podatkach?

piętrze. Słyszymy liczbę 15, co daje 7,5 m² na piętrze. Stwierdzając, że budynek ma 6 kondygnacji a cena z najmu w tym akurat mieście wynosi ok. 80zł/m² wychodzi nam dodatkowe 45m² powierzchni i 3600 zł comiesięcznej straty tylko na wnękach okiennych. Czy to nie jest porównywalnie powierzchnia małego biura? Chcę zwrócić jednak uwagę, że wnęki okienne w kamienicach mają często powierzchnię 0,5 – 1,5 m². Dodając do tego wnęki w ścianach, przejścia drzwiowe, powierzchnię po ścianami „rozbieralnymi” możemy wygenerować kolejne tysiące złotych. Dorzucimy do tego oszczędności z prawidłowo wyliczanych powierzchni do celów podatku i odejmijmy kwoty, które trzeba będzie oddać najemcom w przypadku gdy wykażą źle naliczone powierzchnie i okazuje się, że ma to duży sens. Wielokrotnie byliśmy mediatorem w rozwiązywaniu konfliktów wynikających z błędów w powierzchniach. Każdorazowo w takich sytuacjach wynajmujący zwracali najemcom niesłusznie naliczone powierzchnie najmu (szczególnie za części wspólne). Kwoty te zwykle sięgały kilkuset złotych za kilka ostatnich lat najmu.

Świadomy inwestor nie traci

Świadomy właściciel nieruchomości komercyjnej powinien poznać ogólne zasady pomiaru powierzchni do celów podatkowych i do celów najmu oraz przeszkolić w tym zakresie zespół, który zarządza nieruchomością. To sztab zarządców, architektów i prawników robi błędy w projektach, rentrollach i umowach najmu mieszając normy, pojęcia i ujmując niewłaściwie informacje o powierzchniach na załącznikach graficznych do umów.

Świadomość najemców bardzo się w tym zakresie podnosi i coraz częściej kontrolują oni wynajmujących, stąd bardzo ważna jest świadomość inwestora, który sam w swoim interesie powinien zadbać o to ile zarabia na swoim biznesie.

Sprzedaż lokali - wliczać ścianki działowe czy nie?

Są dwa podejścia deweloperów, jedno mówiące o wliczaniu działowych a drugie z ich pominięciem. Która opcja jest zgodna z prawem polskim? Jak się odnaleźć w rozprawach

Ile tracą właściciele nieruchomości komercyjnych na najmie i
podatkach?

sądowych? My w tym zakresie odbieramy średnio 2 telefony tygodniowo. Zapoznaj się z naszą ekspertyzą, która powołuje się na podejście Polskiego Komitetu Normalizacyjnego i Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Zajrzyj na www.resources.geodetic.co.

Monika Hołub

Co-owner / CEO Polish Geodetic Group