

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

D E B I U T Y S T U D E N C K I E

2022

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

pod redakcją
Aleksandry Łakomiak



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2022

Recenzja naukowa

Marta Nowak

Redakcja wydawnicza

Aleksandra Śliwka

Korekta

Barbara Łopusiewicz

Skład i łamanie

Beata Mazur

Projekt okładki

Beata Dębska

Na okładce wykorzystano zdjęcie z zasobów Adobe Stock

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-

Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0).

Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>



ISBN 978-83-67400-24-4 (wersja papierowa)

ISBN 978-83-67400-25-1 (wersja elektroniczna)

DOI 10.15611/2022.25.1

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

Wstęp	7
Anna Dewerenda: Zawód zarządcy nieruchomości / Property Manager Profession.....	9
Arkadiusz Fiut: Zarządzanie stadionami w Polsce / Stadium Management in Poland.....	20
Jessica Hornik: Polityka rachunkowości w Lasach Państwowych na podstawie Nadleśnictwa Turawa / Accounting Policy in State Forests based on the Turawa Forest District	41
Radosław Ochrem: Budżet kosztów kontraktu infrastrukturalnego na przykładzie mostów / Infrastructure Contract Cost Budget on the Example of Building Bridges.....	62
Krystian Osiński: Likwidacja i rekultywacja zakładów górniczych kopalń węgla brunatnego / Liquidation and Reclamation of Mining Sites of Lignite Mines	81
Aneta Pindral: Istota zarządzania nieruchomościami komercyjnymi w czasie pandemii COVID-19 / The Essence of Commercial Real Estate Management during the COVID-19 Pandemic	97
Anna Szczepaniak: Opodatkowanie dochodów z nieruchomości / Taxation of Income from Real Estate	119

Wstęp

Niniejszy zeszyt powstał jako efekt pracy młodych naukowców z Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, którzy podjęli się trudu opisanie problematyki zarządzania specyficznymi podmiotami, których działalność nie mogłaby być prowadzona bez wykorzystania nieruchomości. Są to obiekty, których powstanie, budowa, użytkowanie i likwidacja są uregulowane wieloma aktami prawnymi, nie wyłączając kodeksu cywilnego czy prawa budowlanego. Poruszono problematykę zarządzania podmiotami, które dysponują nieruchomościami stanowiącymi: grunty, budynki trwałe z nimi związane lub ich części.

We wszystkich przedłożonych artykułach autorzy odnoszą się do pojęcia nieruchomości – uregulowanego w kodeksie cywilnym – i na tym tle uwagę swą skupiają na szczególnych, specyficznych ze względu na przedmiot wykorzystania, cechach obiektów. Wśród omawianych nieruchomości przedmiotem zainteresowania stały się: stadiony, lasy, nieruchomości komercyjne, a pośród nich centra handlowe, mosty i kopalnie. Tak różnorodne pod względem wyglądu i sposobu użytkowania obiekty stanowią również przedmiot opodatkowania podatkami bezpośrednimi i pośrednimi.

Dysponowanie nieruchomościami odnosi się do potrzeby gospodarowania nimi. Na przykład lasy należące do państwa są oddane w trwałą zarząd. Taka forma władania, dająca prawo korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania, czy oddanie nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie wpływa na politykę rachunkowości jednostki zarządzającej. Potrzebie profesjonalnego zarządzania poświęcony został kolejny artykuł.

Autor opisujący stadiony zwraca uwagę na wyniki finansowe spółek zarządzających stadionami, uwzględniając źródła ich kształtowania. Stadiony w Polsce, będące miejscem użytku publicznego, są w różnym zakresie własnością miast, w których się znajdują, dlatego podejście do zarządzania nimi w taki sam sposób, jak do tradycyjnego przedsiębiorstwa, nie jest poprawne.

Nieruchomości w różnym zakresie generują zyski lub ich nie generują, a to ze względu na dosyć wysokie koszty funkcjonowania. Pomimo braku zysków są opodatkowane, np. podatkiem od nieruchomości. Jednak inwestycje w nieruchomości są atrakcyjne, ponieważ w długoterminowym horyzoncie czasowym wartość nieruchomości rośnie szybciej niż ceny produktów. Na problematykę kosztów zwróciło uwagę dwóch autorów, przy czym pierwszy zajął się nimi na etapie planowania ich poziomu – na potrzeby budżetowania budowy mostu, drugi zaś – na etapie likwidacji, w tym wypadku kopalni.

Aspekt podatkowy wynika również z dochodów z nieruchomości, właściciel nieruchomości może bowiem uzyskiwać korzyści ekonomiczne z dwóch źródeł – z najmu obiektu lub jego sprzedaży. Dochody te podlegają jednak opodatkowaniu, dlatego w kolejnym artykule omówiono opodatkowanie najmu nieruchomości,

dokonywanego zarówno prywatnie, jak i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w tym długo- i krótkoterminowego, prywatnego i w ramach najmu instytucyjnego. Z kolei w pracy poświęconej zarządzaniu nieruchomościami komercyjnymi ustalono również wpływ pandemii COVID-19 na poziom wyników finansowych osiągniętych przez te nieruchomości.

Opis tematyki poruszanej przez autorów w publikacji stanowi jedynie wycinek tego, o czym traktują poszczególne teksty. Niech ten krótki opis stanowi zachętę do dalszej lektury.

Aleksandra Łakomiak