

How to as a Foreigner Purchase Real Estate in Poland

- According to the New Regulations

Magdalena Kokkonen

Lund Institute of Technology
The Department of Real Estate Science
Lund University, Sweden

Lunds Tekniska Högskola
Institutionen för fastighetsvetenskap
Lunds Universitet



ISRN/LUTVDG/TVLM 06/5134

Sammanfattning

Lagen om utlänningars köp av fastigheter i Polen trädde i kraft 24 mars, 1920 och detta är lagen som fortfarande gäller idag. Förändringar och tillägg har dock skett under årens lopp. Normaliseringen från 20 februari, 2004 är den senaste ändringen som var nödvändig att införa eftersom Polen hade krav på sig att anpassa landets lagar till EU:s regleringar inför inträdet den 1:a maj 2004. Syftet med normaliseringens införande var att förkorta och förenkla proceduren att som utlänning få tillstånd till köp av fastigheter i Polen. Även tillståndets giltighetstid förlängdes till 2 år. Varför processen ska gå snabbare är för att inrikesministern numer har krav på sig att undersöka de inkomna ansökningarna om tillstånd inom 2 månader. Förenklingen kommer sig av att inrikesministern även fick klara kriterier och styrmedel för vilka krav och villkor utlänningar borde uppfylla för att få ett tillstånd utfärdat, vilket han innan inte hade. Sedan införandet av normaliseringen finns det numer 5 villkor att uppfylla för att få ett förvärvstillstånd. Det måste finnas omständigheter som binder utlänningen till Polen på något av följande sätt, bl.a. att utlänningen har ett polskt medborgarskap eller härstammar från Polen, är gift med en polsk medborgare, har ett uppehållstillstånd under en angiven tid eller ett tillstånd för fast bosättning. Han/hon kan även anses bunden till Polen genom sitt företag, ekonomisk aktivitet eller jordbruksverksamhet. Om utlänningen inte uppfyller något av ovan nämnda villkor måste denne på annat vis (så som det sköttes innan 24 februari, 2004) visa på att det finns omständigheter som kopplar honom/henne till Polen. Ett villkor som alltid måste vara uppfyllt är att en utlännings köp av fastighet inte får hota allmänhetens eller landets nationella säkerhet, den allmänna ordningen eller gå emot landets politik eller störa folkhälsan.

En ny term som infördes genom normaliseringen 2004 var köp av "ett andra hem" som fick definitionen; "en fastighet som är tänkt att byggas ut för boende - eller rekreationssyften och som inte kommer att nyttjas av utlänningen som permanent boende". Köpet av "ett andra hem" måste vara av personlig betydelse och av stor vikt för utlänningens levnadsstandard och fastigheten får inte heller överstiga en total area på 0,5 ha. Vid köp av "ett andra hem" behöver man ett köpetillstånd, men detta behövs inte då man vid köpetillfället legalt bott i Polen i minst 4 år eller på den köpta fastigheten tänker driva ekonomisk aktivitet kopplad till turism.

En annan sak som infördes i samband med normaliseringen var att definitionen av en utlänning delades in i två kategorier; nämligen utlänningar som har medlemskap i EES, Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet, och de som inte har det. Skillnaderna och fördelarna med att vara en EES-medlem är att man då inte behöver söka köpetillstånd vid köp av fastighet i Polen. Det finns dock undantag från detta och dessa gäller köp av jord – och skogsmark, samt ett "andra hem". I dessa fall har en övergångsperiod satts, där tillståndskrav gäller 12 år från ingången i EU för skogs- och jordbruksmark och 5 år för köp av ett andra hem. Anledningen till att dessa övergångsperioder har införts är för att Polens fastighetspriser ännu inte kommit upp i samma nivå som europapriserna och detta ger dem en möjlighet att "komma ikapp". Ett annat undantag är att alla jordbruksfastigheter som överstiger 1 ha samt alla fastigheter, oavsett storlek, som ligger i närheten av de polska landsgränserna kräver tillstånd. Vid köp av en lägenhet i Polen krävs inget tillstånd.

Om man vill leda företag i Polen finns regleringarna för detta i lagen från 2 juli, 2004 om företagande, skötsel och nerläggning av företag på polskt territorium. Enligt denna lag har EES-medlemmar samma rättigheter som polska medborgare och även personer utan EES-medlemskap som har permanent uppehållstillstånd i Polen, en flyktingstatus eller är under tidsbegränsat beskydd i Polen.

När det kommer till skatter så är den vanligaste skatten i Polen omsättningsskatten, den så kallade VAT. Detta är en skatt på alla varor och tjänster och denna ligger på 22%.

Det polska fastighetssystemet, "księga wieczysta", genomgår just nu också stora förändringar. Från att vara ett system bestående av handskrivna register och inskrivningar håller det nu på att föras över till ett elektroniskt system. Detta beräknas vara klart omkring år 2013.

Rapporten börjar med kapitel 1 som innehåller en målbeskrivning samt metod, följt av kapitel 2 som ger läsaren lite bakgrundsinformation, bl.a. om de polska löneförhållandena och dagens fastighetspriser. Kapitel 3 är en överblick över alla lagar som refererats till och använts under arbetets gång, samt var man kan hitta dem. Kapitel 4, 5 och 6 innehåller en definition av en utlänning enligt polsk lag, vad som förändrades i och med normaliseringen av lagen om köp av fastigheter av utlänningar 2004, samt en beskrivning av vilka olika sorters fastighetsägande det finns i Polen. Kapitel 7, 8 och 9 innehåller en genomgång av som krävs för att få ett tillstånd att köpa fastighet i Polen och i vilka fall köparen undantas från detta krav, köp av ett "andra hem" samt köp av lägenhet. Kapitel 10 beskriver köp av jordbruksmark, kapitel 11 vilka regleringar som följer med drivande av ett företag, kapitel 12 vilka olika skatter samt kostnader som uppkommer vid fastighetsköp i Polen och kapitel 13 behandlar Polens fastighetssystem, den så kallade "księga wieczysta". Rapporten avslutas med en analys i kapitel 14, slutsats i kapitel 15 samt en källförteckning i kapitel 16.