

## UZASADNIENIE

Zasady określone w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych narzucają samorządom maksymalizację dochodów bieżących. Artykuł 242 ust.1 mówi: organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego nie może uchwalić budżetu, w którym planowane wydatki bieżące są wyższe niż planowane dochody bieżące powiększone o przychody, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 5, 7 i 8. Przy ograniczonych możliwościach kreacji bieżących dochodów, głównym ich źródłem są przede wszystkim podatki lokalne.

Projekt uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości przygotowano na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.). Ustawa ta określa maksymalne stawki podatków i opłat lokalnych. Minister Finansów corocznie zmienia stawki zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Stawki maksymalne na rok 2024 wzrosły o 15% w stosunku do roku 2023. Wskaźnik ten został ogłoszony w komunikacie Prezesa GUS z 14 lipca 2023 r. (M.P. z 2023 poz. 713).

Stawki maksymalne podatku od nieruchomości na 2024 r. kształtują się następująco:

- 1) od budynków mieszkalnych – 1,15 zł/m<sup>2</sup>,
- 2) od budynków zw. z działalnością gospodarczą – 33,10 zł/m<sup>2</sup>,
- 3) od budynków zajętych na obrót materiałem siewnym – 15,50 zł/m<sup>2</sup>,
- 4) od budynków związanych ze świadczeniami zdrowotnymi – 6,76 zł/m<sup>2</sup>,
- 5) od budynków pozostałych – 11,17 zł/m<sup>2</sup>,
- 6) od gruntów zw. z działalnością gospodarczą – 1,34 zł/m<sup>2</sup>,
- 7) pod wodami powierzchniowymi - 6,66 zł/ha,
- 8) od gruntów pozostałych – 0,71 zł/m<sup>2</sup>,
- 9) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji - 4,39 zł/m<sup>2</sup>.

Modyfikacja stawek podatku od nieruchomości skutkuje wyższym wzrostem wpływów do budżetu Miasta, choć nadal będzie utrzymywać te stawki na poziomie niższym od stawek maksymalnych. Udział proponowanych stawek podatkowych w stosunku do stawek maksymalnych dla gruntów i budynków zawiera się w przedziale od 45% do 100% stawki maksymalnej.

Proponowany poziom wzrostu stawek podatkowych jest wynikiem kontynuacji polityki systematycznych zmian podatków vs inflacji z uwzględnieniem zmian w przepisach prawnych, mających na celu zapewnienie wzrostu dochodów budżetowych na poziomie umożliwiającym realizację założonych zadań szczególnie w kontekście uwarunkowań wynikających z ustawy o finansach publicznych. ponadto realizacja wielu przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga ponoszenia dodatkowych wydatków na etapie użytkowania.

Przygotowując projekt uchwały odniesiono się również do stawek podatku od nieruchomości planowanych na terenie innych miast województwa lubuskiego, w których liczba mieszkańców zbliżona jest do 18 tys. oraz miast sąsiadujących z Kostrzynem. Zestawienie przykładowych stawek znajduje się w poniższej tabeli:

---

| Rodzaj podatku                               | Kostrzyn | Żagań | Słubice | Dębno | Witnica | Gubin | Nowa Sól | Świebodzin | Barlinek | Żary  | Międzyrzecz | średnia z innych gmin |
|----------------------------------------------|----------|-------|---------|-------|---------|-------|----------|------------|----------|-------|-------------|-----------------------|
| grunty pozostałe                             | 0,57     | 0,61  | 0,58    | 0,47  | 0,61    | 0,56  | 0,35     | 0,30       | 0,59     | 0,63  | 0,61        | 0,59                  |
| budynki mieszkalne                           | 1,00     | 1,00  | 0,95    | 0,88  | 0,98    | 0,88  | 0,93     | 0,78       | 0,92     | 0,90  | 1,00        | 0,93                  |
| grunty związane z działalnością gospodarczą  | 1,30     | 1,16  | 1,10    | 0,84  | 1,11    | 1,09  | 1,18     | 0,89       | 1,09     | 1,11  | 1,16        | 1,11                  |
| budynki związane z działalnością gospodarczą | 32,90    | 28,78 | 27,25   | 19,67 | 27,00   | 26,32 | 31,65    | 25,37      | 28,78    | 28,59 | 28,78       | 27,92                 |

Zmiana stawek nie różnicuje podatników pod względem obciążeń podatkowych.

Obliczenia dla przykładowych rodzajów nieruchomości przedstawiono poniżej:

Porównanie obciążenia podatkowego dla niektórych rodzajów nieruchomości w latach 2023 i 2024

(kwota podatku zaokrąglona do pełnych złotych)

| rodzaj nieruchomości                                    | podstawa opodatkowania | pow. w m <sup>2</sup> | stawka w 2023 r. | podatek w 2023 r. | proponowana stawka na 2024 r. | podatek w 2024 r. |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| mieszkanie w bloku                                      | mieszkanie             | 50                    | 0,91             | 45,50             | 1,00                          | 50,00             |
|                                                         | grunt przynależny      | 25                    | 0,47             | 11,75             | 0,57                          | 14,25             |
|                                                         |                        |                       |                  | 57,00             |                               | 64,00             |
| domek jednorodzinny w mieście                           | mieszkanie             | 150                   | 0,91             | 136,50            | 1,00                          | 150,00            |
|                                                         | grunt                  | 900                   | 0,47             | 423,00            | 0,57                          | 513,00            |
|                                                         |                        |                       |                  | 560,00            |                               | 663,00            |
| domek jednorodzinny na os. Warniki, Drzewice, Szumiłowo | mieszkanie             | 150                   | 0,91             | 136,50            | 1,00                          | 150,00            |
|                                                         | budynek gospodarczy    | 30                    | 5,21             | 156,30            | 5,73                          | 171,90            |
|                                                         | grunt                  | 1200                  | 0,47             | 564,00            | 0,57                          | 684,00            |
|                                                         |                        |                       |                  | 857,00            |                               | 1006,00           |
| garaż                                                   | garaż                  | 16,5                  | 8,6              | 141,90            | 9,46                          | 156,09            |
|                                                         | grunt                  | 18                    | 0,47             | 8,46              | 0,57                          | 10,26             |
|                                                         |                        |                       |                  | 150,00            |                               | 166,00            |
| lokal zw. z działalnością gospodarczą                   | lokal                  | 20                    | 28,28            | 565,60            | 32,90                         | 658,00            |
|                                                         | grunt przynależny      | 25                    | 1,09             | 27,25             | 1,30                          | 32,50             |
|                                                         |                        |                       |                  | 593,00            |                               | 691,00            |

Przy założeniu, że stawki zostaną przyjęte na proponowanym poziomie, wpływy do budżetu wzrosną o około 4,1 mln zł, przy czym zdecydowanie większą część tego obciążenia poniosą osoby prawne. Skutek wzrostu stawek podatku od nieruchomości spowoduje po ich stronie wzrost dochodów w wysokości ok. 3,4 mln zł, natomiast po stronie wpływów od osób fizycznych będzie to kwota ok. 800 tys. zł. Szczegóły dotyczące wzrostu przedstawia tabela:

| <b>Wyszczególnienie</b>                      | <b>Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób prawnych</b> | <b>Dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości od osób fizycznych</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1                                            | 2                                                                   | 3                                                                     |
| budynki mieszkalne                           | 8 801,82                                                            | 41 468,85                                                             |
| budynki związane z działalnością gospodarczą | 2 584 317,12                                                        | 388 976,28                                                            |
| budynki zajęte na świadczenia zdrowotne      | 14 943,10                                                           | 2 371,85                                                              |
| budynki pozostałe                            | 29 723,75                                                           | 53 844,60                                                             |
| budynki gospodarcze                          | 59,80                                                               | 9 045,40                                                              |
| garaże inwalidzkie                           | 0,00                                                                | 0,00                                                                  |
| garaże                                       | 184,90                                                              | 26 243,76                                                             |
| grunty związane z działalnością gospodarczą  | 681 257,85                                                          | 89 936,70                                                             |
| grunty pozostałe                             | 33 031,00                                                           | 187 822,60                                                            |
| budowle                                      | 0,00                                                                | 0,00                                                                  |
| <b>Ogółem</b>                                | <b>3 352 319,34</b>                                                 | <b>799 710,04</b>                                                     |