



♦ Na rynku pojawiła się grupa osób, która ma przychody wyłącznie z najmu nieruchomości

Opinia | Ile można zyskać na wynajmie mieszkania

# Średni zarobek na lokalu to kilkanaście tysięcy złotych rocznie

Ile osób utrzymuje się z wynajmu mieszkań? Jak się rozliczają z fiskusem i ile zarabiają na swoich nieruchomościach?

KOMENTUJE  
HANNA MILEWSKA-WILK,  
EKSPERT STOWARZYSZENIA  
MIESZKANICZNIK



ROBERT GARCZEWSKI

Co roku badamy statystyki z dotyczące PIT (podatków od osób fizycznych) pod kątem liczby osób zgłaszających i rozliczających przychody z najmu. Znowu zanotowaliśmy znaczący wzrost w tym segmencie rynku – w 2015 roku było już ponad 611 tysięcy podatników (ponad 40 tysięcy nowych).

Na rynku pojawiła się też grupa osób, która ma przychody wyłącznie z najmu. Ale wy-

gląda na to, że wcale nie przestaje pracować.

## Ile zeznań?

Ilu było w 2015 roku podatników wykazujących przychody z najmu, podnajmu i dzierżawy? Znowu o 42,3 tys. zeznań więcej było od podatników rozliczających przychody z najmu ryczałtem, czyli ponad 458 tys. zeznań. To stanowi 45 proc. wszystkich ryczałtowców. Ta liczba określa zeznania dotyczące wyłącznie przychodów z najmu, ale do niej możemy dodać jeszcze podatników rozliczających ryczałtem przychody z działalności gospodarczej, w tym również przychody z najmu – 10,5 tys. zeznań.

Można też jeszcze rozliczać najem prywatny na zasadach ogólnych, czyli według skali, na formularzu PIT-36. Ponieważ w zestawieniach Ministerstwo Finansów publikuje dane dotyczące podatników, którzy wykazali dochód, Mieszkanicznik poprosił o bardziej ogólne dane: ilu podatników wykazało przychody z najmu. I okazało się, że 142 tysiące zeznań dotyczyło przychodów z najmu, z czego 28 tysięcy zawierało przychody wyłącznie z tego tytułu. Podsumowując: za 2015 rok podatnicy złożyli 611 tys. zeznań wykazujących przychody z najmu.

Kolejny rok utrzymuje się ten sam trend: rosną obroty sektora najmu prywatnego oraz odprowadzane podatki.

Dzięki danym można pokazać nie tylko dochody, ale i skalę związaną z najmem

rynku usług. Przynajmniej 10 proc. obrotów, które już przekroczyły w 2015 roku 9,6 miliarda złotych, przeznaczone jest na drobne remonty, wyposażenie, usługi pośredników, księgowych, fotografów czy w końcu sprzątanie i zarządzanie mieszkaniami.

Do dynamicznego wzrostu sfery usług wspierających najem, przyczyniają się przede wszystkim osoby traktujące mieszkania na wynajem jako inwestycję. One wolą zapłacić za poszukiwanie najemcy czy remont, a finanse zlecić wyspecjalizowanej firmie księgowej, niż zajmować się tym samemu. Bo dobra obsługa może zwiększyć bezpieczeństwo najmu i całociowy zysk.

## Jaki zarobek?

Średni przychód podatnika, który dokonał zgłoszenia umowy najmu okazjonalnego wyniósł w 2015 roku 11,5 tys. zł rocznie. Natomiast przychód przeciętnego ryczałtowca, osiągającego przychody wyłącznie z najmu, wyniósł 18,2 tys. zł w skali roku.

Ze względu na rozmaite odliczenia od przychodu podatników rozliczających najem według skali podatkowej, nie można podać podobnych wartości średnich, jednak bardzo interesująca jest w tej kategorii grupa 17 tys. podatników nie wykazujących przychodu lub wykazujących straty z najmu.

Nie da się też oszacować, jak wiele osób utrzymuje się z najmu: jeśli rozliczają te przycho-



## Pisaliśmy o tym:

23 stycznia 2017 r.:  
„Dobry czas na inwestycje w mieszkania”

[nieruchomosci.rp.pl](http://nieruchomosci.rp.pl)

dy w ryczałcie, to pozostałe mogą rozliczać na zasadach ogólnych. W latach 2014 i 2015 aż 28 tys. podatników rozliczających się na zasadach ogólnych osiągało przychody wyłącznie z najmu, ale nadal nie da się tego odnieść do gospodarstw domowych (jedno z małżonków może rozliczać najem mieszkania, a drugie mieć pracę na etacie).

Statystyki GUS – szczególnie te dotyczące aktywności ekonomicznej ludności – osoby osiągające przychody z najmu klasyfikują razem z przedsiębiorcami jednoosobowymi. Przez to nie można odnieść danych z podatków do danych GUS.

Biorąc jednak pod uwagę średnie przychody w odniesieniu do przeciętnych stawek czynszów najmu – czyli miesięczny przychód na podatnika rejestrującego umowy najmu okazjonalnego – około 1000 złotych oraz ryczałtowca – ponad 1500 złotych – jak również informację od członków Stowarzyszenia Mieszkanicznik, można uznać, że zaczyna się wykształcać grupa tzw. profesjonalnych właścicieli, posiadających kilka nieruchomości na wynajem i utrzymujących się z najmu prywatnego, poza działalnością gospodarczą. Dla ludzi wolnych zawodów i drobnych przedsiębiorców może to

być wręcz podstawowy sposób na zapewnienie sobie regularnego dochodu, a w przyszłości emerytury.

## Duża szara strefa?

Rynek najmu rozwija się dynamicznie, ale wciąż bardzo stabilnie. Zachęcają do tego wciąż bardzo niskie stopy procentowe, co skłania do lokowania w mieszkaniach na wynajem i oszczędności, i pieniędzy z kredytów. Szara strefa niewątpliwie istnieje, ale raczej nie jest to celowe omijanie opodatkowania. Częściej chodzi o problemy z wyjaśnieniem różnych sytuacji, brak wiedzy i pełnomocnictw, jasnych instrukcji w kwestiach podatkowych.

Dla osób świadomie inwestujących w lokale pod wynajem, płacenie podatków są kwestią bezdyskusyjną, bo jakiegokolwiek postępowania karnoskarbowe mogą ich pozbawić podstawowych źródeł dochodu.

Uwzględniając wielkość rynku najmu – 4,5 proc. gospodarstw domowych w 2015 roku – podawaną przez Eurostat dla Polski, czyli około 635 tysięcy mieszkań (z 14 mln 119 tys.) i to, że kilka do kilkunastu procent podatników (611 tysięcy zeznań) może mieć więcej niż jedno mieszkanie na wynajem,

to szara strefa wydaje się być bardzo mała: około 15–20 tysięcy lokali w całej Polsce.

## Rynek prywatny kwitnie

Stabilny i dynamiczny wzrost rynku najmu na razie jest zasługą wyłącznie inwestorów indywidualnych. Pierwsze oferty inwestorów instytucjonalnych – konkretnie Funduszu Mieszkań na Wynajem – pojawiły się właśnie w 2015 roku: 380 mieszkań w Poznaniu, Piasecznie i Gdańsku.

Aktywność osób fizycznych, kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych, a nie tylko dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, niewątpliwie spowodowana jest coraz niższym oprocentowaniem depozytów i spadającą atrakcyjnością papierów wartościowych i bardziej zaawansowanych instrumentów finansowych.

Powoli rośnie też zamożność Polaków, a dostępność odpowiedniej oferty – niewielkich mieszkań, często oferowanych razem z obsługą najmu, i to również na rynku wtórnym – ułatwia znacznie zaangażowanie większych środków, często również kredytu w nieruchomości.

Sporo osób, które uznały ten sposób inwestowania za bezpieczny, nie poprzestaje jednak na jednej nieruchomości. Wykorzystując kredyty i uznawanie przez banki przychodów z najmu już posiadanych nieruchomości, inwestują w kolejne lokale. ©gb