WNOP odcinek 088 – 1 grudnia 2016 r.

Jak mądrze rozliczać podatek od wynajmu mieszkania – poprawnie i optymalnie kosztowo

Opis odcinka: http://jakoszczedzacpieniadze.pl/088

To jest podcast „Więcej niż oszczędzanie pieniędzy” – odcinek 88.

Dzisiaj będzie o tym, jak rozliczać podatkowo wynajem mieszkań.

Cześć, dzień dobry, witam Cię w 88. odcinku podcastu „Więcej niż oszczędzanie pieniędzy”. Nazywam się Michał Szafrański i w tej audycji przedstawiam konkretne i sprawdzone sposoby pomnażania oszczędności. Opowiadam, jak rozsądnie wydawać pieniądze i jak odważnie realizować swoje pasje i marzenia. Jeśli tylko szukasz odrobiny stabilizacji finansowej i emocjonalnej w swoim życiu, to ten podcast jest dla Ciebie.

Dzisiaj chcę zacząć od tego, co mi zawsze umyka, a bez czego w zasadzie nie byłoby tego podcastu. Chcę Wam bardzo mocno podziękować za to, że mnie słuchacie, oceniacie podcast, przysyłacie wszystkie maile z ciepłymi słowami. Często jest też tak, że krępujecie się trochę i piszecie mi już na wstępie maila, że *„prawdopodobnie go nie przeczytasz, bo wiem, że jesteś taki zapracowany i tych maili masz tam od groma i ciut, ciut”*. Ja naprawdę czytam każdego maila, którego otrzymuję – każdego, absolutnie każdego. Nie na wszystkie odpowiadam, ale bardzo, bardzo mocno Wam za nie dziękuję, bo jest tak, że ładują bateryjki. Słyszycie mój głosik dzisiaj, taki lekko zachrypnięty? Za oknem widzę pierwszy śnieg i coś w gardło wlazło przez ten weekend, bo byłem trochę wyjazdowy.

Przechodząc do meritum, dzisiaj moim gościem jest Grzegorz Grabowski. To jest taka osoba, która w branży wynajmu nieruchomości jest dosyć szeroko znana, występuje na przeróżnych konferencjach, opowiadając przede wszystkim o rozliczaniu podatków z przychodu z najmu, o tym, jak to robić mądrze, z głową, żeby te podatki płacić jak najniższe. To jest taki ktoś, kto stale trzyma rękę na pulsie, monitoruje zmiany oraz bieżące orzecznictwo i wydawane w zasadzie stale indywidualne interpretacje izb skarbowych w tym temacie, po to, żeby te osoby, które są tym tematem zainteresowane, informować, co się zmienia, czyli z jednej strony – stan prawny, a z drugiej – jak się zmienia rzeczywistość wokół rozliczania podatków z najmu.

Grzegorz prowadzi bloga wynajmistrz.pl. Ja na tym blogu zdobywałem wiedzę o tym, jak poprawnie rozliczać najem. To było chyba cztery lub pięć lat temu. Grzegorz jest też autorem książki o podatkach z najmu i o tym, jak rozliczać się dobrze z najemcami.
Dzisiaj w naszej rozmowie omawiamy wszystkie podstawowe zagadnienia związane z poprawnym rozliczaniem podatków, które powinni płacić właściciele wynajmowanych nieruchomości. Mówimy też o tym, jakie są plusy i minusy poszczególnych metod czy sposobów rozliczania tych podatków. Sporo mówimy również o optymalizacji, zwłaszcza

wtedy, kiedy ktoś posiada więcej niż jedno mieszkanie na wynajem, ale nawet przy jednym mieszkaniu można rozliczać się na różne sposoby, minimalizując obciążenie podatkami.

Nie przedłużam wstępu, zapraszam Was serdecznie do wysłuchania naszej rozmowy.

Michał: Cześć, Grzegorz.

Grzegorz: Cześć, Michał.

Michał: Przedstaw się, proszę, słuchaczom. Powiedz: kim jesteś i co robisz?

Grzegorz: Wszystko wzięło się od tego, że kilkanaście lat temu zacząłem inwestować w nieruchomości i w którymś momencie miałem potrzebę rozliczania ich wynajmu. Oczywiście moje inwestycje były z lepszym bądź gorszym skutkiem. I z tej właśnie potrzeby powstał blog o nazwie wynajmistrz.pl, który był głównie o rozliczaniu najmu. On powoli się rozwijał. Dzięki niemu zacząłem pisać książki na temat rozliczania nieruchomości. Z tego też powstało biuro rachunkowe, które w tym momencie jest pewnie jednym z większych biur w Polsce. Specjalizuje się ono w rozliczaniu najmu, podnajmu, handlu i pośrednictwa nieruchomości. Dodatkowo prowadzę również szkolenia związane z rozliczaniem najmu czy też podnajmu, handlu. Jestem także zaangażowany w Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem – „Mieszkanicznik”. I tak naprawdę od paru lat utrzymuję się głównie z bloga, z tego, co się dzieje wokół niego, i z biura rachunkowego.

Michał: Ile lat temu zacząłeś pisać bloga?

Grzegorz: Pierwszy wpis, o ile dobrze pamiętam, pojawił się w 2010 r.

Michał: Rozpoczynałem swój blog w lipcu 2012 r. Gdy jeszcze go nie miałem, to popełniłem wpis na Twoim blogu. Wysłałem Ci przykład umowy najmu okazjonalnego, jako takiej totalnie nowej formy zawierania umów. I pamiętam, że byłem zdziwiony, bo w internecie wtedy, w tym 2011 czy na początku 2012 r. bodajże, nie byłem w stanie znaleźć żadnego wzoru. Jeszcze w zasadzie nikt tym się nie zajmował. Później, gdy pojechałem na zjazd „Mieszkanicznika”, to okazało się, że jestem jedną z pierwszych osób, które w ogóle taką umowę wtedy zawierały ze swoimi najemcami. Bo to była umowa dosyć karkołomna.

Dzisiaj będziemy rozmawiali o tym właśnie, jak rozliczać najem mieszkań. Przejdę od razu do konkretów, bo myślę, że mamy parę takich scenariuszy do omówienia. Pierwszy, najprostszy, który przychodzi mi do głowy, to: mamy osobę, która np. otrzymała mieszkanie w spadku albo przeprowadziła się ze swoją rodziną z mniejszego do większego i niekoniecznie chce się tego pierwszego pozbywać – tego albo otrzymanego w spadku, albo w którym mieszkała – chce je wynajmować. Jakie ona ma opcje, jeżeli chodzi o rozliczanie takiego mieszkania? Rozpoczyna wynajem i co powinna zrobić?

Grzegorz: Przede wszystkim powinna zacząć od rozliczania podatków. Nie zawsze oczywiście oznacza to, że trzeba je płacić, bo można je rozliczać i ich nie płacić – pewnie za chwilę do tego dojdziemy. Na pewno to trzeba robić legalnie, nie ma co ryzykować działania w szarej

czy czarnej strefie. Jeśli wynajmuje się to jedno mieszkanie – to jest taka klasyka po babci lub pierwsze kawalerskie, przeprowadzamy się do większego, a poprzednie wynajmujemy – to tutaj jest najem prywatny, trzeba to tak potraktować, i mamy dwie opcje: ryczałt albo zasady ogólne. Najczęściej jeśli ktoś pójdzie w takiej sytuacji do urzędu skarbowego, to tak naprawdę w ogóle nie ma rozmowy, tylko pani urzędniczka najczęściej wyciąga formularz wyboru zryczałtowanej formy opodatkowania. Wypełnia się go, składa i rozlicza ryczałtem, czyli 8,5% od przychodu i tyle.

Michał: OK, 8,5% od przychodu, czyli wynajmując mieszkanie, pobierając od najemców 1 tys. zł, 85 zł miesięcznie to podatek.

Grzegorz: Tak. I jak już się wybrało ten podatek, czyli złożyło to oświadczenie o wyborze zryczałtowanej formy opodatkowania, bo tylko wtedy można rozliczać się ryczałtem, to wtedy za dany miesiąc trzeba ten podatek wpłacić do 20. dnia następnego miesiąca, 8,5% od przychodu, czyli od czynszu najmu, który otrzymujemy od najemców.

Michał: 8,5% podatku to nie brzmi tak strasznie, wydaje się, że to nie jest dużo, szczególnie jeśli porównamy to chociażby ze skalą podatkową, gdzie pierwszy krok to 18%.

Grzegorz: To prawda. To jest często taka pierwsza „zmyłka”, że ludzie wybierają ryczałt przede wszystkim dlatego, że ten urzędnik mówi, że trzeba tak to rozliczać. A po drugie wydaje się, że te 8,5% to jest mniej niż 18% i – jeśli jesteśmy w drugim progu podatkowym – 32% podatku. Natomiast jeśli chodzi o zasady ogólne, czyli rozliczenie wg skali podatkowej, to tam płacimy podatek od dochodu, a dochód to jest przychód minus koszt. Czyli w tej drugiej opcji rozliczamy koszty. I może się okazać, że OK, płacimy 18%, ale od kwoty niższej niż w przypadku, gdy płacimy ryczałtem, czyli 8,5% od przychodu.

Michał: Zawsze ta kwota dochodu będzie niższa, bo zawsze jakieś koszty mamy. Jakie koszty mamy tak naprawdę przy wynajmie prywatnym?

Grzegorz: Generalna zasada jest taka, że koszty to są wszystkie wydatki, które są uzasadnione, w jakiś tam sposób powiązane z uzyskiwanym przez nas przychodem. Mówi się, że to są wydatki służące zabezpieczeniu bądź pozyskaniu źródła przychodu. One muszą być oczywiście udokumentowane. I jest jeszcze kolejna rzecz: nie mogą się znajdować na liście takich wydatków negatywnych, które z mocy ustawy są literalnie wymienione, nie stanowią kosztów uzyskania przychodu, np. amortyzacja gruntu. Oczywiście w przypadku najmu takie główne kategorie kosztowe, o których warto powiedzieć, to oczywiście utrzymanie tego mieszkania, czyli wpłaty do wspólnoty czy też do spółdzielni, tzw. opłaty administracyjne.

Michał: Nazywane potocznie czynszem, chociaż to nie jest czynsz.

Grzegorz: Tak, dokładnie.

Michał: Czyli opłaty administracyjne. No i opłaty pewnie za media.

Grzegorz: Opłaty za media, jeśli tych mediów nie ponosi najemca. Jeśli ponosi, to one wtedy nie są naszym kosztem. Druga kategoria to są odsetki od kredytu, oczywiście jeśli to mieszkanie jest skredytowane. I trzecia kategoria: amortyzacja.

Michał: OK, to może po kolei omówmy sobie te składowe. Zapytam Cię od razu, jak w takim razie rozliczyć odsetki od kredytu, bo rozumiem, że te opłaty stałe plus media to jest coś oczywistego, bo wydajemy w danym miesiącu jakąś konkretną kwotę, mamy w przypadku mediów podkładkę w postaci faktur od dostawców tych mediów. W przypadku opłaty administracyjnej płaconej do spółdzielni mamy raz na jakiś czas wystawiony dokument, który mówi, jaka ta wysokość czynszu jest i mamy potwierdzenie zapłaty z naszego rachunku bankowego chociażby. Niekoniecznie musimy mieć co miesiąc fakturę ze spółdzielni.

Grzegorz: Niekoniecznie. Warto mieć ten dokument określający wysokość tych wpłat i potwierdzenia ich, ale tak naprawdę można zmusić spółdzielnię do tego, żeby wystawiała faktury. Tego się generalnie nie robi, bo nie ma to dużego uzasadnienia, ale warto wiedzieć, że taka możliwość istnieje.

Michał: Ale wystarczające jest do rozliczenia to, że rzeczywiście mamy dowód zapłaty w danym miesiącu, z odpowiednim tytułem, ze swojego konta, wydrukowane mamy takie potwierdzenie.

Grzegorz: Tak.

Michał: To teraz pytanie o te odsetki od kredytu, bo to jest interesujące. Czyli jeżeli mamy kredyt hipoteczny na tym mieszkaniu, które wynajmujemy, to mamy prawo jako koszt zaliczyć sumę odsetek od płaconych rat, w danym roku czy w danym miesiącu? Jak to się rozlicza?

Grzegorz: Generalnie jest tak, że przede wszystkim to muszą być odsetki od kredytu, który służył sfinansowaniu tego mieszkania. Czyli niekoniecznie kredytu, który jest zabezpieczony na tym mieszkaniu, bo on może być zabezpieczony na innym mieszkaniu, na innej nieruchomości, tylko to musi być kredyt, który służył sfinansowaniu tego mieszkania. W kosztach można rozliczać wyłącznie odsetki, czyli nie rozliczymy w kosztach części kapitałowej raty. W przypadku kredytów denominowanych do walut jest pewien wyjątek, ale to jest taki niuans, o którym pewnie nie ma sensu tutaj w tym momencie mówić. Czyli rozliczamy odsetki, nie rozliczamy spłaty kapitału. Gdy zapłacimy raty, to odsetki możemy w danym momencie wrzucić w koszty. To, co tutaj często rodzi problem, to wydzielenie z tej raty odsetek.

Michał: Ale w niektórych bankach tak jest, że oddzielnie płaci się część kapitałową i część odsetkową. Ja tak np. miałem przy kredycie w Raiffeisenie swego czasu, że tam rzeczywiście kwota była od razu przy pobieraniu podzielona na dwie części i te części były wykazane na wyciągu bankowym, więc to zależy też pewnie od banku. Pewnie w takiej sytuacji, kiedy tego podziału nie ma, trzeba poprosić bank o to, żeby wystawił nam takie zaświadczenie, ile było odsetek albo plan spłaty, harmonogram kredytu razem z rozbiciem na część kapitałową i odsetkową albo po prostu *post factum* zaświadczenie, ile tam było części kapitałowej i odsetkowej w każdej racie.

Grzegorz: Tak. Tam jest trochę niuansów tego typu, że czasami ten harmonogram nie wystarczy, gdyż później różni się od rzeczywistych spłat, bo w międzyczasie może coś się zmienić.

Michał: Coś tam zdąży się zmienić, zanim prześlą kolejny harmonogram, a z konta pobierają inną kwotę.

Grzegorz: To też powinny być odsetki zapłacone, czyli trzeba mieć pewność, że ta rata zeszła z konta. Jeśli schodzi automatycznie, nie mieliśmy pieniędzy na koncie i np. ta rata poszła dopiero w kolejnym miesiącu z opóźnieniem, to wtedy możemy rozliczyć ją dopiero w kolejnym miesiącu. Jeśli nie możemy wydzielić odsetek z raty, to można wziąć zaświadczenie z banku. Czasami też można zrobić tak, że bank udostępnia kwotę kapitału pozostałego do spłaty w kolejnym miesiącu. I wtedy na zasadzie różnicy między kwotami kapitału pozostałego do spłaty można z tej raty, którą zapłaciliśmy w poprzednim miesiącu, wyliczyć, ile było kapitału, odejmujemy jedno od drugiego, wyliczamy odsetki. Ja w moim banku miałem dokładnie taki przypadek, więc było trochę buchalterii, żeby rozliczyć te odsetki.

Michał: Czyli to są odsetki od kredytu jako koszt. Jak wygląda tutaj rozliczenie amortyzacji? Czym ona jest w przypadku mieszkań?

Grzegorz: Amortyzacja to jest naprawdę szeroki temat, ale w dużym skrócie jest to odzwierciedlenie w kosztach stopniowego zużycia się naszego mieszkania. Czyli jak kupimy mieszkanie za 100 tys. zł, to nie możemy wrzucić w koszty w miesiącu, w którym to kupiliśmy, 100 tys. zł. Dlaczego? Bo będziemy z tego mieszkania korzystać przez kolejne x lat, w związku z tym ustawodawca wymyślił, że będziemy mogli tę naszą inwestycję, którą poczyniliśmy w to mieszkanie, rozliczyć na przestrzeni iluś tam lat. I uwzględnianie zużycia się tego mieszkania, tego kosztu, to jest właśnie amortyzacja.

Michał: Czyli odpisujemy systematycznie jakąś wartość mieszkania z miesiąca na miesiąc. Jakie te odpisy są?

Grzegorz: Przede wszystkim trzeba określić wartość początkową mieszkania, czyli jaka była ta nasza inwestycja, czyli koszty nabycia, plus jakieś koszty transakcyjne, ewentualny remont, jakieś tam ulepszenie mieszkania. I co roku możemy wpuścić w koszty pewien procent tej wartości początkowej. Taką podstawową stawką dla lokali mieszkalnych jest 1,5% rocznie, czyli miesięcznie wrzucamy 1/12 tego 1,5% od wartości początkowej.

Michał: Czyli 1,5% rocznie. Jeżeli kupiłem mieszkanie za 100 tys. zł, to jest 1500 zł rocznie, czyli ok. 100 zł miesięcznie. Dla jakich mieszkań jest ta stawka, bo wiem, że one się różnią?

Grzegorz: W przypadku nieruchomości mieszkalnych, na których my operujemy, to stawki czy też metody są trzy: 1,5% – jest to podstawowa stawka dla lokali mieszkalnych; 2,5% – dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, czyli tzw. mieszkań spółdzielczych; i indywidualne stawki amortyzacyjne, gdzie stawka może być do 10%.

Michał: Czyli 1,5% jest dla nowych, nowo kupowanych mieszkań, 2,5% – dla spółdzielczych i do 10% rocznie w przypadku tych kupowanych na rynku wtórnym.

Grzegorz: Tak. Trzeba jeszcze uściślić: te indywidualne do 10% możemy wykorzystać dla mieszkań, które spełniają pewne warunki.

Michał: Jakie one są?

Grzegorz: Możemy zastosować indywidualne stawki amortyzacji dla mieszkań albo używanych albo takich, które zostały ulepszone w co najmniej w 30%.

Michał: Co to jest „mieszkanie używane”?

Grzegorz: Ustawowo chodzi o mieszkanie, które było używane przed nabyciem przez nas przez co najmniej 60 miesięcy, czyli pięć lat. Przy tym trzeba pamiętać, że to musi być mieszkanie, które było używane przed nabyciem przez nas, a nie używane przez nas. Nie możemy np. kupić nowego mieszkania od dewelopera, używać przez pięć lat…

Michał: …amortyzując na 1,5% rocznie, później sobie przejść na amortyzację i zwiększyć procent.

Grzegorz: Dokładnie. Czyli musimy kupować na rynku wtórnym. I też istotne jest to, żeby to nie było mieszkanie spółdzielcze, bo do niego tych stawek indywidualnych nie da się zastosować.

Michał: Tam jest 2,5%, czyli to musi być mieszkanie, które ma własną księgę wieczystą, ma status wydzielonego mieszkania, odrębne prawo własności.

Grzegorz: Tak, przy czym tutaj, żeby uściślić, księga wieczysta musi być, natomiast na spółdzielczym może być. Posiadanie jej niekoniecznie świadczy o tym, że jest to odrębna własność. Trzeba patrzeć, jaki jest status własności, a nie czy tam jest księga wieczysta czy nie. Tak naprawdę te indywidualne stawki amortyzacyjne to jest główny sposób optymalizacji podatków od najmu.

Michał: Zrobię taką szybką kalkulację. Czyli jeżeli mam mieszkanie, które kupiłem za 100 tys. zł z rynku wtórnego, użytkowane dłużej niż pięć lat przez poprzedniego właściciela, które stanowi odrębną własność, i ja je kupuję z przeznaczeniem na wynajem, to jestem w stanie rocznie odpisać do 10% wartości tego mieszkania, bez dodatkowych ulepszeń – to też istotne. Czyli rocznie odpisuję 10 tys. zł tytułem amortyzacji, w przybliżeniu to ok. 900 zł miesięcznie. To różnica jest rzeczywiście kolosalna, bo jeżeli ja bym z takiego mieszkania miał 1 tys. zł przychodu z najmu miesięcznie, to się okazuje, że sama amortyzacja powoduje, że mój dochód wynosi 100 zł, a jeżeli jeszcze pewnie policzę opłatę administracyjną do spółdzielni ponoszoną za to mieszkanie, która może, powiedzmy, ze 200 zł wynosić przy takim mieszkaniu, to w zasadzie mam stratę. Czyli jeżeli mam stratę, to już podatku nie zapłacę.

W każdym razie to jest istotnie lepszy scenariusz, niż gdybym to samo mieszkanie, odkupując za te same pieniądze, wynajmował i rozliczał ryczałtem, wtedy rzeczywiście mam te 8,5% procent od 1 tys. zł przychodu, czyli 85 zł podatku, czyli kolejna stówa w kieszeni zostaje.

Grzegorz: W większości przypadków jest tak, że jeśli zastosujemy indywidualne stawki amortyzacyjne i wykorzystamy maksymalną stawkę – bo trzeba pamiętać, że tam możemy zastosować niższą stawkę niż 10% – to najczęściej wynajem tego mieszkania wygeneruje nam tzw. księgową stratę, czyli jeśli od tych naszych przychodów odejmujemy koszty amortyzacji, koszty opłat do administracji, jeszcze być może odsetki, to ta strata może być nawet duża. Nie oznacza to oczywiście, że nam z kieszeni uciekają pieniądze, bo większość tych kosztów to będą…

Michał: No bo amortyzacja jest kosztem wirtualnym z naszej perspektywy.

Grzegorz: Dokładnie. I na tym polega właśnie to piękno, że możemy z tego wynajmu czerpać jakieś korzyści gotówkowe i nie płacić podatku, bo księgowo ponosimy stratę.

Michał: Teraz pytanie, które się pojawia, jest pytaniem naturalnym: jak sam fakt amortyzowania mieszkania wpływa później na wysokość podatków, które płacimy przy późniejszej sprzedaży? Bo jednak pomniejszamy wartość tego mieszkania, a sprzedajemy za wartość wyższą.

Grzegorz: Generalna zasada jest taka, że ta zamortyzowana część powiększa nasz dochód przy sprzedaży, czyli jeśli zaoszczędziliśmy na tej amortyzacji i na podatku wynajmując to mieszkanie, to później sprzedając je tę korzyść podatkową oddamy. Natomiast w przypadku sprzedaży w ramach majątku osobistego i transakcji prywatnej istnieje jeszcze ta zasada, że jeśli sprzedamy to mieszkanie po upływie pięciu lat, licząc od stycznia kolejnego roku po roku, w którym to mieszkanie nabyliśmy, to możemy nie zapłacić podatku, bo wtedy nie musimy tej sprzedaży rozliczać. W związku z tym, jeśli kupimy mieszkanie, będziemy je amortyzować przez, załóżmy, sześć czy więcej lat, to po upływie pięciu lat będziemy mogli to mieszkanie sprzedać bez podatku.

Michał: A jeżeli sprzedamy wcześniej? Czy jest jakaś forma uniknięcia konieczności zapłaty podatku przy takiej sprzedaży?

Grzegorz: Przede wszystkim płacimy wtedy podatek od dochodu. Czyli pytanie: czy na sprzedaży tego mieszkania zarobiliśmy? Bo być może sprzedamy je taniej, niż kupiliśmy – a jeśli nie ma dochodu (lub z uwzględnieniem amortyzacji nie ma dochodu), to nie będzie podatku. Ale generalnie jest tak, że wartość nieruchomości rośnie, więc najprawdopodobniej sprzedamy je drożej niż kupiliśmy. I wtedy istnieje jeszcze możliwość uniknięcia podatku, jeśli te przychody, które uzyskamy ze sprzedaży, wydamy na własne cele mieszkaniowe.

Michał: Czyli np. na zakup mieszkania kolejnego dla siebie?

Grzegorz: Tak. Przy czym oczywiście tam jest jeszcze ten limit czasowy, czyli trzeba to zrobić w ciągu dwóch lat.

Michał: Albo jest taki przypadek na spłatę kredytu, ale dotyczącego tego mieszkania, w którym de facto mieszkamy.

Grzegorz: Tak. Tam jest szereg wyjątków i niuansów, nie chcę wchodzić w szczegóły, zwłaszcza w którym momencie spłata kredytu jest wydatkiem na własne cele mieszkaniowe i jaki to powinien być kredyt. Natomiast, o czym trzeba pamiętać, to że te pieniądze muszą być wydatkowane na własne cele mieszkaniowe, czyli np. nie można kupić, wg mnie, kolejnego mieszkania na wynajem.

Michał: Przeznaczenie w ustawie jest bardzo jasno określone. I jeszcze się zastanówmy, bo cały czas mówimy o tym scenariuszu, że mamy to jedno mieszkanie, które wynajmujemy. Wątek, który mi się pojawia: załóżmy, że to jest małżeństwo, które mieszkało w mieszkaniu, ma wspólność majątkową i teraz nabyło większe mieszkanie na własne cele mieszkaniowe, i to mniejsze, stare chce wynajmować. Jak tutaj wygląda kwestia rozliczania przychodów z wynajmu, jeżeli mieszkanie jest współwłasnością małżeńską?

Grzegorz: Generalna zasada jest taka, że jeśli mieszkanie jest współwłasnością, to każdy ze współwłaścicieli musi rozliczać swoją część mieszkania, swoją część nieruchomości. W przypadku kiedy ta nieruchomość jest współwłasnością małżeńską i między małżonkami jest wspólnota majątkowa, to można przy pomocy świadczenia spowodować, że całość przychodów z najmu z tej współwłasności będzie rozliczał jeden z małżonków.

Michał: Tylko jeden? Drugi nie będzie musiał?

Grzegorz: Tak.

Michał: Jakie to jest oświadczenie? Gdzie je się składa?

Grzegorz: Podobnie jak oświadczenie o wyborze zryczałtowanej formy opodatkowania albo rezygnacji z ryczałtu, to oświadczenie składa się do urzędu skarbowego. To się nazywa oświadczenie o opodatkowaniu całości przychodów z najmu współwłasności małżeńskiej przez jednego ze współmałżonków. I tam się pisze: „Ja, Grzegorz Grabowski i Agata Grabowska, oświadczamy, że wynajem takiego i takiego mieszkania będzie w całości rozliczał – na przykład – Grzegorz Grabowski”. To trzeba złożyć w odpowiednim terminie do urzędu skarbowego i w ten sposób całość będzie rozliczać jedna osoba.

Michał: „Odpowiedni termin” to jaki?

Grzegorz: To się składa raz w roku, czyli do 20 stycznia na kolejny rok, a jeśli zaczynamy wynajem w trakcie roku podatkowego, to się wtedy składa w terminie zapłaty pierwszego podatku.

Michał: Czyli do 20. dnia następnego miesiąca, za poprzedni miesiąc. To w zasadzie mamy jasne. W zasadzie jest pełna dowolność w zakresie wyboru, który z małżonków rozlicza mieszkanie?

Grzegorz: Tak, oczywiście trzeba patrzeć na to, jaką mamy sytuację prawnopodatkową, i czasami może się okazać, że bardziej sensownie będzie to rozliczać przez męża, bo np. mąż ma oprócz tego jakieś mieszkanie własne. I jeśli np. mieszkanie wspólne będzie rozliczać żona, to będą robić dwa rozliczenia: mąż będzie rozliczał to swoje własne, a żona – to wspólne. Więc lepiej wtedy przypisać to wspólne do męża i żeby on rozliczał obydwa. Wszystko zależy od sytuacji.

Michał: Ale to już jest wchodzenie w szczegóły. Chciałbym zakończyć ten pierwszy scenariusz i przejść do drugiego: załóżmy, że już wynajmuję jedno mieszkanie i w kolejnym sobie mieszkam. Uznałem, że ten najem to jest taka fajna rzecz, że chciałbym mieć więcej mieszkań niż jedno wynajmowane, czyli kupuję kolejne. Tu się pojawia zestaw pytań: jedno mieszkanie rozliczam wg skali podatkowej, a drugie np. ryczałtem – czy można różnicować te formy rozliczenia *per* mieszkanie?

Grzegorz: Co do zasady - wybór formy opodatkowania dotyczy podatnika a nie mieszkania. Czyli jeśli zdecydowaliśmy się rozliczać ryczałtem, to pierwsze mieszkanie i kolejne też tak samo powinniśmy rozliczać. Oczywiście można sobie tutaj wyobrazić sytuację, że np. pierwsze mieszkanie rozlicza mąż ryczałtem, a kolejne żona już na innych zasadach. Powiem szczerze, staram się unikać takich sytuacji, bo to jest kombinowanie i trzeba naprawdę dobrze uzasadnić, dlaczego w ten sposób to robimy, żeby później nie musieć się tłumaczyć przed urzędem skarbowym.

Michał: Czyli, krótko mówiąc, trzeba mieć dobry powód do tego, żeby w ten sposób rozdzielać?

Grzegorz: Tak. I tak ostrożnie „wachlować” tymi mieszkaniami.

Michał: Grzegorz, jak się rozlicza mieszkanie? Zastanawiam się, czy można w jakichś sposób grupować te mieszkania, np. jeżeli mam takie, na którym mam zysk, na drugim na wynajmie mam stratę, bo miałem przestoje itd. Ta amortyzacja, którą sobie systematycznie odliczałem, jednak minus mi wygenerowała. Czy stratę na jednym mieszkaniu jestem w stanie jakoś skompensować z zyskiem na drugim mieszkaniu?

Grzegorz: To się wszystko rozlicza razem. Czyli jeśli rozliczamy nasze nieruchomości na zasadach ogólnych, to sumujemy przychody, sumujemy koszty, obliczamy całkowity dochód, do tego ewentualnie płacimy zaliczkę, a później podatek, więc rzeczywiście jest tak, że jeśli jedno mieszkanie nam generuje stratę, to strata może nam zniwelować dochód, który nam generuje drugie mieszkanie czy inne. Więc czasami jest tak, że ktoś np. kupi pierwsze mieszkanie dla siebie i było ono nowe, wynajmuje je. Kupuje drugie, specjalnie używane, żeby na nim mieć wysoką amortyzację, by przy pomocy straty, które ono wygeneruje, zniwelować dochód, który generuje mu to pierwsze, i w ten sposób zoptymalizować podatek. Czyli optymalizujemy podatek poprzez kupno kolejnego mieszkania.

Michał: Kolejne pytanie, które pojawia mi się w tym scenariuszu, zwłaszcza jeżeli tych mieszkań będzie więcej niż dwa: czy my już powinniśmy od drugiego mieszkania prowadzić działalność gospodarczą i rozliczać najem w jej ramach, a może od trzeciego, czwartego? Kiedy jest ta granica i urząd skarbowy może uznać tę działalność, którą prowadzimy w obszarze najmu, jako coś, co jest działalnością gospodarczą, źródłem naszego zarobku?

Grzegorz: Niestety nie ma na to dobrej odpowiedzi. Jest tak, że nie ma jasnych kryteriów pozwalających jednoznacznie stwierdzić, czy nasz wynajem jest działalnością gospodarczą, czy nie. Każdy przypadek należy analizować indywidualnie i w każdym odpowiedź może być inna. Generalnie trzeba patrzeć oczywiście na definicję działalności gospodarczej z ustawy, w tym wypadku głównie na definicję z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ona mówi, że działalność gospodarcza to jest działalność oznaczająca działalność zarobkową polegającą w tym wypadku na wykorzystywaniu rzeczy czy wartości niematerialnych i prawnych, prowadzoną we własnym imieniu w sposób zorganizowany i ciągły.

Michał: W zasadzie można powiedzieć, że najem idealnie pasuje do tej definicji.

Grzegorz: Dokładnie. Więc jeśli ktoś nie robi tego najmu w sposób zorganizowany i ciągły, to pewnie, żeby lepiej go nie robił.

Michał: Bo to oznacza, że ma przestoje czy – tutaj – stratę.

Grzegorz: Dokładnie. Więc w tej definicji jest jeszcze jeden dodatek, który mówi, że do działalności gospodarczej przypisuje się wszystkie przychody, które nie są zaliczane do innych źródeł przychodów, a te inne źródła przychodów to może być np. najem prywatny. Dlatego uważam, że przynajmniej do pewnego momentu mamy swobodny wybór, czy rozliczamy się poprzez najem prywatny, czy poprzez działalność gospodarczą. I tutaj trzeba zaakceptować fakt, że w którymś momencie – i tutaj nie potrafię powiedzieć, czy to zależy od liczby mieszkań, wielkości przychodów, czy jakichś tam innych kryteriów…

Michał: …domowników, liczby członków rodziny. Bo też się pojawia interpretacja typu: jeżeli jesteśmy rodziną – mąż, żona i dwójka dzieci – to w zasadzie można powiedzieć, że do czterech mieszkań to jest naturalne, bo przecież kupuję je na wszelki wypadek dla żony i dzieci, korzystając z tego, że akurat mam pieniądze albo zdolność kredytową. Zabezpieczam ich potrzeby mieszkaniowe na przyszłość.

Grzegorz: Tak, to jest temat, który pojawia się praktycznie na każdym szkoleniu, które prowadzę. Tylko czekam, w którym momencie padnie takie pytanie. Czasami dzieje się to w ciągu pierwszych pięciu minut, a innym razem ludzie się lenią i zadają je po 30 minutach szkolenia, ale ono pada zawsze. I to do tego stopnia, że nawet w Sejmie w którymś momencie – chyba to był 2014 r. – była taka dyskusja, gdzie dwie posłanki podniosły ten temat i one zapytały wprost: w jakiej sytuacji prawnej osoba fizyczna wynajmująca lokal może skorzystać z tego rozliczania się poprzez najem prywatny, a w jakiej sytuacji musi zarejestrować działalność gospodarczą, i czy istniejące regulacje wystarczająco jasno określają te kryteria? I padła odpowiedź: „*W sumie są to bardzo generalne przesłanki, wobec czego wymaga to jednak*

indywidualnego podejścia”, dalej: „*Granica jest tu naprawdę cienka, mamy tego świadomość*”. I że być może wydadzą interpretację ogólną w tej sprawie. W związku z tym te dwie posłanki złożyły formalną interpelację i niestety Ministerstwo Finansów odpowiedziało niejasno i jak zawsze, że „*prawidłowa kwalifikacja tego rodzaju przychodów do źródła przychodów może być dokonana tylko w konkretnym stanie faktycznym*”, czyli trzeba patrzeć na każdy przypadek indywidualnie, „*konieczna jest każdorazowa analiza indywidualnej sprawy i z uwagi na złożoność stanów faktycznych, które mogą wystąpić, w tym przypadku wydanie interpretacji ogólnej w zakresie omawianego zagadnienia nie znajduje uzasadnienia*”. Czyli niestety znowu wyszło, że mamy niejasne kryteria, wszyscy są tego świadomi.

Michał: Jasne, regulacji brak i w zasadzie jesteśmy skazani na swobodną interpretację urzędnika skarbowego.

Grzegorz: Tak, może nie jakąś kompletnie swobodną, ale generalnie tak, że nie jesteśmy w stanie…

Michał: Jasnej wykładni i żadnej dobrej praktyki w tym obszarze nie ma po prostu.

Grzegorz: I w tych interpretacjach, które ja czytałem w tej sprawie, to czasami fiskus uznawał najem za działalność gospodarczą „*ze względu na szeroką skalę najmu*”. W innym przypadku brał pod uwagę kryterium: czy to było jedyne źródło utrzymania danej osoby. Jeszcze ostatnio zaczęło się pojawiać – i wg mnie jest to też bardzo niebezpieczne – kryterium celu, w jakim kupowaliśmy to mieszkanie. Czyli jeśli kupowaliśmy to mieszkanie jako lokatę kapitału czy inwestycyjnie, to jest to przesłanka ku temu, żeby to uznać za działalność gospodarczą. Czyli że powinniśmy tak naprawdę te mieszkania, które kupujemy, kupować dla siebie, a później jakoś tam zmieniać decyzję i wynajmować.

Michał: Nie oszukujmy się, przy pierwszym mieszkaniu może rzeczywiście tak jest, ale przy kolejnych, które kupujemy, to zazwyczaj jest już z konkretną intencją i tu bardzo trudno byłoby wytłumaczyć, że rzeczywiście nie kupowaliśmy tego w celach zarabiania na wynajmie. To teraz doprowadza nas do punktu, w którym mogę swobodnie zadać pytanie: kiedy Twoim zdaniem warto rozliczać najem w ramach działalności gospodarczej?

Grzegorz: Kiedy warto, a kiedy trzeba – wg mnie są dwie sytuacje, w których rozliczanie poprzez działalność gospodarczą ma uzasadnienie czy też sens. Pierwsza sytuacja jest oczywiście taka, kiedy już musimy przez tę działalność się rozliczać, kiedy ten nasz najem już ewidentnie spełnia te kryteria, mamy za dużo mieszkań. Widziałem interpretacje, w których drugie mieszkanie było uznawane za działalność gospodarczą. Więc to jest pierwsza sytuacja, gdy musimy tak naprawdę rozliczać się poprzez działalność gospodarczą.

A drugi przypadek jest wtedy, kiedy najem mieszkań generuje nam księgową stratę, czyli na bazie amortyzacji, odsetek od kredytu, o których wcześniej rozmawialiśmy. I chcemy tę stratę wykorzystać jako tarczę podatkową. Zasadą jest to, że stratę można rozliczać tylko w ramach tego samego źródła przychodów, czyli jeśli nam ten najem prywatny generuje stratę, to stratę możemy rozliczyć tylko w ramach najmu prywatnego.

Michał: Nawet jeżeli prowadzimy działalność gospodarczą, to nie możemy jej rozliczyć w działalności gospodarczej. Ale jeżeli rozliczamy mieszkania w ramach działalności gospodarczej, to po prostu to jest minus na wyniku działalności gospodarczej, tzn. nie na całym wyniku, ale jeżeli ta strata na wynajmie pomniejsza nam dochód, który mamy z działalności gospodarczej.

Grzegorz: Tak, z innych aktywności w ramach tej samej działalności gospodarczej. Generalnie wciągnięcie mieszkania do działalności gospodarczej, wynajmu tego mieszkania, powoduje, że możemy rozliczyć tę stratę – wykorzystać tę tarczę podatkową – bo wtedy to mieszkanie znajduje się w ramach tego samego źródła przychodów, czyli w ramach działalności gospodarczej. Oczywiście to ma sens wtedy, kiedy nasza działalność gospodarcza generuje dochód, bo jeśli wciągniemy do działalności, która nie ma dochodu, to nam to nic nie da, bo nie wykorzystamy tej straty.

Michał: Tym bardziej mamy jeszcze większą stratę i problem z rozliczeniem tej straty ewentualnie w kolejnych latach?

Grzegorz: Tak.

Michał: Bo nie rozliczamy tego stuprocentowo w kolejnych latach. Ale to wątek poboczny. Pojawiają mi się od razu dwa pytania. Pierwsze jest takie: czy w ogóle mam taką możliwość, żeby np. zdecydować się na rozliczanie jednego mieszkania tylko w działalności gospodarczej, jeżeli mam ich kilka, po to właśnie, żeby ewentualnie troszkę tutaj zoptymalizować podatkowo ujemnym, że tak powiem, dochodem na tym mieszkaniu i stratą, a np. inne mieszkania rozliczać poza działalnością gospodarczą? Czy to można tak zrobić, czy nie?

Grzegorz: Czyli żeby np. mieszkania, które nie generują straty, rozliczać prywatnie ryczałtem, bo na nich dochód jest wysoki, a te, które generują stratę, to wrzucić w działalność i tę stratę wykorzystać? Powiem tak: ja bym się takiej sytuacji obawiał, tzn. trzeba by to naprawdę dobrze uzasadnić, dlaczego te mieszkanie zostawiamy w najmie prywatnym, a te mieszkanie rozliczamy w ramach działalności gospodarczej. I powiem szczerze, ciężko mi w tym momencie znaleźć dobre uzasadnienie, żeby tak robić. Ja bym się takiej sytuacji bał.

Michał: Czyli jeżeli rozliczam mieszkania konkretnie, to jeżeli już decyduję się na rozliczanie w ramach działalności gospodarczej, to w zasadzie wszystkie, chyba że część być może mieszkań rozlicza współmałżonek indywidualnie, przy czym też sugerowałeś, że w takim przypadku lepiej, żeby współmałżonkowie też się w różny sposób nie rozliczali.

Grzegorz: Tak i też żeby jakoś znowu uzasadnić, dlaczego jest ten podział. Może jest tak, że np. małżonek w najmie prywatnym rozlicza własny prywatny majątek, a kolejne mieszkania kupowane z wysoką amortyzacją już wspólnie drugi małżonek rozlicza w ramach działalności gospodarczej. To wtedy już mamy uzasadnienie, dlaczego w ten sposób to układamy.

Michał: Ale pospekuluję sobie z Tobą jeszcze chwilkę na ten temat. Gdyby było tak, że ja w ramach działalności gospodarczej rozliczam się wg sposobu opodatkowania, który mam w działalności gospodarczej, czyli albo skala podatkowa, albo podatek liniowy,

i współmałżonek też się rozlicza wg skali podatkowej, to w zasadzie chyba problemu nie powinno być, gdzie które mieszkanie jest rozliczane.

Grzegorz: Wtedy nie powodujemy ewentualnego uszczuplenia podatków, bo tak czy inaczej płacimy podatek od dochodu. No pewnie tak.

Michał: Drugi wątek jest dużo ważniejszy i dotyczy 84. odcinku mojego podcastu, w którym prezentowałem taki scenariusz, który miałby polegać na zakupie 10 mieszkań na wynajem. Zdradziłem tam, że planuję oczywiście rozliczać najem w ramach działalności gospodarczej, korzystając z tej szybkiej amortyzacji 10% rocznie tych mieszkań, czyli skoncentrować się na zakupie takich mieszkań, które pozwalają mocno optymalizować się podatkowo. I tam się pojawił taki wątek: „*Dobrze, jeżeli wciągniesz mieszkanie jako środek trwały do Twojej działalności, a później po tych 10 latach, jak już zamortyzujesz do zera, sprzedasz to mieszkanie, to w zasadzie będziesz musiał zapłacić podatek od sprzedaży takiego mieszkania*”. I taka bardzo poważna wątpliwość pojawiła się, z którą ja się osobiście nie zgadzam. Teraz pytanie jest takie: czy sprzedaż mieszkania, które jest przeznaczone na cele mieszkalne, rzeczywiście jest przychodem w działalności gospodarczej, czy trzeba zapłacić później podatek?

Grzegorz: Co do zasady rzeczywiście jest tak, że odpłatne zbycie składników majątku będących środkami trwałymi w działalności jest przychodem w tej działalności, chyba że wycofamy to z działalności i minie co najmniej sześć lat.

Michał: To jest scenariusz, którego ja bym nie chciał zrealizować. Tzn. zakładam, że rzeczywiście mogę doprowadzić do takiego momentu, w którym amortyzuję mieszkanie do zera w działalności gospodarczej, a skoro tak, to chciałbym je sprzedać.

Grzegorz: Tak, to jest normalne, że po jakimś czasie możesz gdzieś te mieszkania sprzedać, zwłaszcza jeśli one są w pełni zamortyzowane, czyli już ci nie generują tej tarczy podatkowej. Generalnie sprzedaż środka trwałego jest przychodem, natomiast w art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wyjątek, że sprzedaż lokalu mieszkalnego nie jest przychodem w działalności. Czyli trzeba pamiętać, że ten wyjątek dotyczy tylko lokali mieszkalnych, czyli tak naprawdę - wg mnie - jeśli minie pięć lat, to możesz to mieszkanie sprzedać bez podatku i nie będzie to stanowiło przychodu w ramach działalności gospodarczej, czyli nie będziesz miał problemu opodatkowania przy sprzedaży.

Michał: OK, nawet jeśli mieszkanie było amortyzowane w działalności gospodarczej.

Grzegorz: Nawet jeśli było amortyzowane w ramach działalności gospodarczej.

Michał: Doprecyzowujemy i wyjaśniamy właśnie po to, żeby tą wątpliwość wyjaśnić, która gdzieś tam się w komentarzach pojawiała. I myślę, że to zamyka ten drugi scenariusz, czyli co się dzieje z kolejnymi mieszkaniami: drugim, trzecim.

Ale ja mam jeszcze taki trzeci scenariusz. Załóżmy, że spodobała mi się ta droga i że te mieszkania na wynajem to jest coś takiego, co pozwoli mi szybko dojść do wolności finansowej. Jeżeli mam zdolność kredytową, to po prostu się zakredytowuję po to, żeby kupić

kolejne nieruchomości, bo bardzo podobają mi się dochody, jakie z najmu rzeczywiście osiągam. Już abstrahując od tego, czy zakredytowanie się na zakup nieruchomości to jest mądra czy niemądra rzecz, zostawmy to na razie. Realizuję scenariusz, w którym chcę tych mieszkań kupić dużo. I teraz pytanie jest takie: jak rozliczać taki najem, kiedy rzeczywiście tych mieszkań planuję kupić więcej, dużo, dużo więcej niż jedno, dwa, trzy, cztery?

Grzegorz: Przede wszystkim, jeśli w ten sposób podchodzimy, to trzeba już się przyznać do tego, że to jest działalność gospodarcza. I jeśli kupujemy te mieszkania „na siebie”, to powinniśmy to rozliczać przez działalność gospodarczą, którą można rozliczać albo na zasadach ogólnych, czyli wg skali podatkowej, albo na zasadach podatku liniowego w zależności od tego, jaką masz sytuację prawnopodatkową. I tyle. I tak naprawdę trzeba zaakceptować to rozliczanie przez działalność gospodarczą.

Michał: Czy jest coś, na co powinienem szczególnie zwracać uwagę, jeżeli chcę traktować zarabianie na wynajmie nieruchomości jako swoje podstawowe i jedyne źródło dochodów?

Grzegorz: Trzeba odpowiednio te mieszkania kupować. Tak kupować, żeby one były „korzystne” podatkowo. Kupować używane, czyli takie, które…

Michał: Czyli znowu maksymalna amortyzacja przede wszystkim.

Grzegorz: Dokładnie. Ona nie zawsze musi być maksymalna. Czasami nie opłaca się nam generować aż tak dużej straty, bo nie będziemy mogli jej wykorzystać. Natomiast trzeba dbać o to, żeby te mieszkania, które kupujemy, były z rynku wtórnego, czyli były używane, tj. spełniały warunki wykorzystania indywidualnych stawek amortyzacyjnych. I jeśli kupujemy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, dla którego możemy zastosować tylko 2,5%, a nie indywidulną stawkę, to w takim wypadku trzeba sprawdzić, czy możemy to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wyodrębnić i przekształcić w pełną własność.

Michał: Po to, żeby móc zastosować wyższą amortyzację po prostu.

Grzegorz: I dla większości tych mieszkań spółdzielczych można tak zrobić, bo to jest ustawowo możliwe, chyba że spółdzielnia ma problem z własnością gruntu, co też trzeba oczywiście sprawdzić, kupując takie mieszkanie. Najlepiej pójść do spółdzielni i zapytać, jak szybko da się to przekształcić, ile to będzie kosztować.

Michał: Tak, bo to jest oddzielny akt notarialny, który będzie nas kosztował, prawdopodobnie spółdzielnia obciąży nas kosztami z tego tytułu.

Ja mam jeszcze jedno pytanie, przeanalizujmy następny scenariusz. Zastanawiam się nad tym, co się dzieje w sytuacji, kiedy ta droga od jednego mieszkania do wielu okazała się bardzo szybka. Rzeczywiście kiedyś być może rozliczałem najem ryczałtem, nie przypuszczałem w ogóle, że mogę osiągnąć tak dużą skalę w tak krótkim czasie. W pewnym momencie zdecydowałem się na rozliczanie najmu w ramach działalności gospodarczej. Czy urząd

skarbowy może się w jakiś sposób przyczepić do tego, że np. zbyt późno zacząłem się rozliczać w formie działalności gospodarczej?

Grzegorz: Oczywiście tak. Wg mnie trzeba się zacząć rozliczać przez działalność gospodarczą w momencie, kiedy ten twój najem zaczyna spełniać kryteria uznania tego za działalność gospodarczą, albo wcześniej. To już Twoja decyzja.

Michał: Już powiedzieliśmy sobie, że te kryteria są dosyć nieprecyzyjne.

Grzegorz: Więc w każdej chwili niestety fiskus może uznać, że ten najem, który wcześniej prowadziłeś i rozliczałeś go ryczałtem, był działalnością gospodarczą. Co się wtedy dzieje? W takiej sytuacji trzeba to rozliczyć wstecznie, tak jak się rozlicza działalność gospodarczą.

Michał: Co to znaczy „rozliczyć wstecznie”?

Grzegorz: Czyli zrobić korektę, generalnie rozliczyć tak, jakbyś ten najem rozliczał w ramach działalności gospodarczej, czyli jeśli np. rozliczałeś go ryczałtem i równolegle prowadziłeś działalność gospodarczą, to trzeba wtedy złożyć korektę rozliczenia ryczałtowego.

Michał: Czyli skorygować w dół do zera i rozliczyć to w formie takiej, w jakiej rozliczam się w działalności gospodarczej?

Grzegorz: Tak.

Michał: Skala podatkowa lub podatek liniowy?

Grzegorz: Dokładnie. I tutaj to, co jest kluczowe, jeśli równolegle prowadziłeś działalność gospodarczą i wybrałeś podatek liniowy, to rozliczyć to na zasadach podatku liniowego. Natomiast jeśli nie prowadziłeś działalności gospodarczej, bo nie miałeś jej zarejestrowanej, to wtedy nie wybrałeś podatku liniowego, więc musisz to rozliczyć tak jak działalność gospodarczą, ale na zasadach ogólnych, czyli 18%, 32%. Więc jeśli ten najem rozliczony wstecznie wygenerował dochód, to może się okazać, że zapłacisz 32% podatku, jeśli jesteś w drugim progu podatkowym. Natomiast równie dobrze może być tak, że robisz korektę rozliczenia ryczałtowego, urząd skarbowy zwraca ci ten podatek zapłacony ryczałtem i musisz to rozliczyć na zasadach ogólnych. Jeśli uwzględnisz wszystkie koszty, może się okazać, że ten najem nie generował dochodu. Bo rozliczysz odsetki, równolegle prowadziłeś ewidencję środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, więc rozliczysz amortyzację...

Michał: Czyli mogę amortyzację również rozliczyć?

Grzegorz: Pod warunkiem że w trakcie... Powiem tak: to nie będzie rozliczenie wsteczne, bo warunkiem rozliczania amortyzacji jest prowadzenie tej ewidencji. W związku z tym trzeba zadbać o to, żeby w trakcie rozliczania się ryczałtem mieć prowadzoną ewidencję. I jeśli to robiłeś, to możesz rozliczyć amortyzację i może się okazać, że ten Twój najem nie generował żadnego dochodu, tylko stratę. W związku z tym dostaniesz z powrotem podatek zapłacony

ryczałtem, a tego podatku na zasadach ogólnych już nie zapłacisz. Czyli tak naprawdę urząd skarbowy zwróci Ci ten podatek ryczałtowy za ostatnie kilka lat.

Michał: Czyli w gruncie rzeczy pomimo tego, że rzeczywiście nominalnie teoretycznie płacę wyższe podatki, to w praktyce jestem do przodu na skorygowaniu takiego rozliczenia?

Grzegorz: Oczywiście nie w każdym przypadku jest to możliwe, to trzeba zrobić zgodnie z przepisami, prowadzić tę ewidencję. I trzeba też popatrzeć na jedną rzecz: że jeśli ktoś uzna, że prowadziłeś działalność gospodarczą, a nie miałeś jej zarejestrowanej, to możesz wpaść w ewentualne zaległości, jeśli chodzi o składki ZUS. Bo prowadzenie działalności gospodarczej wiąże się z obowiązkiem zapłacenia składek ZUS. I znowu: to zależy od szczegółów, w zależności od tego, jaką masz sytuację. Czasami te zaległości wobec ZUS niekoniecznie muszą wystąpić albo nie muszą być w ogóle duże.

Michał: Czyli ewentualnie czynny żal i próba wyprostowania całej sytuacji, mówiąc w dużym uproszczeniu.

Pewnie jest jeszcze więcej niuansów związanych jeszcze z samym najmem, przede wszystkim w tej chwili koncentrowaliśmy się, żeby powiedzieć o tej stronie związanej z podatkiem dochodowym z tytułu najmu. Ale tam są jeszcze inne niuanse, z tego, co wiem. Na co jeszcze możemy zwrócić uwagę osób, które planują wynajmować swoje mieszkania?

Grzegorz: Niuansów rzeczywiście jest sporo, ale kolejne tematy, o których najczęściej rozmawiamy z klientami, o których też trzeba pamiętać, są następujące: kwestia VAT-u i kasy fiskalnej.

Michał: To najpierw porozmawiajmy o podatku VAT. Jak to jest z VAT-em przy wynajmie?

Grzegorz: Bardzo wiele osób wynajmujących mieszkania nie zdaje sobie z tego sprawy, ale zasadniczo najem jako usługa podlega podatkowi VAT, czyli podatkowi od towarów i usług. Czyli jeśli prowadzimy usługę najmu, to powinniśmy do tego rozliczać VAT, czyli zastosować tę standardową stawkę, w tym momencie 23%. Bo z punktu widzenia ustawy o VAT najem – niezależnie od tego, czy jest rozliczany w ramach działalności gospodarczej, czy prywatnie – jest działalnością gospodarczą. Standardowa stawka to jest 23%. Jest tam jeszcze ta stawka 8%, ale to jest tylko i wyłącznie dla usług zakwaterowania, które wg mnie nie są usługą najmu na cele mieszkalne.

Michał: Czyli taka typu hotelarstwo itd.?

Grzegorz: Tak, czyli np. wynajmowanie przez serwisy: Airbnb.pl, Booking.com.

Michał: Czyli w teorii to jest coś, co powinno być owatowane. A w praktyce?

Grzegorz: Więc teoria jest taka właśnie, że najem podlega VAT, chyba że skorzysta się z któregoś ze zwolnień. Większość osób wynajmujących mieszkania, świadomie bądź nieświadomie, korzysta z tego podstawowego zwolnienia dla najmu, czyli art. 43. ust. 1

pkt 36 ustawy o VAT, który mówi w dużym skrócie, że zwalnia się z podatku VAT wynajem lokali mieszkalnych na cele mieszkalne. Czyli trzeba spełnić dwa warunki: musi być lokal mieszkalny i musi być wynajmowany na cele mieszkaniowe.

Michał: Czyli nie możemy wynajmować tego lokalu np. firmom.

Grzegorz: Dokładnie. Czyli jeśli wynajmujemy np. mieszkanie, ale na cele biurowe, to już nie skorzystamy z tego zwolnienia. Jeśli wynajmiemy garaż na cele mieszkaniowe, to też nie skorzystamy z tego zwolnienia, bo to nie jest lokal mieszkalny. I znowu: to jest pierwsze zwolnienie – takie podstawowe. Natomiast idąc dalej, jeśli nie możemy z tego zwolnienia skorzystać, czyli np. wynajmujemy garaż albo mieszkanie na cele biurowe, to nadal jeszcze możemy uniknąć VAT-u poprzez skorzystanie ze zwolnienia z art. 113, czyli tzw. zwolnienia ze względu na obrót, dawniej zwanego podmiotowym. Czyli to jest ten klasyczny, znany limit do 150 tys. zł.

Michał: 150 tys. zł obrotu, czyli przychodu, rocznie. I jeżeli jesteśmy poniżej tego limitu, to możemy nie być płatnikiem VAT-u.

Grzegorz: Tak, mówi się wtedy, że jesteśmy zwolnieni ze względu na obrót. Przy czym tu jest kilka niuansów, na które trzeba zwrócić uwagę. Ten limit liczy się proporcjonalnie, czyli jeśli zaczniemy działalność w trakcie roku podatkowego, np. w połowie, to mamy wtedy dostępną połowę tego limitu. I druga kwestia, o której często się zapomina, to to, że ten najem zwolniony z VAT-u przedmiotowo wlicza się do tego limitu 150 tys. To niestety się zmieniło stosunkowo niedawno, czyli w 2014 r. Więc przykładowo: jeśli ktoś ma działalność gospodarczą, która jest zwolniona ze względu na obrót…

Michał: …i jednocześnie z wynajmu osiąga np. 50 tys. zł obrotu przychodów rocznie, to de facto w działalności gospodarczej ten limit ma tylko do poziomu 100 tys. zł rocznie.

Grzegorz: Tak. Bo ten limit jest przypisany do osoby, a nie oddzielnie do najmu i oddzielnie do działalności gospodarczej. Czyli on jest przypisany do podatnika i sumuje się i najem prywatny, i działalność gospodarcza. Inna sprawa jest też, że ten limit 150 tys. najprawdopodobniej w przyszłym roku wzrośnie. W tym momencie w sejmie jest ustawa o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług, która zmienia m.in. ten limit i podwyższa go do 200 tys. zł.

Michał: Ale to jest dla tych osób, które będą słuchały tego odcinka podcastu kiedyś w przyszłości. My rozmawiamy pod koniec roku 2016 i o sytuacji, która być może zaistnieje w roku 2017. Jeszcze jedna rzecz, bo powiedziałeś ciekawy wątek, że jeżeli to jest usługa zakwaterowania, czyli inaczej mówiąc coś, co można zdefiniować jako najem krótkoterminowy, czyli usługi typu: Airbnb, posiadanie własnego hotelu, apartamenty na doby itd., to powinniśmy w takim przypadku naliczać VAT bezwzględnie.

Grzegorz: Nadal możemy korzystać z tego zwolnienia do 150 tys. zł, a w przyszłym roku być może do 200 tys., natomiast nie możemy skorzystać z tego zwolnienia z art. 43 ust. 1 pkt 36, czyli wynajem lokalu mieszkalnego na cele mieszkalne. Bo to nie jest wynajem na cele

mieszkalne, to jest usługa zakwaterowania, która zresztą - moim zdaniem - niekoniecznie może być rozliczana prywatnie. To już, wg mnie, jest działalność gospodarcza niezależnie od tego, czy mamy jedno, czy pięć mieszkań.

Michał: Czyli ci wszyscy, którzy wynajmują swoje mieszkania na Airbnb krótkoterminowo – uważajcie.

Grzegorz: Tak. W szczególności jeśli się to robi w sposób regularny. Jeśli robi się coś takiego, że wynajmę na parę dni w trakcie Euro 2012, bo było dużo takich przypadków, to pewnie wtedy już zakładanie działalności gospodarczej pod wynajem na jeden tydzień może niekoniecznie ma sens.

Michał: Można powiedzieć, że nie ma znamion ciągłości, czyli nie wyczerpujemy przesłanek prowadzenia działalności gospodarczej. Ale jeżeli to jest rzeczywiście regularne, to jest już inna sprawa. Grzegorz, jeszcze powiedziałeś, że jest problem z kasą fiskalną. O co w tym chodzi?

Grzegorz: To jest tak jak w przypadku VAT-u, że zasadniczo, jeśli prowadzi się sprzedaż na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – a taki najem jest najczęściej świadczony właśnie na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności – to taką sprzedaż mamy obowiązek rejestrować na kasie rejestrującej, potocznie zwanej kasą fiskalną. I to jest generalna zasada, bo znowu, tak jak w przypadku VAT-u, możemy skorzystać z któregoś ze zwolnień z obowiązku rejestracji przychodu na kasie fiskalnej. Te zwolnienia są opisane w takim rozporządzeniu, które dawniej było wydawane co dwa lata, czyli np. pod koniec 2014 r. zostało wydaje przez ministra finansów rozporządzenie, które określało zwolnienia z kasy fiskalnej na 2015 r. i 2016 r. Ono obowiązuje jeszcze miesiąc, za chwilę się skończy. Już istnieje projekt rozporządzenia, które ma wejść, mam nadzieję, w tym roku i obowiązywać od kolejnego, czyli na 2017 r. I tutaj jest, uwaga, zmiana, że to rozporządzenie ma obowiązywać tylko na kolejny rok, a nie na kolejne dwa lata. Uzasadnienie tego jest takie, że Ministerstwo Finansów zapowiada jakieś dużo większe zmiany, jeśli chodzi o paragony od 2018 r.

Michał: Poza tym podatek jednolity teoretycznie wchodzi, więc nie wiadomo, czego się spodziewać tak naprawdę. Co my dzisiaj wiemy o tych zwolnieniach i co się może zmienić od 2017 r.?

Grzegorz: Dobra wiadomość jest taka, że jak przeanalizowałem projekt tego rozporządzenia i jeśli on wejdzie w tym kształcie, to jeśli chodzi o najem i zwolnienia z kasy fiskalnej, to chyba niewiele się zmieni, przynajmniej na kolejny rok. Nadal będziemy mieli te trzy zwolnienia. Pierwsze to jest obrót poniżej 20 tys. zł rocznie i znowu liczony proporcjonalnie do okresu. Drugie – potocznie nazywamy wystawianiem faktur dla najemców. I trzecie – potocznie mówimy: dobrze opisane przelewy na konto.

Michał: Za chwilę to rozwiniemy. Spojrzyj na to pierwsze zwolnienie, czyli obrót do 20 tys. zł rocznie. To jest coś, co bardzo łatwo przekroczyć w przypadku wynajmowania mieszkań. Jeżeli

mamy mieszkanie, które, załóżmy, wynajmujemy za 2 tys. zł miesięcznie, to już przekraczamy w gruncie rzeczy.

Grzegorz: Tak. Niezależnie od tego, czy zaczniemy ten najem od początku roku, czy zaczniemy go w trakcie, to się ten limit liczy proporcjonalnie. Natomiast z tego zwolnienia korzysta sporo osób, które mają jakąś małą kawalerkę po babci…

Michał: Jako jedyne mieszkanie, które wynajmują. Bo jeżeli mają ich więcej, to już ten limit obrotowy w zasadzie wyczerpują. To teraz pytanie: co to znaczy to „wystawianie faktur”?

Grzegorz: To jest zwolnienie, które w tym rozporządzeniu jest zdefiniowane stricte dla najmu. I ono brzmi, że wynajem i usługi zarządzania nieruchomościami własnymi są zwolnione z obowiązku rejestracji przychodów na kasie. Przy czym jest tam jeszcze dodatkowy warunek - świadczenie usług musi być w całości udokumentowane fakturami. I dlatego my to nazywamy potocznie.

Michał: W przypadku najmu prywatnego wystawiamy faktury dla naszych najemców?

Grzegorz: Tak. Jeśli chcemy uniknąć konieczności posiadania kasy fiskalnej, korzystając z tego zwolnienia, to nawet w najmie prywatnym powinniśmy wystawiać najemcom faktury.

Michał: Dla wielu osób to jest kompletne zaskoczenie.

Grzegorz: Że w najmie prywatnym można wystawiać faktury? Tak. Do pewnego momentu było takie myślenie, że jak nie jesteśmy vatowcami, to wystawiamy rachunki, a jak jesteśmy vatowcami, to wystawiamy faktury VAT. Więc po pierwsze w tym momencie zamiast rachunków, nawet jeśli świadczymy usługi zwolnione z VAT-u, wystawiamy fakturę, a nie rachunek. A po drugie tę fakturę może też wystawiać osoba fizyczna. Nie musisz prowadzić działalności gospodarczej, żeby być vatowcem i móc wystawiać faktury.

Michał: Ale kwota na fakturze jest zwolniona z VAT-u zgodnie z tym artykułem, który wcześniej wymieniałeś. I taki dopisek powinien się na takiej fakturze znaleźć.

Grzegorz: Tak. W przypadku usług zwolnionych z VAT-u faktura musi mieć dużo mniej elementów niż taka klasyczna, pełna. To, co się tam zmieniło jakiś czas temu, to to, że trzeba na niej dodać podstawę zwolnienia, czyli jeśli korzystamy z tego zwolnienia z art. 43 ust. 1 pkt 36, to trzeba na fakturze napisać: „Podstawa zwolnienia z VAT: art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o podatku od towarów i usług”.

Michał: To jest ten drugi warunek zwolnienia z kasy fiskalnej. A trzeci? Dobrze opisane przelewy na konto?

Grzegorz: To jest takie ogólne zwolnienie opisane w tym rozporządzeniu i ono brzmi, że jeśli wynajmujemy mieszkanie, to nie musimy korzystać z kasy, jeśli świadczący usługę otrzyma w całości zapłatę za wykonaną czynność za pośrednictwem poczty, banku czy spółdzielczej kasy oszczędnościowej, czyli SKOK-u – i teraz uwaga – a z ewidencji dowodów

dokumentujących zapłatę jednoznacznie wynika, jakiej konkretnie czynności dotyczyła. Czyli musimy mieć odpowiednio opisany przelew-wpłatę na konto, z którego jasno wynika, czego on dotyczy.

Michał: Czyli co tam się powinno w tytule przelewu znaleźć?

Grzegorz: Najlepiej - wg mnie – umieścić tam informacje, że jest to czynsz najmu za lokal taki i taki. Ale z drugiej strony mamy umowę, potwierdzenie przelewu, wiemy, kto to wpłacił, więc uważam, że nawet jeśli na tym przelewie pojawi się po prostu „czynsz najmu”, to wystarczy. Jednak w przypadku gdy przelew za danego studenta płaci mama, to już nie mamy tej pewności, bo wtedy tak jakby niewłaściwa osoba wpłacała nam pieniądze, dlatego powinno być tam napisane: „czynsz najmu w imieniu takiego i takiego najemcy”. No chyba że mama jest stroną umowy.

Michał: Czyli krótko mówiąc: „czynsz najmu” – takie sformułowanie, pewnie optymalnie, za który miesiąc i w szczególności, jeżeli płaci inna osoba, to za jaką osobę to jest.
I te warunki zwolnienia z konieczności posiadania kasy fiskalnej są, jeżeli spełnimy któryś z tych wymagań?

Grzegorz: Nie trzeba spełniać wszystkich naraz, wystarczy wykorzystać jedno z tych zwolnień.

Michał: Czyli jeżeli otrzymujemy dobrze oznaczone, opisane przelewy na konto, to faktur też w zasadzie nie musimy wystawiać.

Grzegorz: Zasadniczo nie, ale ja akurat uważam, że faktury warto wystawiać, nie zaszkodzą. Przede wszystkim mogą być takim narzędziem przypomnienia najemcy, że musi zapłacić do tego i tego dnia i jaką kwotę, bo czasami te kwoty ze względu na media mogą być różne.
W przypadku chociażby działalności gospodarczej te faktury pomagają określić księgowy przychód i też nie musimy się martwić, czy przypadkiem najemca nie zrobi nam przelewu bez dobrego opisu albo nie doniesie nam gotówki.

Michał: Jeszcze się zapytam o ostatni aspekt, czyli podatek jednolity, który ma wejść teoretycznie od 2018 r. Czy coś już wiadomo? Czy coś się konkretnie zmieni w kontekście rozliczenia najmu?

Grzegorz: Wg mnie tak naprawdę w tym momencie wszystkie te artykuły w mediach to czyste spekulacje.

Michał: Dodam, że nagrywamy 8 listopada 2016 r. – jeszcze nie mamy żadnych precyzyjnych informacji.

Grzegorz: Więc to, co w tym momencie wiemy, jest oparte tylko i wyłącznie na wypowiedziach polityków, czyli na jakichś dyskusjach politycznych, i tym, co z tego powtórzą media. Nie znamy żadnych faktów, konkretów, więc nie wiemy, w jakiej postaci to zostanie zdefiniowane, wprowadzone i kiedy. Projekt tej ustawy jest zapowiadany na koniec listopada. Zobaczymy, kiedy wejdzie w życie, kiedy będzie zawierał jakieś konkrety, więc trudno

cokolwiek powiedzieć. Wg mnie, jeśli to będzie podatek jednolity w tej formie, o której teraz toczy się dyskusja, to nadal te wszystkie zasady, o których mówiliśmy, będą obowiązywać, czyli sposób na optymalizację poprzez wysoką amortyzację, rozliczanie odsetek, nadal będzie dobry. Nie wiadomo, jak to wpłynie na rozliczanie się ryczałtem, natomiast wydaje mi się, że warto na ten temat dyskutować w momencie, gdy pojawi się jakiś konkretny projekt, a najlepiej wtedy, kiedy to wejdzie w życie. Więc bardzo chętnie bym tę rozmowę jeszcze raz przeprowadził za rok.

Michał: Myślę, że kompleksową wiedzę na temat tych trzech, z mojej perspektywy, scenariuszy, które chciałem, żebyś omówił i przybliżył, rzeczywiście udało nam się przekazać. Powiedz, gdyby ktoś chciał się dowiedzieć czegoś więcej o tym, co robisz, albo gdzieś więcej informacji znaleźć na temat sposobu samodzielnego rozliczania podatków od wynajmu, to gdzie się powinien udać?

Grzegorz: Informacja na temat tego, co robię, wszystkie projekty, które prowadzę, szkolenia, biuro itd., można oczywiście znaleźć na moim blogu: wynajmistrz.pl, na którego serdecznie zapraszam. Natomiast jeśli chodzi o taką dokładniejszą, bardziej szczegółową wiedzę, w jaki sposób samodzielnie rozliczać podatki od najmu, to poleciłbym swoją książkę: *Podatek od najmu i rozliczenia z najemcami*. Ja tę książkę wydaję co roku, najczęściej pod koniec roku, po prostu uaktualniam o stan prawny na kolejny rok. I tam tłumaczę krok po kroku wszystkie elementy, o których dzisiaj rozmawialiśmy. Wydaje mi się, że to jest dobra baza do tego, żeby to rozliczenie zrobić samodzielnie. Ona jest dostępna na stronie http://www.podatekodwynajmu.pl. W tym momencie też jest promocja kolejnej edycji.

Michał: Ja ze swojej strony dodam do wszystkich, którzy słuchają, oglądają, że ok. trzy lata temu Twoja książka bardzo mi pomogła przy rozliczaniu mojego mieszkania. Pamiętam, że o tyle fajna jest ta publikacja – z ręką na sercu to mówię – że zawiera masę przykładów, jak takich wyliczeń dokonywać. Ja tam po prostu odnalazłem siebie, mój scenariusz – to w takim razie jadę wg niego. Tam były jakieś szablony dotyczące tego, jak prowadzić amortyzację mieszkań, co też mi się bardzo przydało. To są takie biurokratyczne elementy rozliczania najmu, których ja nienawidzę, a lepiej dostać gotowca do ręki niż się samodzielnie z tym bić. Zdecydowanie polecam i dzięki w ogóle za to, że taki poradnik powstał. Mam nadzieję, że uda mi się Ciebie zaprosić jeszcze do kolejnego odcinka podcastu, totalnie oddzielnego, bo myślę, że dobrze by było, gdybyśmy rozpracowali ten scenariusz, o którym opowiadałem w 84. odcinku mojego podcastu, czyli *Zakup 10 mieszkań na wynajem*. Tam jest trochę niuansów i przeanalizowalibyśmy konkretny przypadek: osoba – czyli ja – która chce doprowadzić do wyznaczonego celu. Sformułowalibyśmy sobie ten cel i byśmy się zastanowili, jak tam dojść najszybszą – z podatkowego punktu widzenia – drogą. Mam nadzieję, że dasz się zaprosić.

Grzegorz: Bardzo chętnie.

Michał: Dzięki wielkie za podzielenie się wiedzą. Myślę, że to się przyda każdej osobie, która wynajmuje dzisiaj albo planuje wkrótce wynajmować swoje mieszkanie. Jeszcze raz: wynajmistrz.pl dla wszystkich zainteresowanych i podatekodwynajmu.pl. Dzięki wielkie, Grzegorz, za przyjęcie zaproszenia.

Grzegorz: Dziękuję bardzo.

To tyle na ten pierwszy raz Grzegorza u mnie w podcaście. Mam nadzieję, że się podobało. Cieszę się z tego odcinka, że tę wiedzę udało nam się wyłożyć w tak bardzo uporządkowany sposób, krok po kroku. Myślę, że to jest bardzo zrozumiałe. Zachęcam do sięgnięcia na blog Grzegorza wynajmistrz.pl, a także bezpośrednio do jego poradnika.

Wszystkie linki, o których mówiliśmy i które teraz wymieniam do wszystkich zasobów, umieszczę w notatkach do tego odcinka podcastu. One są zawsze pod konkretnym numerem odcinka, w tym przypadku jakoszczedzacpieniadze.pl/088.

Na początku tego odcinka dziękowałem Wam za to, że poświęcacie swój czas, słuchacie mojego podcastu i w szczególności, że przesyłacie często kilka ciepłych słów na jego temat. I na koniec chcę bardzo mocno podziękować Radkowi Szwarcowi, który w iTunes, gdzie można zostawiać recenzję tego podcastu, napisał naprawdę przemiłe słowa i jednocześnie wywiązał się ze swojej publicznej deklaracji, którą poczynił w pierwszej połowie tego roku. Z przyjemnością przeczytam ją całą.

Radek napisał tak: „*Przy szybkiej wymianie kilku zdań z Michałem na Twitterze w marcu 2016 r. obiecałem, że ocenię podcast dopiero wtedy, kiedy już odsłucham wszystkie odcinki, nie dlatego, że chciałem wyciągnąć średnią z wrażeń wszystkich części podcastu, bo od razu wiedziałem, że dam najwyższą ocenę po przesłuchaniu kilku pierwszych, ale odwlekałem wrzucenie oceny, żeby zmobilizować samego siebie do łyknięcia tej streści jak najszybciej. Zajęło mi to dokładnie sześć miesięcy, bez tygodnia. Być może dałoby się odsłuchać to szybciej, ale musiałbym po pierwsze, poświęcać mniej czasu na pierdoły, po drugie, ożenić się pół roku później – sorry, Michał, nie dało się – maj był lepszy niż październik, a żona nie byłaby zadowolona – po trzecie, słuchać podczas pracy, a tego nie umiem, po czwarte, słuchać po pracy z powodu zmęczenia nic by nie dało. Słuchałem więc całości, nawet nie dzieląc na odcinki, po prostu zaczynałem kolejną sesję tam, gdzie skończyłem poprzednią. Czasem musiałem wrócić kilka odcinków, bo przerwy były zbyt długie, żeby złapać sens, trochę jak w dobrym serialu. Najczęściej słuchałem w trasie, za kółkiem.*

Korzyści nawet można zmierzyć w następujący sposób. Nie da się zasnąć za kierownicą, nawet przy sporym zmęczeniu, jeżdżę bardzo bezpiecznie, bo zależało mi bardziej na tym, żeby jak najwięcej usłyszeć, niż szybciej dojechać do celu. Jestem spokojniejszy za kółkiem, mniej wymachuję rękami, mniej mamroczę pod nosem w kierunku drogowego gamonia. Może dłużej pożyję, bo mniej nerwów w czasie jazdy. 84 odcinki wciągnąłem, a teraz będę musiał przestawić się na regularne odsłuchiwanie, więc w trasie za kółkiem wrócą do łask audiobooki, a tymczasem czekam już na kolejne odcinki. Gdybym ten podcast znalazł wcześniej, niż go znalazłem, nie zmarnowałbym tyle czasu i kasy, robiąc rzeczy zupełnie nieprzemyślane. Ale nie żałuję, przynajmniej wiem, na jak wielką głupotę w zarządzaniu kasą mnie stać i gdzie jest słabe ogniwo. Ten podcast nie jest receptą i gotowym przepisem, jak z biedy wyjść w basen pełen mamony, za to jest bardzo motywujący i inspirujący do poszukiwania metod, jak zacząć budować ten basen, a potem wypełniać go wiedzą. Kasa przyjdzie sama”.

Jak ja czytam takie recenzje, to autentycznie serce rośnie, bo to jest tak, że widzę w tej recenzji istotę tego, co chcę i próbuję robić. Nie zawsze mi się to udaje, ale widzę, że

wybieracie z tego, co robię, to, co Wam po prostu pasuje, i to, co jest dla Was najlepsze. I bardzo się cieszę, że dajecie mi też znać, że to się Wam przydaje, bo nie oszukujmy się, chyba każdy z nas żywi się takimi pozytywnymi emocjami. Ja wiem, że w zasadzie nic mi nie potrafi zepsuć humoru jak kłody, które gdzieś tam ktoś rzuca pod nogi. Czasami te komentarze są jednak bardzo trafne i uświadamiają mi, jakie mam po prostu deficyty w sobie, co z jednej strony potrafi rzeczywiście związać ręce, ale z drugiej – motywować. Ale jest też ta przeciwwaga, której, można powiedzieć, we wcześniejszym życiu zawodowym zbyt wiele nie miałem. Rzadko jest tak, że ktoś podejdzie do nas i powie: „*Michał, fajnym jesteś szefem*” albo: „*Michał, fajną zrobiłeś robotę*”. Po prostu oczekuje się, że jeżeli robi się dobrą robotę, to OK. A tutaj w momencie kiedy ja bloguję, podcastuję, od czasu do czasu dajecie mi znać, jak bardzo Wam to się w jakimś tam zakresie przydaje, czasami w chwilach zupełnie niespodziewanych dla mnie. I to jest coś, co rzeczywiście niesamowicie poprawia mi humor, w zasadzie ustawia mi często cały dzień. Rano, kiedy otwieram pocztę i znajduję takie pełne pozytywnych emocji maile, to po prostu z zupełnie innym nastawieniem siadam do pracy. To jest coś absolutnie niesamowitego.

I też kolejna rzecz, która tkwi gdzieś tam bardzo, bardzo głęboko, to jest to, że mamy moc sprawczą – Wy i ja – taką bardzo prostą, że dobre słowo jest czymś, co potrafi naprawdę zmienić dzień innej osoby. Nie mówię już w swoim kontekście, że ja otrzymuję takie wyrazy od Was, ale w takim, że moje dobre słowo wpływa również na innych. Mamy tę moc i warto z niej korzystać, tylko tyle powiem. Więc jeszcze raz bardzo mocno dziękuję tym wszystkim z Was, którzy zdobywają się na taki wysiłek, żeby usiąść i skrobnąć coś miłego. Jest mi niesamowicie miło i jestem za to wdzięczny, bo wiedzcie, że to powoduje też, że ta praca, którą wykonuję dla Was, jest robiona z wielkim uśmiechem.

I tym optymistycznym akcentem będę kończył. Dzięki wielkie za wspólnie spędzony czas i życzę skutecznego przenoszenia Twoich celów finansowych na wyższy poziom. Do usłyszenia!