

SEBASTIAN GNAT

sgnat@wneiz.pl

*Powierzchniowy a katastralny system opodatkowania  
nieruchomości – symulacja wybranych skutków fiskalnych*

---

Areal and Cadastral Property Taxation System – Simulation of Selected Fiscal Effects

**Słowa kluczowe:** podatek katastralny; podatek od nieruchomości; powszechna taksacja nieruchomości

**Keywords:** cadastral tax; property tax; general property valuation

**Kod JEL:** H2; R15; R51

## Wstęp

Już od dwóch dekad, z różnym natężeniem, powraca w Polsce dyskusja na temat wprowadzenia podatku katastralnego. Miałby on zastąpić obecnie funkcjonujące podatki od nieruchomości, rolny oraz leśny. To, że istniejące formy opodatkowania nieruchomości wymagają reformy jest poruszane przez wielu autorów. Zwraca się uwagę na to, że opodatkowanie nieruchomości w dzisiejszej formie jest przestarzałe, niedostosowane do współczesnych realiów, nierealizujące funkcji podatku majątkowego [Etel, Dowgier, 2013]. Wskazuje się, że reforma systemu opodatkowania nieruchomości pozwoli na zwiększenie autonomii fiskalnej samorządów, poprawi stabilność własnych źródeł dochodów, zwiększy szanse na inwestycje infrastrukturalne [Wołowicz, 2003].

Mówi się także o tym, że podatek *ad valorem* pozwoli lokalnym społecznościom lepiej dostrzec związek między stawianymi wobec władzy żądaniami a źródłami ich finansowania. Ma się tak stać z powodu tego, że większy udział podatków lokalnych

w podatkach płaconych przez społeczeństwo da poczucie, że środki finansowe z „moich” podatków są wykorzystywane na realizację „moich” potrzeb. Dostrzeganie takiego związku zwiększy poczucie sensu i sprawiedliwości płaconych podatków. Nastąpiłoby też „zwiększanie lokalnej demokracji za pośrednictwem przejrzystości omawianego źródła dochodów, co pozwala na ocenę wykorzystania środków i egzekwowania odpowiedzialności z tego tytułu przez władze samorządowe” [Piekut, 2014, s. 88].

Opodatkowanie wartości nieruchomości jest praktykowane w wielu krajach. Cechy charakterystyczne poszczególnych systemów w różnych krajach były w literaturze wielokrotnie opisywane [m.in. Etel (red.), 2003; Marona, 2006; Polny, 2014]. Różnorodność i wieloletnie rozwiązania związane z opodatkowaniem nieruchomości dowodzą, że opodatkowanie wartości jest rozwiązaniem skutecznym i społecznie akceptowalnym. Polska, będąc częścią Unii Europejskiej, powinna dążyć do zbliżania swoich rozwiązań fiskalnych do rozwiązań unijnych, jeśli nie dla zalet takich rozwiązań, to z powodu zwiększania przejrzystości rozwiązań podatkowo-prawnych w ramach Wspólnoty Europejskiej.

Pomimo wielokrotnych prób wskazywania zalet opodatkowania wartości nieruchomości, jego realizacja nie jest obecnie możliwa. Powody tej sytuacji są zarówno społeczno-polityczne, jak i ekonomiczno-organizacyjne. Opinia publiczna w kontekście podatku od wartości nieruchomości (podatku katastralnego) jest dość jednoznacznie negatywna. Istnieje wiele obaw co do wysokości podatku; wskazuje się, że proces służący ustaleniu podatku katastralnego będzie skomplikowany i kosztowny. Systemy informacji o nieruchomościach nie są gotowe, by pełnić funkcje niezbędne do sprawnego wdrożenia reformy opodatkowania.

Pytań, wątpliwości i zadań do realizacji jest wiele. Problemy organizacyjne, informatyczne, kosztowe można w krótszym lub dłuższym czasie rozwiązać. Trudniejszym zadaniem jest zmiana „klimatu” społecznego panującego wokół opodatkowania wartości nieruchomości. Panuje przekonanie, że podatek katastralny doprowadzi do gwałtownego wzrostu obciążeń podatkowych. Czy taka sytuacja rzeczywiście miałaby miejsce w momencie wprowadzenia podatku katastralnego, zależy przede wszystkim od dwóch czynników: 1) podstawy opodatkowania, czyli wartości katastralnej nieruchomości, 2) stawek procentowych podatku. Kwestia wartości katastralnej jest osobnym problemem, który nie będzie tutaj poruszany, a który jest przedmiotem szeregu publikacji [zob. m.in. Mołdoch, 2009]. Nadmienić trzeba, że wartość katastralna ma być ustalona w masowym procesie powszechnej taksacji nieruchomości oraz ma być zbliżona do wartości rynkowej nieruchomości, która jest zdefiniowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Kwestie dotyczące przeprowadzenia powszechnej taksacji porusza wielu autorów [zob. m.in. Krawczyk, 2009; Hozer, Kokot, 2005].

W niniejszym opracowaniu zostanie poruszony drugi czynnik determinujący zmianę obciążeń podatkowych w wyniku reformy opodatkowania nieruchomości – stawka podatku. Aby uzyskać sytuację, w której zastąpienie podatku (podatków) od nieruchomości (głównie naliczanych od powierzchni) podatkiem katastralnym (od

wartości) będzie miało akceptowalny – dla najszerszego grona zainteresowanych stron – charakter, reforma opodatkowania powinna zapewnić, by:

- dochody gmin z tytułu opodatkowania nieruchomości wzrosły, choćby tylko z tego tytułu, że system opodatkowania wartości będzie kosztowniejszy niż obecne rozwiązania,
- wzrost obciążeń podatkowych poszczególnych nieruchomości nie był zbyt duży, ponieważ doprowadzi do protestów społecznych,
- nastąpiła zmiana obciążeń podatkowych dotyczących poszczególnych nieruchomości. Jeśli wysokość obciążeń zmieniałaby się proporcjonalnie dla wszystkich nieruchomości, nie nastąpi impuls do ożywienia rynku nieruchomości. Podatek katastralny ma demotywować przechowywanie kapitału w nieruchomościach i motywować ich efektywne wykorzystanie oraz zwiększać podaż gruntów na rynku.

W artykule zostanie zaprezentowane rozwinięcie wyników prowadzonych badań dotyczących wpływu stawek podatku katastralnego na zmiany obciążeń podatkowych oraz dochodów gmin [Gnat, 2012; Gnat, 2013]. Wyniki badania pozwolą zweryfikować, czy wcześniej wskazane postulaty mają szanse jednoczesnego zaistnienia.

## 1. Szczeciński Algorytm Masowej Wyceny Nieruchomości

Proces wyceny nieruchomości (czyli powszechna taksacja nieruchomości), który będzie musiał poprzedzić wprowadzenie w Polsce podatku katastralnego, jest uregulowany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości. Zapisy tych aktów prawnych opisują proces powszechnej taksacji, jednak zawierają także zapisy, które utrudniają ewentualną symulację jej przeprowadzenia, a co za tym idzie – utrudniają analizę skutków wprowadzenia podatku katastralnego. Dużym problemem jest zawarta w ustawie definicja wartości katastralnej mającej być podstawą podatku katastralnego. Art. 151.3 wskazuje, że „wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości”. Definicja stwierdza zatem jedynie, że wartość katastralna powinna być ustalona w drodze powszechnej taksacji, lecz nie wskazuje, czego jest odzwierciedleniem. Taka sytuacja nie występuje w przypadku definicji wartości rynkowej i odtworzeniowej. Rozdział poświęcony powszechnej taksacji rzuca nieco więcej światła na wartości katastralną. Art. 162.1 u.g.n. stanowi: „Wartości katastralne, ustalone w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, powinny uwzględniać różnice, jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami oraz zbliżenie do wartości rynkowej możliwe do uzyskania przy zastosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny”. Występują tu dwa ważne elementy. Po pierwsze, ustawodawca wskazuje, że wartość katastralna powinna być zbliżona do wartości rynkowej (w tym miejscu warto zwrócić uwagę, że w publikacjach dyskutuje się

na temat tego, czy podstawą opodatkowania może być wartość bazująca na potencjalnym rocznym dochodzie z najmu; w obecnym stanie prawnym taka sytuacja nie jest możliwa – wartość katastralna ma być zbliżona do rynkowej). Po drugie, wskazanie wyceny masowej jako sposobu wyceny. Masowa wycena nieruchomości to proces, w którym dokonuje się określenia wartości rynkowej (katastralnej) wielu nieruchomości jednocześnie. Takie podejście wymaga zastosowania określonej procedury opartej o modele matematyczne. Propozycje algorytmów masowej wyceny nieruchomości można znaleźć w pracach wielu autorów [zob. m.in. Hozer i in., 1999; Czaja, 2001; Sawiłow, 2009]. W badaniu oparto się na procedurze masowej wyceny zaproponowanej przez J. Hozerę:

$$\hat{W}_{ri} = \hat{WWR}_i \cdot pow \cdot C_{baz} \cdot \prod_{l=1}^p (1 + A_l)$$

$$\hat{WWR}_i = \frac{C_{ri}}{C_{hi}}$$

gdzie:

$w_{ri}$  – wartość rynkowa  $i$ -tej nieruchomości,

$pow$  – powierzchnia działki,

$C_{baz}$  – wartość 1 m<sup>2</sup> najtańszego (nieuzbrojonego, rolnego) gruntu na analizowanym terenie,

$A_l$  – skalibrowane wartości parametrów przypisane konkretnym atrybutom nieruchomości (są określane na podstawie analiz i diagnoz rynku lokalnego i odzwierciedlają siłę wpływu poszczególnych atrybutów na wartość nieruchomości),

$p$  – liczba cech rynkowych,

$WWR_i$  – współczynniki wartości rynkowej,

$C_{ri}$  – wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego,

$C_{hi}$  – wartość hipoteczna wyznaczona według wzoru:

$$C_h = pow \cdot C_{baz} \prod_{l=1}^p (1 + A_l)$$

## 2. Założenia badania

Badanie ma charakter symulacyjny. Założono w nim zastąpienie naliczanego od powierzchni podatku od nieruchomości naliczanym na podstawie wartości podatkiem katastralnym. Symulacja obejmowała dwa główne zadania. Po pierwsze, dla gruntów zurbanizowanych zlokalizowanych na terenie jednej z gmin województwa zachodniopomorskiego określono wysokość podatków od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą tamtejszej Rady Gminy na 2015 r. Nie operowano więc

rzeczywistymi wysokościami obciążeń podatkowych, a jedynie ich przybliżeniem. Nie zajmowano się także budynkami i budowlami. Nawet w przypadku, gdy działka gruntu była zabudowana, nie brano tego pod uwagę. Przedmiotem analizy były wyłącznie grunty. Po drugie, stosując opisany wcześniej Szczeciński Algorytm Masowej Wyceny Nieruchomości, dokonano powszechnej (na skalę jednej gminy) taksacji nieruchomości, w której przedmiotem wyceny były działki gruntu. Uzyskane w wyniku działania algorytmu wartości stanowiły podstawę opodatkowania podatkiem *ad valorem*. Przedmiot wyceny stanowiło w badaniu 2337 działek gruntu. Na wartość rynkową nieruchomości wpływają różne cechy i uwarunkowania rynkowe. Są to elementy mające wpływ na wartość w opinii potencjalnych uczestników rynku. Rozporządzenie w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości wskazuje, że

[...] do charakterystycznych cech gruntów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę, a także gruntów przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne, wpływających na wartość katastralną, zalicza się:

- położenie,
- przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku tego planu – sposób użytkowania,
- stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania,
- klasę gleboznawczą gruntu, jeżeli została określona w katastrze nieruchomości.

Na podstawie danych zgromadzonych o nieruchomościach w procesie masowej wyceny gruntów zdefiniowano następujące cechy:

- powierzchnia – duża (powyżej 5000 m<sup>2</sup>), średnia (między 1000 a 5000 m<sup>2</sup>), mała (poniżej 1000 m<sup>2</sup>),
- położenie – niekorzystne (działki zlokalizowane w najmniejszych miejscowościach i na obrzeżach większych miejscowości), przeciętne (działki zlokalizowane w większych miejscowościach), korzystne (działki zlokalizowane na terenach uznawanych przez potencjalnych uczestników rynku za atrakcyjne),
- uzbrojenie techniczne – brak, niepełne (zazwyczaj bez sieci kanalizacyjnej), pełne,
- kształt – zły (trudny w zabudowie, działki wąskie, o nieregularnym kształcie), dobry (zbliżony do kwadratu lub prostokąta, łatwy w zabudowie i korzystaniu),
- sposób wykorzystania – gospodarcze, przemysłowe, wielorodzinne, jednorodzinne, komercyjne. Sposób wykorzystania determinował główny charakter wykorzystania danej działki gruntu.

W celu określenia różnych skutków reformy opodatkowania nieruchomości zastosowano stawkę procentową podatku, która zapewni wpływy do budżetu gminy 2-krotnie wyższe niż te, które określono dla podatku od nieruchomości. Oczywiście zakładany dwukrotny wzrost dochodów jest tylko koniecznym do przyjęcia

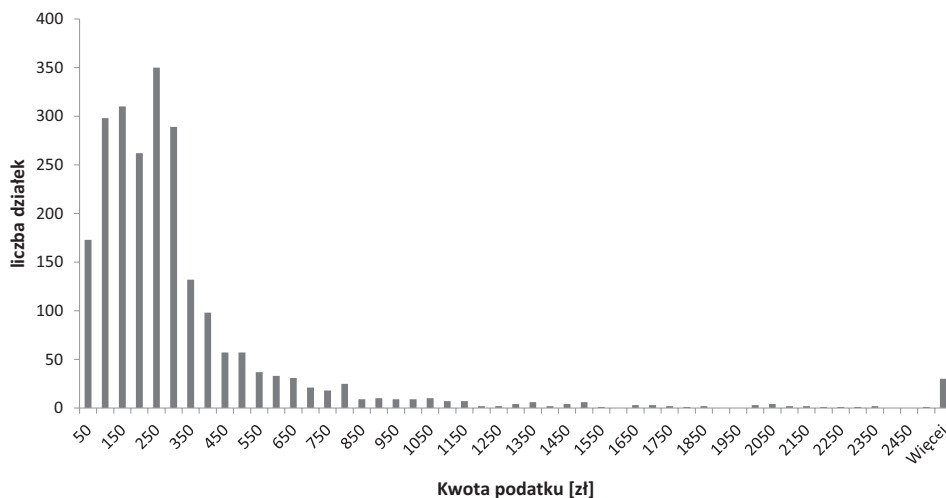
założeniem. Analiz wpływu stawek podatku katastralnego można dokonywać, przy zgromadzonych danych, na dowolnych poziomach.

### 3. Wybrane skutki wprowadzenia podatku katastralnego

Ustalone wysokości podatku od nieruchomości oraz ustalone w procesie powszechnej taksacji wartości działek gruntów stanowiły podstawę do określenia skutków wprowadzenia podatku katastralnego. Stawkę podatku katastralnego ustalono tak, by uzyskać wpływy do budżetu gminy 2-krotnie wyższe od wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Jest to oczywiście jedynie założenie badawcze. Stawka może być modelowana dla dowolnych relacji dochodów z opodatkowania powierzchni i wartości nieruchomości. Dla danych, które występują w symulacji stawka ta to 0,64%. Należy mocno podkreślić, że nie jest to żadną miarą propozycja uniwersalnej stawki podatku katastralnego. Wynika ona z założeń symulacji. Znacznie ważniejsze będzie przedstawienie tego, co przy przyjętych założeniach zmienia się w obciążeniach podatkowych poszczególnych działek gruntu. Na rys. 1 i 2 przedstawiono rozkłady wysokości obciążeń kwotowych dotyczących podatku od nieruchomości i podatku katastralnego. Na wykresach można zaobserwować, że w wyniku zmiany sposobu opodatkowania działek gruntu dochodzi do przesunięcia obciążeń podatkowych w stronę wyższych kwot. Jest to zjawisko oczekiwane, ponieważ założono taką stawkę podatku katastralnego, która ma zapewnić większe dochody. Widoczne jest także to, że przesunięcie obciążeń nie jest gwałtowne i kwoty pozostają w tym samym rzędzie wielkości. Ostatnie kolumny na obu rysunkach przedstawiają działki cechujące się największymi obciążeniami podatkowymi. W wyniku reformy opodatkowania nieruchomości następuje wzrost liczby takich działek. W przypadku rys. 2 są to działki o wyjątkowo wysokich wartościach, o przeznaczeniu komercyjnym, stąd ich duże obciążenie podatkiem katastralnym. Średnia kwota podatku zmienia się w wyniku zmiany podstawy opodatkowania z 335 do 670 zł, czyli zbieżnie z założeniem o dwukrotnym przyroście dochodów. Mediana kwoty podatku wzrasta z 217 do 446 zł, czyli także ok. 2-krotnie. Oznacza ona, że połowa działek byłaby obciążona kwotą do 446 zł. Maksymalna notowana kwota podatku wzrasta z 8900 do 20 800 zł. Można zatem stwierdzić, że pierwszy postulat reformy opodatkowania nieruchomości (najłatwiejszy do osiągnięcia) jest zrealizowany.

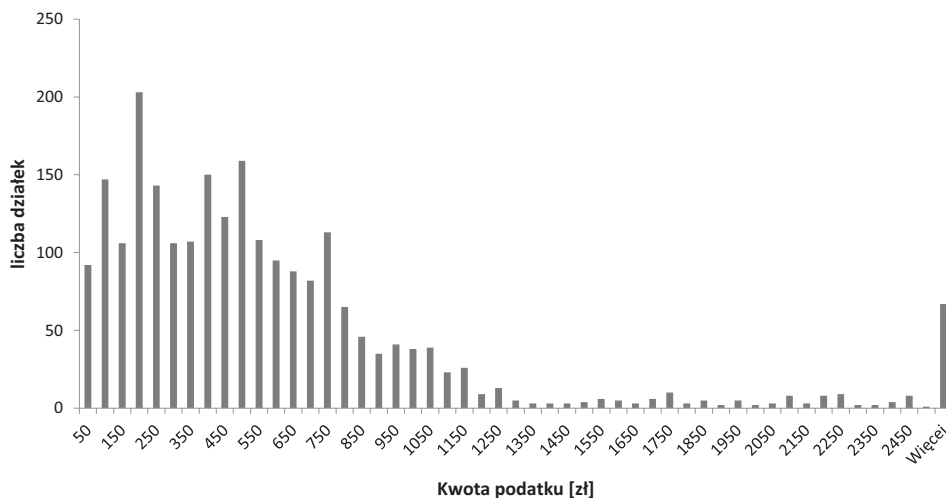
Postulat drugi dotyczył ograniczenia wzrostów obciążenia podatkowego. Oczywiście jest, że skoro oczekuje się przyrostów dochodów, w budżecie muszą nastąpić przyrosty obciążeń dla pojedynczych działek. Warto przyjrzeć się temu, jak te przyrosty prezentują się od strony statystycznej. Odsetek działek, dla których nastąpił wzrost obciążeń podatkowych wyniósł w badaniu 77%. Oznacza to, że choć dodatni przyrost obciążeń dotyczy większości działek gruntu, to w przypadku prawie 1/4 działek nastąpił spadek obciążenia podatkowego. O ile wzrost obciążeń jest częstszy, o tyle nie jest powszechny. To dość dobra informacja dla osób obawiających się zu-

bożenia społeczeństwa w wyniku wprowadzenia podatku katastralnego. Oczywiście wyższa stawka procentowa zmieniałaby wskazane powyżej proporcje.



Rys. 1. Rozkład obciążeń kwotowych poszczególnych działek gruntu podatkiem od nieruchomości

Źródło: opracowanie własne.

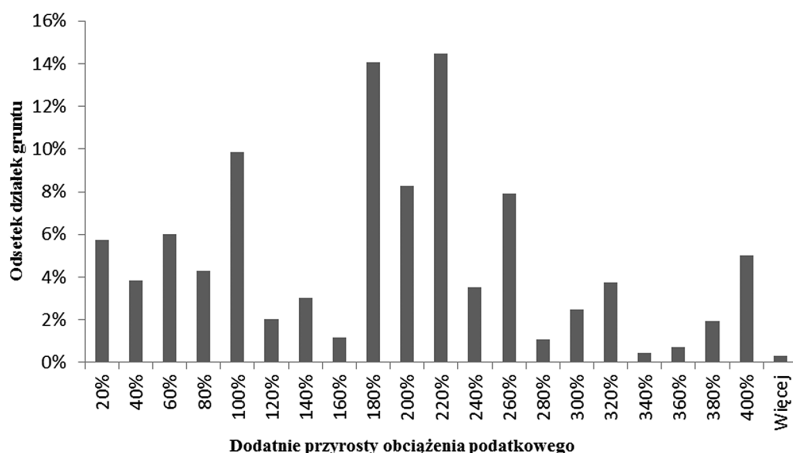


Rys. 2. Rozkład obciążeń kwotowych poszczególnych działek gruntu podatkiem *ad valorem*

Źródło: opracowanie własne.

Największy odnotowany w badaniu przyrost obciążenia podatkowego wyniósł 450%, a więc oznaczałyby ok. 5-krotnie większą kwotę podatku do zapłaty. Sytuacja taka dotyczyła zaledwie kilku działek gruntu. Odsetek działek, które zostałyby obciążone kwotą większą niż zakładany 2-krotny wzrost wpływów do budżetu

wyniósł 32%. Postulaty zwiększenia dochodów gmin i ograniczenia przyrostów kwot podatków dla poszczególnych działek gruntu wydają się stać w sprzeczności. Z przeprowadzonej symulacji wynika jednak, że realizuje się pewien kompromis. Wzrost obciążeń dotyczy większości działek, ale nie wszystkich. Wielokrotnie wzrosty obciążeń dotyczą, przy przyjętych założeniach, jedynie niewielkiej części gruntów. Na rys. 3 i 4 przedstawiono rozkłady dodatnich i ujemnych przyrostów obciążeń podatkowych analizowanych działek gruntu.

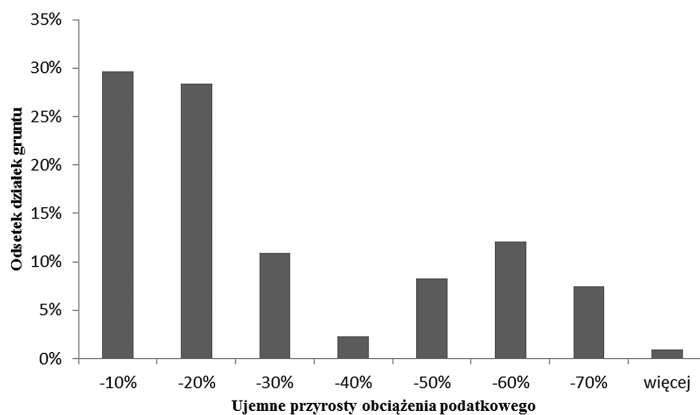


Rys. 3. Rozkład dodatnich przyrostów obciążeń kwotowych poszczególnych działek gruntu

Źródło: opracowanie własne.

Ostatni postulat dotyczył zmiany w obciążeniach podatkowych. Chodzi o to, by nie doszło w wyniku reformy opodatkowania nieruchomości do sytuacji, w której działki obciążone najwyższymi kwotami podatku od nieruchomości były także obciążone najwyższymi kwotami podatku katastralnego i *vice versa*. Taka sytuacja oznaczałaby jedynie wzrost obciążeń i utrudniłaby zaistnienie pozafiskalnych zalet podatku od wartości nieruchomości, a *de facto* byłaby jedynie zastąpieniem jednego podatku przez inny. W celu potwierdzenia ostatniego postulatu określono, jak duża część działek została obciążona kwotą podatku katastralnego w podobnej wysokości do kwoty podatku od nieruchomości. Odsetek działek, które byłyby obciążone kwotą nieróżniącą się więcej niż 10% od obecnego opodatkowania wyniósł niecałe 9%. Rozszerzając zakres „podobieństwa” kwot do 25%, stwierdzono, że ok. 19% działek byłoby obciążone kwotą podatku od wartości różniącą się od podatku od powierzchni o mniej niż 25%. Oznacza to, że znakomita większość działek byłaby obciążona podatkiem znacznie różniącym się od obecnego (zarówno *in plus*, jak i *in minus*, ponieważ – jak wskazano – nie dla wszystkich działek nastąpił wzrost obciążeń). Jeśli podatek katastralny miałby wyzwolić większy „ruch” na rynku nieruchomości, to przesunięcia obciążeń powinny być stymulantą takiej sytuacji.





Rys. 4. Rozkład ujemnych przyrostów obciążeń kwotowych poszczególnych działek gruntu

Źródło: opracowanie własne.

## Podsumowanie

W artykule zaprezentowano wyniki badań symulacyjnych przeprowadzonych na terenie jednej z gmin województwa zachodniopomorskiego, dotyczących potencjalnych skutków zastąpienia podatku od nieruchomości podatkiem *ad valorem*. Dla wszystkich działek zurbanizowanych dokonano ustalenia wartości, na potrzeby badania, określonej jako wartość katastralna. Ustalono wysokości podatku od nieruchomości i dla przyjętej stawki podatku katastralnego zbadano skutki reformy opodatkowania. Z przeprowadzonych badań wynika, że przy zakładanym wzroście dochodów gminy nie dochodzi do powszechnego i bardzo wysokiego wzrostu obciążeń podatkowych. Odnotowano także, że dla poszczególnych działek gruntu nowe obciążenia podatkowe różniłyby się wyraźnie od obecnych, co może pozytywnie stymulować zaistnienie pozafiskalnych walorów podatku katastralnego. Należy oczywiście pamiętać, że kwestia powszechnej taksacji i reformy opodatkowania nieruchomości napotyka na wiele innych niż sama stawka podatku problemów, przeszkód i kwestii wymagających dyskusji i ustalenia. Głównym zamierzeniem opisywanego badania było jedynie wskazanie, że możliwe jest ustalenie stawki podatku na takim poziomie, który mógłby złagodzić powszechnie panujące przekonanie o „rabunkowym” charakterze opodatkowania wartości nieruchomości, a jednocześnie pokazać, że jego walory mają szansę się zrealizować.

## Bibliografia

- Czaja J., *Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości*, Komp-system, Kraków 2001.  
 Etel L., Dowgier R., *Podatki i opłaty lokalne – czas na zmiany*, Temida 2, Białystok 2013.  
 Etel L. (red), *Europejskie systemy opodatkowania nieruchomości*, Kancelaria Sejmu RP, Warszawa 2003.

- Gnat S., *Statystyczna analiza skutków finansowych wprowadzenia podatku od wartości nieruchomości*, [w:] J. Hozer (red.), *Metody ilościowe na rynku nieruchomości i rynku pracy*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2012.
- Gnat S., *Symulacja zmian obciążeń podatkowych – podatek rolny a podatek katastralny*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2013, nr 31.
- Hozer J., Forys I., Zwolankowska M., Kokot S., Kuźmiński W., *Ekonometryczny algorytm masowej wyceny nieruchomości gruntowych*, Uniwersytet Szczeciński, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Szczecin 1999.
- Hozer J., Kokot S., *Problemy powszechnej taksacji nieruchomości w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2005, nr 16.
- Krawczyk M., *Powszechna taksacja nieruchomości – istota i znaczenie*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 2009, z. 3.
- Marona B., *System opodatkowania nieruchomości w Polsce na tle rozwiązań w wybranych krajach europejskich*, Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie nr 703, Kraków 2006.
- Moldoch J., *Wartość katastralna w realiach polskiej gospodarki*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, Vol. 17, nr 1.
- Pieikut J., *Wady i zalety wprowadzenia podatku katastralnego*, „Kwartalnik Naukowy Uczelni Vistula” 2014, nr 3(41).
- Polny L., *Prediction Cadastral Tax Implementation in the Aspect of Experience Other Countries*, “Geomatics and Environmental Engineering” 2014, Vol. 8, No. 4.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie powszechnej taksacji nieruchomości (Dz. U. z 2005 r., nr 131, poz. 1092).
- Sawiłow E., *Zastosowanie metod wielowymiarowej analizy porównawczej dla potrzeb ustalania wartości katastralnych*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, Vol. 17, nr 1.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r., nr 115, poz. 741 z późn. zm.).
- Wołowicz T., *Reforma systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce szansą pobudzenia rozwoju lokalnego i regionalnego samorządów terytorialnych*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2003, nr 4(14).

### **Areal and Cadastral Property Taxation System – Simulation of Selected Fiscal Effects**

The article presents the results of a simulation of urban land tax reform. On the example of one municipality current tax burdens of individual plots of land have been determined. Moreover, the process of determining its cadastral value has been carried out and then the effects of replacing the property tax by the cadastral tax for an assumed rate of cadastral tax have been investigated.

#### **Powierzchniowy a katastralny system opodatkowania nieruchomości – symulacja wybranych skutków fiskalnych**

W artykule zaprezentowano wyniki badań dotyczące symulacji reformy opodatkowania gruntów urbanizowanych. Na przykładzie jednej gminy dokonano określenia wysokości podatków od nieruchomości poszczególnych działek gruntu, przeprowadzono proces ustalenia ich wartości katastralnej, a następnie dla założonej stawki procentowej podatku katastralnego zbadano wybrane skutki zastąpienia podatku od nieruchomości podatkiem katastralnym.