

STEUERLICHE KURZANALYSE

Polnische Familienstiftung – Einbringung von Vermögen und möglicher Immobilienverkauf

Basierend auf dem Gutachten der Steuerberaterin A. Bemnista (Nr. 13438), Gdańsk, 06.02.2026

Zusammenfassung auf einen Blick

Szenario	CIT	PIT	USt	GAAR-Risiko
Einbringung Gründungsvermögen	Steuerfrei	Steuerfrei	Steuerfrei	Keines
Vermietung (laufend)	Befreit*	–	23 % / befreit	Gering
Umwidmung Gewerbe → Wohnung	Neutral	Neutral	Neutral**	Gering
Verkauf nach 10+ J. Vermietung	Befreit*	Befreit***	23 % / befreit	Mittel
Kauf für Dritte (90/10)	25 %	15 %	23 %	HOCH
	Straf-CIT!			
Vorkaufsrecht + Eigenerwerb 10 %	Befreit*	Befreit***	Gering–Mittel	Gering–Mittel
90 % durch Mit-Gründer eingebracht	Steuerfrei	Befreit (gründerbez.)	Steuerfrei	Mittel–Hoch‡
Darlehen an Käufer	Befreit*	–	Befreit	Gering
Neuerworbene Immobilie (23 % USt)	Steuerfrei	Steuerfrei	23 % USt-pflichtig†	Gering

* Befreiung gem. Art. 6 Abs. 1 Nr. 25 KStG-PL, sofern Tätigkeit im Rahmen von Art. 5 Familienstiftungsgesetz.

** Nur wenn kein Vorsteuerabzug bei Erwerb (hier: Erwerb 2021, > 2 Jahre Erstnutzung).

*** PIT-Befreiung nur anteilig – proportional zum Gründervermögensanteil (Vermögensstruktur).

† Vorsteuerabzug möglich bei USt-pflichtiger Nutzung (Gewerbevermietung). 10-jährige Vorsteuerkorrektur beachten.

‡ GAAR-Risiko hoch, wenn Mit-Gründer nur zur Steueroptimierung beitrifft und Vermögen kurzfristig zurückfließt. Ausnahme: Eltern/Geschwister (Art. 29).

Körperschaftsteuer (CIT)

Grundprinzip

Die polnische Familienstiftung ist von der CIT **befreit** (Art. 6 Abs. 1 Nr. 25 KStG-PL). Besteuert wird nicht der Gewinn, sondern erst die **Ausschüttung an Begünstigte** – dann pauschal mit **15 % CIT** auf den Wert der Leistung.

Die Stiftung vermietet die Ferienwohnung 10 Jahre lang und erzielt jährlich 60.000 PLN Mieteinnahmen. In dieser Phase: **0 % CIT**. Erst wenn die Stiftung z. B. 200.000 PLN an den Gründer ausschüttet, fallen 15 % CIT = 30.000 PLN an.

Straf-CIT 25 %: Einkünfte aus Geschäftstätigkeiten, die *nicht* im Katalog des Art. 5 Familienstiftungsgesetz stehen (z. B. Immobilienmaklergeschäfte, Flipping), werden mit 25 % bestraft.

Einbringung des Gründungsvermögens

Die Einbringung der Ferienwohnung sowie der Gold-/Silber-Krügerrand in das Stiftungsvermögen ist **steuerneutral**. Keine CIT, keine PIT, keine USt. Der Gesetzgeber hat die Besteuerung bewusst auf den Zeitpunkt der Ausschüttung verschoben.

Gründer bringen ein: Ferienwohnung (Wert: 800.000 PLN) + 20 oz Gold-Krügerrand (≈ 195.000 PLN) + 300 oz Silber-Krügerrand (≈ 45.000 PLN). Steuerfolge bei Einbringung: **0 PLN**. Besteuerung erst bei späterer Ausschüttung.

Umwidmung Gewerbe → Wohnung

Die Umwidmung der Nichtwohneinheit in eine Wohneinheit nach 10 Jahren Vermietung ist **an sich CIT-neutral**. Steuerfolgen hängen von der späteren Nutzung ab:

- **Verkauf nach Umwidmung:** Kann von der Finanzverwaltung als nicht befreiungsfähig angefochten werden. **Empfehlung:** Verbindliche Auskunft (*interpretacja indywidualna*) beantragen. Gestützt auf WSA Rzeszów, 22.05.2025, ISA/Rz 172/25: Verkauf nach 10+ Jahren Vermietung ist befreit, da nicht ausschließlich zum Weiterverkauf erworben.
- **Übertragung an Begünstigte:** 15 % CIT (auch als verdeckter Gewinn), aber PIT-Befreiung möglich (proportional zum Gründeranteil).

Stiftung vermietet 10 Jahre, wandelt in Wohnung um, verkauft für 1.200.000 PLN. Anschaffungskosten: 800.000 PLN.

- Bei Befreiung: **0 % CIT**.
 - Bei Anfechtung: 25 % Straf-CIT auf 400.000 PLN = **100.000 PLN**.
- ⇒ **Verbindliche Auskunft einholen!**

Immobilienwerb für Dritte (90/10-Modell)

HOHES RISIKO! Wenn die Stiftung für Dritte (deutsche Staatsbürger) Immobilien kauft und als Vergütung 10 % Eigentumsanteil erhält:

- **25 % Straf-CIT:** Tätigkeit ähnelt Maklertätigkeit/Flipping – nicht erlaubt gem. Art. 5.
- **GAAR-Risiko sehr hoch:** Finanzverwaltung kann die Struktur als Steuerumgehung qualifizieren.
- **Fiskalstrafrechtliche Haftung:** Für den Vorstand – bis zu 720 Tagessätze oder Freiheitsstrafe (Art. 56 FPC).
- **Vermögensstruktur beschädigt:** Schenkung des 10 %-Anteils gilt als Stiftungsvermögen (nicht Gründervermögen) → PIT-Befreiung geht anteilig verloren.

Stiftung erhält 10 %-Anteil (Wert: 100.000 PLN) als Schenkung. Dieser zählt *nicht* zum Gründervermögen. Bei späterer Ausschüttung an Begünstigte: auf diesen 100.000 PLN-Anteil entfallen 15 % CIT + 15 % PIT = **effektiv ca. 27,75 % Steuerlast** statt 15 % CIT + 0 % PIT.

Alternativmodell: Vorkaufsrecht + Eigenerwerb 10 %

Abweichende Struktur: Die Stiftung erhält als Vergütung für die Mitwirkung beim Immobilienerwerb **lediglich ein Vorkaufsrecht**. Den 10 %-Eigentumsanteil erwirbt die Stiftung **aus eigenen Mitteln zum Marktpreis**. Der Dritte kauft 90 % auf eigene Rechnung.

Entscheidender Unterschied zum 90/10-Modell: Die Stiftung erhält keinen Vermögenswert geschenkt. Der 10 %-Anteil wird mit Stiftungsmitteln (= Gründervermögen) bezahlt.

a) CIT – deutlich günstiger: Der Erwerb eines 10 %-Anteils aus eigenen Mitteln ist eine zulässige Vermögensanlage gem. Art. 5 Familienstiftungsgesetz (Erwerb und Halten von Immobilien). Bei langfristiger Haltung und Vermietung: CIT-befreit. Das Vorkaufsrecht selbst löst keine CIT aus, solange es nicht ausgeübt wird.

b) Vermögensstruktur intakt: Da kein Vermögenswert geschenkt wird, bleibt die Zuordnung zum Gründervermögen erhalten. Die PIT-Befreiung bei späterer Ausschüttung wird *nicht* beschädigt – im Gegensatz zum klassischen 90/10-Modell.

c) GAAR-Risiko – deutlich geringer, aber nicht null: Kein Gewinn aus Kauf/Weiterverkauf. Die Stiftung zahlt Marktpreis für ihren Anteil. Das Vorkaufsrecht hat bei Einräumung nur begrenzten wirtschaftlichen Wert. Risiko steigt jedoch, wenn das Vorkaufsrecht systematisch als Verdeckung für Maklertätigkeit genutzt wird oder die Stiftung regelmäßig Kaufgelegenheiten für Dritte identifiziert und vermittelt.

d) USt-Risiko – mittel: Wenn die Finanzverwaltung das Vorkaufsrecht als Entgelt für eine Vermittlungsleistung qualifiziert, könnte 23 % USt auf den geschätzten Wert des Vorkaufsrechts anfallen. Bei einem reinen vertraglichen Vorkaufsrecht ohne weiteren Leistungsaustausch ist dieses Risiko gering.

e) Bewertung des Vorkaufsrechts: Das Vorkaufsrecht muss für steuerliche Zwecke bewertet werden. Der Wert hängt ab von: Marktentwicklungsprognose, Laufzeit des Rechts und Ausübungspreis vs. erwarteter Marktwert. Bei kurzem Zeithorizont und marktnahem Ausübungspreis: geringer Wert = geringe Steuerbasis.

Immobilie Marktwert: 1.000.000 PLN. Stiftung kauft 10 % = 100.000 PLN aus eigenem Vermögen. Dritter kauft 90 % = 900.000 PLN auf eigene Rechnung. Stiftung erhält Vorkaufsrecht auf die 90 % (Laufzeit 5 Jahre, Ausübungspreis = Marktwert bei Ausübung). Steuerfolge bei Erwerb: CIT/PIT = 0. Vermögensstruktur intakt. Vorkaufsrecht geschätzter Wert: gering (marktnaher Preis). USt-Risiko auf Vorkaufsrecht: gering bis mittel.

90/10-Modell: 10 % als Schenkung erhalten → 25 % Straf-CIT + GAAR + PIT-Verlust. Gesamtrisiko: **HOCH**.

Vorkaufsrecht-Modell: 10 % selbst gekauft + Vorkaufsrecht als Vergütung → CIT-befreit (langfristig), PIT-Befreiung erhalten, GAAR deutlich geringer.

Gesamtrisiko: **GERING BIS MITTEL**.

Ersparnis im Beispiel (bei 100.000 PLN Anteil): Statt 25.000 PLN Straf-CIT + PIT-Verlust bei Ausschüttung → 0 PLN CIT + volle PIT-Befreiung.

Das Vorkaufsrecht-Modell ist dem klassischen 90/10-Modell **deutlich vorzuziehen**. Dennoch: Bei wiederholter Durchführung Schutzstellungnahme beantragen. Das Vorkaufsrecht sollte vertraglich klar als eigenständige Vereinbarung (nicht als Maklervergütung) ausgestaltet werden. Der 10 %-Anteil muss nachweislich zum **Marktpreis** erworben werden.

Einbringung der 90 % als Gründungskapital durch den Dritten

Kernfrage: Kann der Dritte seinen 90 %-Anteil als Gründungsvermögen in die Stiftung einbringen, und welche Rolle muss er dafür innehaben?

Grundsätzliche Regel: Gründungsvermögen (*mienie fundacji rodzinnej*) kann **ausschließlich von Gründern (Fundatorzy)** eingebracht werden. Weder die Stellung als Stiftungsratsmitglied (Rada Nadzorcza) noch als Begünstigter reicht dafür aus.

Rolle des Dritten	Einordnung der 90 %	PIT-Befreiung	GAAR-Risiko
Mit-Gründer (Fundator)	Gründervermögen des 2. Gründers	Ja – für seine Nulltarifgruppe	Mittel-Hoch*
Nur Begünstigter	Schenkung = Stiftungsverm.	Nein – PIT verwässert	Gering
Nur Stiftungsrat	Schenkung = Stiftungsverm.	Nein – PIT verwässert	Gering
Eltern/Geschwister d. Gründers	Gründerverm. des verwandten Gründers	Ja – für Ihre Begünst.	Gering

* GAAR-Risiko steigt erheblich, wenn der Dritte nur zur Steueroptimierung Gründer wird und Vermögen kurzfristig zurückfließt.

Szenario A – Dritter wird Mit-Gründer

Der sauberste Weg: Der Dritte wird **zweiter Fundator** und bringt die 90 % als Gründungsvermögen ein. Die Vermögensstruktur gem. Art. 28–29 Familienstiftungsgesetz spiegelt dann die tatsächlichen Beiträge wider.

Wichtig – PIT-Befreiung ist gründerbezogen: Die Nulltarifgruppe (Ehegatte, Kinder, Eltern, Geschwister, Stiefkinder) wird für *jeden Gründer separat* bestimmt. Die PIT-Befreiung des zweiten Gründers gilt nur für dessen eigene Angehörige – *nicht* für Ihre Begünstigten.

Gründer 1 (Sie): Ferienwohnung (800.000 PLN) + Krügerland (240.000 PLN) = 1.040.000 PLN.

Gründer 2 (Dritter): 90 % der neuen Immobilie = 900.000 PLN.

Gesamtvermögen: 1.940.000 PLN.

- Ausschüttung an Ihre Kinder (Nulltarifgruppe Gründer 1):

PIT-Befreiung nur auf $\frac{1.040.000}{1.940.000} = 53,6\%$ der Ausschüttung.

- Ausschüttung an Angehörige Gründer 2:

PIT-Befreiung nur auf $\frac{900.000}{1.940.000} = 46,4\%$ der Ausschüttung.

- Familienfremde Begünstigte: Keine PIT-Befreiung – 15 % PIT auf alles.

Szenario B – Dritter ist nur Begünstigter oder Stiftungsrat

Steuerlich fatal: Eine Einbringung durch einen Nicht-Gründer gilt als **Schenkung an die Stiftung** (Art. 28 Familienstiftungsgesetz). Geschenkte Vermögenswerte werden dem **Stiftungsvermögen** zugerechnet – *nicht* dem Gründervermögen. Identisches Problem wie beim ursprünglichen 90/10-Modell: PIT-Befreiung wird massiv verwässert.

Dritter ist nur Begünstigter und bringt 90 % (900.000 PLN) ein.

Diese 900.000 PLN zählen als Stiftungsvermögen.

Gründervermögen (Gründer 1): 1.040.000 PLN.

Gesamtvermögen: 1.940.000 PLN.

Ausschüttung an Ihre Kinder: PIT-Befreiung nur auf $\frac{1.040.000}{1.940.000} = 53,6\%$.

Auf die restlichen 46,4 %: 15 % CIT + 15 % PIT = **effektiv 27,75 % Steuerlast.**

Ergebnis: Identisch schlecht wie 90/10-Schenkungsmodell!

Szenario C – Sonderfall: Eltern oder Geschwister des Gründers

Ausnahme gem. Art. 29: Einbringungen durch **Eltern oder Geschwister eines Gründers** werden dem **Gründervermögen des verwandten Gründers** zugerechnet – auch ohne selbst Gründer zu sein. Dies ist der einzige Fall, in dem ein Nicht-Gründer Gründungsvermögen schaffen kann.

Ihr Bruder bringt 90 % (900.000 PLN) der Immobilie ein, ohne Gründer zu sein.

Diese 900.000 PLN zählen als **Ihr Gründervermögen** (Art. 29).

Gründervermögen gesamt: $1.040.000 + 900.000 = 1.940.000$ PLN.

Stiftungsvermögen: 0 PLN.

Ausschüttung an Ihre Kinder: PIT-Befreiung auf **100 %** der Ausschüttung.

Optimales Ergebnis – aber nur anwendbar, wenn der Dritte Elternteil oder Geschwister ist.

Ihr Bruder erwirbt 2026 eine Gewerbeinheit für 900.000 PLN netto + 207.000 PLN USt (23 %) = 1.107.000 PLN brutto.

Er bringt die Immobilie als Gründungsvermögen ein (Szenario C – Geschwister):

- **Vermögensstruktur:** 900.000 PLN zählen zu **Ihrem** Gründervermögen (Art. 29).
- **USt:** Einbringung USt-pflichtig (23 %). Stiftung zieht 207.000 PLN Vorsteuer ab (gewerbliche Vermietung).
- **CIT/PIT:** Steuerneutral.
- **Vorsteuerkorrektur (Abschnitt 4.5):** 10-jährige Frist läuft.

Nach 10 Jahren gewerblicher Vermietung: Keine Vorsteuerkorrektur. USt = durchlaufender Posten. PIT-Befreiung für Ihre Kinder auf 100 % der Ausschüttung.

Optimales Gesamtergebnis: Steuerfreie Einbringung + voller Vorsteuerabzug + volle PIT-Befreiung + kein GAAR-Risiko.

GAAR-Warnung: Wenn der Dritte *nur deshalb* Mit-Gründer wird, um die 90 % als Gründungsvermögen einzubringen und anschließend über Begünstigtenausschüttungen zurückzuerhalten, wird die Finanzverwaltung dies als künstliche Gestaltung werten. GAAR-Risiko: **hoch**. Der Mit-Gründer muss ein **eigenes langfristiges Stiftungsinteresse** nachweisen können.

Prüfen Sie, ob der Dritte ein verwandter Angehöriger (Eltern/Geschwister) ist – dann Szenario C nutzen. Andernfalls: Mit-Gründerstatus nur bei **echtem langfristigen Engagement** in der Stiftung. In allen Fällen: **Schutzstellungnahme beantragen** und Immobilie langfristig halten (min. 10 Jahre Vermietung). Kurzfristiger Rückfluss an den Einbringer ist unter allen Umständen zu vermeiden.

Bringt der Mit-Gründer (oder Elternteil/Geschwister) eine frisch erworbene Immobilie (< 2 Jahre seit Erstbezug) mit 23 % USt ein, gelten zusätzlich die USt-Regeln aus Abschnitt 4.5: Die Einbringung ist USt-pflichtig (23 %), die Stiftung kann die Vorsteuer abziehen (bei gewerblicher Vermietung), und die 10-jährige Vorsteuerkorrektur ist aktiv. CIT/PIT bleiben steuerneutral. Optimal: Min. 10 Jahre gewerblich vermieten, dann Umwidmung oder Verkauf – dann sind die 23 % USt wirtschaftlich nur ein durchlaufender Posten.

Weitere Alternative Szenarien

Alternative	Vorteile	Risiken
Sp. z o.o. (GmbH)	CIT 9 %/19 %; Dividenden an Stiftung steuerfrei	Mittel-hoch: GAAR wenn nur Steueroptimierung; widersprüchliche Rechtsprechung
Darlehen an Käufer	Erlaubt gem. Art. 5; CIT-befreit; kein GAAR	Gering: nur wenn Darlehensnehmer Begünstigter ist
Direkterwerb 10 %-Anteil	Stiftung kauft 10 % selbst; kein Weiterverkauf nötig	Gering: Kaufpreis muss gezahlt werden; Schenkung würde PIT-Befreiung schädigen
Vorkaufsrecht-Modell	10 % selbst erworben; PIT-Befreiung erhalten; kein Straf-CIT; Vorkaufsrecht als Option	Gering-Mittel: Bei Wiederholung Schutzstellungnahme empfohlen; USt-Bewertung des Vorkaufsrechts

Einkommensteuer (PIT)

Einbringung des Gründungsvermögens: **Steuerfrei** – kein steuerbares Einkommen.

Ausschüttungen an Gründer und Angehörige der „Nulltarifgruppe“ (Ehegatte, Kinder, Eltern, Stiefkinder, Geschwister): **PIT-befreit** gem. Art. 21 Abs. 1 Nr. 157 EStG-PL. **Aber:** Die Befreiung gilt **nur proportional** zum Anteil des Gründervermögens an der Gesamtvermögensstruktur.

Für familienfremde Begünstigte: **15 % PIT**.

Gründervermögen: 1.000.000 PLN. Stiftung erhält zusätzlich Schenkung: 200.000 PLN.
Gesamtvermögen: 1.200.000 PLN. Gründeranteil: 83,3 %.

Bei Ausschüttung von 120.000 PLN an den Gründer:

- 83,3 % = 100.000 PLN → **PIT-frei**
- 16,7 % = 20.000 PLN → 15 % PIT = **3.000 PLN**

Umsatzsteuer (USt/VAT)

Einbringung der Immobilie

Erwerb 2021. Mehr als 2 Jahre seit Erstbezug → **USt-befreit** gem. Art. 43 Abs. 1 Nr. 10 UStG-PL.

Einbringung der Krügerrand

Gold- und Silber-Krügerrand: **USt-befreit** als Anlagegold gem. Art. 122 UStG-PL.

Umwidmung der Immobilie

Da bei Einbringung keine USt angefallen ist, löst auch die spätere Umwidmung **keine USt-Pflicht** aus. Die 10-jährige Vorsteuerkorrekturperiode (Art. 91 Abs. 7d UStG-PL) greift nicht.

Gebäudesteuer

Vermietete Gewerbeimmobilien unterliegen der Gebäudesteuer (Art. 24b KStG-PL): **0,035 % monatlich** auf den Buchwert über 10 Mio. PLN.

Ferienwohnung Buchwert: 800.000 PLN. Liegt unter dem Freibetrag von 10 Mio. PLN → **Keine Gebäudesteuer**. Erst bei Immobilienportfolio > 10 Mio. PLN relevant.

Sonderfall: Neuerworbene Immobilie mit 23 % USt

Wird eine Immobilie **neu erworben** (< 2 Jahre seit Erstbezug, Art. 43 Abs. 1 Nr. 10 UStG-PL nicht erfüllt), gelten bei Einbringung in die Stiftung wesentlich andere USt-Regeln:

a) Einbringung = USt-pflichtig (23 %): Die Befreiung nach Art. 43 Abs. 1 Nr. 10 greift nicht. Die Einbringung als Gründungsvermögen ist eine steuerbare Lieferung mit 23 % USt.

b) Vorsteuerabzug der Stiftung: Die Stiftung kann die 23 % Vorsteuer gem. Art. 86 Abs. 1 UStG-PL geltend machen – aber *nur*, sofern die Immobilie für USt-pflichtige Tätigkeiten genutzt wird (z. B. gewerbliche Vermietung mit 23 % USt). Bei USt-befreiter Wohnvermietung: kein Vorsteuerabzug.

c) 10-jährige Vorsteuerkorrektur aktiv (Art. 91 Abs. 7d UStG-PL): Wenn die Stiftung Vorsteuer abgezogen hat und innerhalb von 10 Jahren die Nutzung ändert (USt-pflichtig → USt-befreit), muss die abgezogene Vorsteuer anteilig zurückgezahlt werden. Pro verbleibendes Jahr: 1/10 der Vorsteuer.

d) CIT und PIT bleiben neutral: Unverändert – die Einbringung ist CIT- und PIT-steuerfrei, unabhängig vom USt-Status der Immobilie.

Kaufpreis netto: 1.000.000 PLN + 230.000 PLN USt (23 %) = 1.230.000 PLN brutto.
 Stiftung zieht 230.000 PLN Vorsteuer ab und vermietet gewerblich (USt-pflichtig).
 Nach 6 Jahren: Umwidmung in Wohnung (USt-befreit).
 Korrektur = $230.000 \times \frac{4}{10} = \mathbf{92.000 \text{ PLN Rückzahlung}}$ an den Fiskus.
 Erst nach vollen 10 Jahren gewerblicher Vermietung: keine Korrektur mehr nötig.

Stiftung kauft 2026 eine neue Gewerbeeinheit für 2.000.000 PLN + 460.000 PLN USt. Vermietungsstrategie: 10 Jahre gewerblich mit 23 % USt, dann Umwidmung. Ergebnis: Voller Vorsteuerabzug (460.000 PLN), keine Korrektur nach 10 Jahren, und bei anschließendem Verkauf nach WSA-Rzeszów-Urteil CIT-befreit. **Effektiv: Die 23 % USt sind nur ein durchlaufender Posten.**

Bei neuerworbener Immobilie mit 23 % USt lohnt sich die Einbringung besonders, wenn die Stiftung **mindestens 10 Jahre gewerblich (USt-pflichtig) vermietet**. Dann: voller Vorsteuerabzug, keine Korrektur, und die 23 % USt sind wirtschaftlich durchlaufende Posten. Erst danach Umwidmung oder Verkauf prüfen – idealerweise mit verbindlicher Auskunft.

Bringt ein Mit-Gründer eine neuerworbene Immobilie (23 % USt) als Gründungsvermögen ein, gelten die hier beschriebenen USt-Regeln zusätzlich zu den Szenarien in Abschnitt 2.6. Entscheidend: Die USt folgt der Immobilie (Alter, Erstbezug), die Vermögensstruktur und PIT-Befreiung folgen der Rolle des Einbringenden (Gründer, Begünstigter, Verwandter). Beide Aspekte müssen gemeinsam geplant werden.

GAAR – Generelle Antimissbrauchsklausel

Die GAAR (Kap. I, Abschnitt IIIa Abgabenordnung) ermöglicht der Finanzverwaltung, Transaktionen umzuqualifizieren, wenn sie ausschließlich steuerlich motiviert sind. Konsequenzen:

- Verlust sämtlicher Steuervorteile
- Zinsen und Strafzuschlag bis zu **40 % des Steuervorteils**
- Fiskalstrafrechtliche Haftung des Vorstands

Schutzmaßnahme: Beantragung einer *opinia zabezpieczająca* (Schutzstellungnahme). Bei positivem Bescheid ist die Finanzverwaltung gebunden. In der Praxis polnischer Familienstiftungen üblich.

Stiftung kauft wiederholt Immobilien für Dritte mit 90/10-Modell. Finanzverwaltung stuft dies als gewerbliches Flipping ein. Folge: 25 % Straf-CIT + Zinsen + 40 % Strafbzuschlag + Strafverfahren gegen Vorstand. **Gesamtbelastung kann 50 %+ des Gewinns erreichen.**

Geplante Gesetzesänderungen

Folgende Änderungen waren für 2026 geplant (Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen):

- **3-jährige Haltefrist:** Vermögenswerte (Immobilien, Wertpapiere, Kunst) müssen 3 Jahre gehalten werden für CIT-Befreiung.
- **Kurzzeitvermietung:** Besteuerung von Vermietung über Plattformen mit Zusatzdienstleistungen.
- **Exit Tax:** Bei Transfer von Einkünften ins Ausland.

Sollte die 3-jährige Haltefrist eingeführt werden, wäre ein kurzfristiger Weiterverkauf (auch im 90/10-Modell) zusätzlich nachteilig. Die frühzeitige Einbringung und langfristige Vermietungsstrategie ist daher umso wichtiger.

Exkurs: USt-Erstattung beim Immobilienkauf

Es gibt in Polen **keinen automatischen Steuererstattungsanspruch** beim Immobilienkauf. Eine Erstattung ist nur möglich bei:

- Vorsteuererstattung bei USt-pflichtigem Erwerb mit Absicht der USt-pflichtigen Weitervermietung oder Weiterverkauf
- Überzahlung der Einkommensteuer auf Mieteinkünfte
- Rückerstattung von Quellensteuer gemäß DBA Deutschland-Polen

Handlungsempfehlungen

Nr.	Maßnahme	Priorität
1	Einbringung von Immobilie + Krügerland sofort vornehmen – steuerneutral	SOFORT
2	Verbindliche Auskunft beantragen für geplanten Verkauf nach 10+ Jahren Vermietung	HOCH
3	90/10-Modell NICHT umsetzen – GAAR-Risiko zu hoch	KRITISCH
4	Statt 90/10: Vorkaufsrecht-Modell prüfen (Eigenerwerb 10 % + Vorkaufsrecht als Vergütung)	HOCH
5	Alternative prüfen: Darlehen an Käufer (niedrigstes Risiko)	HOCH
6	Schutzstellungnahme beantragen bei komplexeren Transaktionen	MITTEL
7	Bei Neuerwerb mit 23 % USt: Min. 10 Jahre gewerbliche Vermietung planen (Vorsteuerkorrektur!)	HOCH
8	Gesetzgebung beobachten (3-jährige Haltefrist, Exit Tax)	LAUFEND

Grundlage: Gutachten der lizenzierten Steuerberaterin Aleksandra Bemnista (Nr. 13438), Gdańsk, 06.02.2026.
Diese Zusammenfassung ersetzt keine individuelle steuerliche Beratung.