

Koszty u dewelopera

- Dla każdego rozpoczętego przedsięwzięcia deweloperskiego ujmuje się odrębnie koszty jego realizacji oraz przychody ze sprzedaży przedmiotów powstałych z wykonania tego przedsięwzięcia – budynków i/lub lokali.
- Technicznie zasady ewidencji księgowej są bardzo podobne do ewidencji kosztów w firmie produkcyjnej, z tymże produktem jest tu budynek lub lokal.
- Koszty obciążają wynik finansowy w dacie przychodu (sprzedaży budynku lub lokalu).

Kosztem wytworzenia sprzedanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub jego części jest:

- a) gdy sprzedawana jest całość zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – koszt wytworzenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego ustalony wg zasad opisanych w KS 8,
- b) gdy sprzedawana jest część zakończonego jako całość przedsięwzięcia deweloperskiego – część kosztu wytworzenia całego przedsięwzięcia deweloperskiego (np. budynku) **proporcjonalna** do zakończonej części przedsięwzięcia deweloperskiego (np. lokalu) ustalonego wg zasad opisanych w KSR 8.

Koszt wytworzenia sprzedanej części zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego ustala się zgodnie z przyjętymi przez jednostkę zasadami rozliczania kosztów wytworzenia całego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego między jego części.

Może to nastąpić w proporcji w jakiej pozostaje powierzchnia użytkowa sprzedanych mieszkań (tzw. PUM10)) – do powierzchni użytkowej w przypadku budynków mieszkalnych lub kubatury obiektu – w przypadku budynków użytkowych o różnej kubaturze poszczególnych ich części lub innej wielkości najlepiej charakteryzującej udział kosztów danej części przedsięwzięcia deweloperskiego w całości kosztów tego przedsięwzięcia.

Wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania może być rozliczana między lokale, garaże, miejsca postojowe itp. oddzielnie, w proporcji do zajmowanej powierzchni użytkowej lub łącznie z właściwymi kosztami wytworzenia,

- c) w przypadku, gdy sprzedawana jest część niezakończonego jeszcze jako całość przedsięwzięcia deweloperskiego – jak w punkcie b), z tym, że dodatkowo oszacowania i doliczenia do już poniesionych kosztów wymaga odpowiednia część kosztów nieodzownych dla zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jako całości przypadająca na sprzedawaną część.

W tym celu deweloper szacuje kwotę kosztów, które wymagają poniesienia dla zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jako całości wraz z przynależnymi obiektami infrastruktury i przewidywanymi kosztami fazy posprzedażnej i ustala szacowaną kwotę kosztów wykonania zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – dodając do oszacowanej kwoty kosztów wymagających jeszcze poniesienia w celu realizacji całości przedsięwzięcia deweloperskiego koszty rzeczywiste dotychczas poniesione w celu realizacji tego przedsięwzięcia, a następnie szacuje udział sprzedawanej części nieruchomości deweloperskiej w całym przedsięwzięciu deweloperskim.

Ze względu na wymóg kompletności kosztów:

- a) faktury dotyczące robót wykonanych do dnia bilansowego przy danym przedsięwzięciu, napływające z opóźnieniem, ale przed dniem sporządzenia sprawozdania finansowego, zwiększają koszty wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego,
- b) jeżeli brak jest faktur na wykonane roboty, ale deweloper posiada protokoły ich odbioru, to jest to podstawa do potraktowania tych robót jako dostaw niefakturowanych.

Koszty finansowania dłużnego

Koszty finansowania zewnętrznego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmują:

- odsetki (w tym dyskonto),
- koszty finansowania z tytułu leasingu finansowego,
- ujemne różnice kursowe,
- prowizje,
- opłaty i inne koszty poniesione w związku z zaciągnięciem kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansujących dane przedsięwzięcia deweloperskie.

Koszty finansowania zewnętrznego poniesione po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia mogą, w myśl art. 28 ust. 4 ustawy o rachunkowości, **zwiększać koszt wytworzenia przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego.**

W przypadku gdy poniesione koszty finansowania zewnętrznego dotyczą oprócz składników określonego przedsięwzięcia deweloperskiego również innych składników aktywów, koszty te rozlicza się między finansowane aktywa na zasadach ogólnych, zaś ich część nie dotycząca przedsięwzięć deweloperskich lub gruntów bądź praw wieczystego użytkowania gruntu obciąża koszty finansowe i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

Przychody z tytułu finansowania zewnętrznego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmują m.in.:

- dodatnie różnice kursowe od zobowiązań finansujących to przedsięwzięcie,
- zrealizowane lub naliczone odsetki oraz
- inne korzyści z tytułu niewykorzystanych środków pieniężnych uzyskanych na finansowanie tego przedsięwzięcia.

Przychody z tytułu finansowania zewnętrznego osiągnięte po dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, aż do dnia jego zakończenia mogą, w myśl art. 28 ust. 4 ustawy o rachunkowości, **zmniejszać koszt wytworzenia przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego.**

W przypadku gdy osiągnięte przychody z tytułu finansowania zewnętrznego dotyczą wielu składników aktywów, w tym spoza przedsięwzięcia deweloperskiego, rozlicza się je analogicznie do kosztów finansowania zewnętrznego.

Koszty przerw technologicznych

- Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia.
- Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

Nie jest kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego koszt:

a) informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży (w tym prowizji pośredników i sprzedawców) przedmiotów przedsięwzięcia deweloperskiego – są to koszty sprzedaży,

b) przerw (przestojów) w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim jak np. ochrony, ocieplenia, mediów spowodowanych innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem płynności finansowej, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu, brakiem nabywców) – są to pozostałe koszty operacyjne,

c) utrzymania i ochrony nieruchomości po ich wybudowaniu, a przed sprzedażą lub przekwalifikowaniem do inwestycji w nieruchomości, także w okresie tzw. wynajmu przejściowego, są to koszty ogólne (zarządu),

d) zarządu, w tym wynagrodzenia kierownictwa jednostki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi, obsługi prawnej, finansowo-księgowej, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, samochodów, biurowe itp.,

e) utrzymania nieruchomości ponoszonych po jej wybudowaniu.

Powyższe pozycje obciążają koszty i wynik finansowy **okresu ich poniesienia**.

===

Koszty w spółce celowej

W przypadku deweloperów powołanych do realizacji jednego przedsięwzięcia deweloperskiego (spółki celowe), biorąc pod uwagę założenie kontynuacji ich działalności, do kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego zalicza się wszystkie koszty jednostki związane z budową lub przebudową nieruchomości, z wyłączeniem kosztów, niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Kosztami prowadzenia działalności gospodarczej obciążającymi koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia są w szczególności:

- a) koszty wynagrodzenia kierownika jednostki oraz pracowników administracji wraz z pochodnymi,
- b) koszty rejestracji i obsługi prawnej jednostki,
- c) koszty obsługi finansowo – księgowej jednostki,
- d) koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych oraz biurowych,
- e) koszty informacji, promocji, marketingu, reklamy i sprzedaży, w tym prowizje sprzedawców i pośredników.

Przykład (KSR 8)

Deweloper realizuje od listopada 2025 r. przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie domu mieszkalnego. W roku 2026 poniósł między innymi następujące koszty:

1. odsetki od kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego,
2. opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie,
3. podatek od nieruchomości za grunt na którym wznoszony jest budynek mieszkalny objęty przedsięwzięciem deweloperskim,
4. gwarancje bankowe zabezpieczające finansowanie przedsięwzięcia,
5. ujemne różnice kursowe powstałe przy zapłacie zakupionych za granicą materiałów wykończeniowych,
6. prowizja pośredników handlowych sprzedających lokale w budowanym domu mieszkalnym,
7. promocji i marketingu realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Rozwiązanie

Koszty wymienione w punktach 1 – 5 deweloper może zaliczyć do kosztów przedsięwzięcia, zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

Koszty wymienione w pkt 6 i 7 stanowią koszty sprzedaży obciążające koszty okresu ich poniesienia.

Natomiast koszty wymienione w pkt 5 stanowią koszty działalności finansowej lub mogą być kosztem przedsięwzięcia. Koszty wymienione w pkt 6 – 7 nie są elementami kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego.