

# Az ingatlanadó, mint vagyonadó



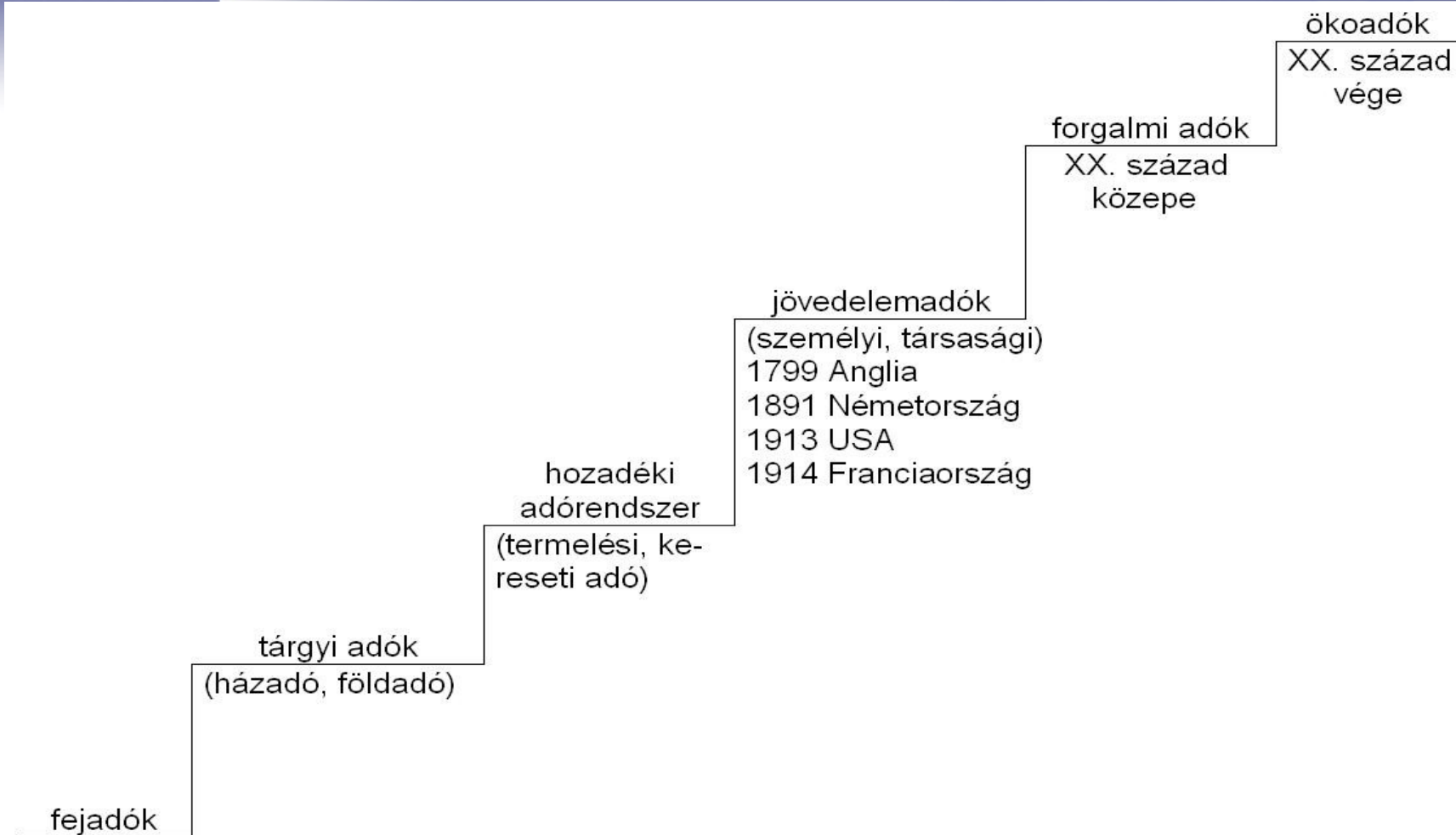
Dr. Herich György  
okl. nemzetközi adószakértő  
egyetemi docens

Magyar Okleveles Adószakértők Egyesülete  
Association of Hungarian Certified Tax Advisors  
Der Verband der ungarischen diplomierten Steuersachverständigen



1051 Budapest, Sas u. 25.  
Telefon: 06/1/473 1040, Fax: 06/1/473 1041  
[www.taxadviser.hu](http://www.taxadviser.hu), [moklasz@taxadviser.hu](mailto:moklasz@taxadviser.hu)

# Az adórendszer fejlődése



# Probléma

- A vagyon birtoklása nem jelent feltétlen jövedelemforrást (öröklés, ajándék, munkanélküli stb.)



- Korábbi, adózott jövedelemből keletkezett → gazdasági kettős adóztatás
- Vagyon = elhalasztott fogyasztás

# Vagyonadóztatás

- Célja:
  - Adóbevétel elérése
  - Közös terhekhez vagyonarányos hozzájárulás
  - Jövedelemadó hiányosságok korrigálása
  - Eszközhatékonysági előírás
- Adóalany: természetes / jogi személy, közösség
- Adótárgy: minden vagyonelem (ingó, ingatlan stb.)
- Adóalap: a vagyon értéke, (értékelési tv.)
- Adómérték: vagyonfajtánként meghatározva

# Definíció

- **Vagyon:** reáliák amelyek az adózó rendelkezésére állnak
  - Érzékelhető
    - ingatlan (föld és tartósan egyesített tartozék)
    - ingó (gép, műtárgyak, bélyegek, kincsek)
  - Nem érzékelhető (részvény, betét, követelés stb.)



# Alapvető probléma

- Az adóalap (érték) igazságos, korrekt meghatározása (technika, idő, költség)
- Az adóalap karbantartási költségei
- Adóelkerülési technikák felerősödése:
  - A vagyon külföldre menekítése
  - A vagyon konvertálása
  - A vagyon láthatatlanná tétele

# Német gyakorlat: Értékelési törvény (1934.)

- Feladata:
  - Értékelés tárgyainak meghatározása, korlátozása, összetartozás meghatározása
  - Értékelés tárgyakhoz, személyekhez kötése
  - Módszer megállapítása
- Célja:
  - Minden adónemben egységes adóalap létrehozása
  - Korrekt adóalap meghatározása



# Értékelési módszerek I.

- **Piaci érték:**
  - Értékpapírok és részesedések
  - Tőkekövetelések, tartozások
  - Haszonélvezet
  - Ingatlanvagyon
  - Külföldi tárgyi vagyon
  - Erdő és mezőgazdasági vagyon
  - Üzemi vagyon
  - Részesedési jogok



# Értékelési módszerek II.

- **Részérték:** egyes gazdasági jószág értéke, ha vállalkozás folytatja
- **Hozamérték:** szabályszerű, terhektől mentes gazdálkodás, idegen munkaerővel, rendszeresen elérhető hozam (mezőgazdasági, üzemi vagyon)
- **Árfolyamérték:** értékpapírok, tőkekövetelés
- **Tőkeérték:** használati jogok

# Stuttgarti eljárás

- Alkalmazási területe, a piaci érték becslése a vagyon és a hozamkilátások figyelembevételével:
  - a tőketársaság nem jegyzett részesedése
  - amennyiben ez nem vezethető le egy évnél nem régebbi adásvételek adataiból

# Időszakok

- Fő megállapítási időszak
- Időszakok közötti váltások
- Ingatlan értékelés



Ország	Vagyonadó	Ingatlanadó		
		alany	alap	mérték %
Ausztria	nincs	természetes és jogi személyek	egységérték	0,2-1%
Belgium	nincs	nincs		2,5-1,25
Ciprus	nincs	természetes és jogi személyek		0; 0,4%(500 000 CYP felett)
Csehország	nincs	természetes személy	négyzetméter	1-10 korona/m²
Dánia	nincs	vállalkozások, jogi személyek	<i>piaci érték?</i>	1%
Egyesült Királyság	nincs	jogi és természetes személy	bérelti díj	évente a kormány áll.meg
Észtország	nincs	jogi és természetes személy		ingatlan, telek:0,1-2,5%; amelyiket nem ipari célra: 20,50,75%kedvezmény
Finnország	nincs	jogi személy		az a tulaj, aki a nemzeti jöv. a alánya, nem fizet, más: 1%
Franciaország	van, természetes személyeknek	természetes személy	bérelti díj	0,55-1,8%
Görögország	nincs, 92 óta			0,3-0,8%
Hollandia	nincs, 2001-től	tulajdonos és bérlő is	egységérték	tételes
Írország	nincs, 78-ban szűnt		piaci érték	0,3-1,2%
Lengyelország	nincs	jogi és természetes személy	négyzetméter	0,66 PLN ipari terület, 0,32 más terület, 0,54 lakóépület, 17,98 ipari épület, 6,01 más épület

Ország	Vagyonadó	Ingatlanadó		
		alany	alap	mérték %
Lettország	nincs	jogi és természetes személy	kataszter alapján	0,015
Litvánia	nincs	jogi és természetes személy		1-1,5%
Luxemburg	(van, tiszta vagyon) természetes és jogi személynek			0,07-0,8%
Magyarország	nincs			max. 2-3%
Málta	nincs	nincs		
Németország	nincs, 96 óta	természetes és jogi személyek	egységérték	0,6-3%
Olaszország	nincs 96-óta	természetes és jogi személyek	kataszter alapján	0,4-0,7%
Portugália	nincs		egységérték	0,8-1%
Spanyolország	van, természetes személyeknek		kataszter alapján	0,3-0,4%
Svédország	van			0,15-1,5%
Szlovákia	nincs	természetes és jogi személyek	négyzetméter, érték	1-4,5 SKK/m2, földadó 0,75%
Szlovénia	nincs	természetes és jogi személyek	nem egységes	Mentesség: 160 négyzetméter alatt, mezőgazdasági terület, kulturális emlékmű, 8 méternél rövidebb hajó
Bulgária	nincs	természetes és jogi személyek		0,0015
Románia	nincs	magánszemély / vállalkozás	hely, terület / könyvsz.érték	4-5900RL/0,5-1,5%

Ország	Vagyonadó	Ingatlanadó		
		alany	alap	mérték %
Japán	van	természetes és jogi személy	kataszter	1,4-2,1%
Kanada	nincs	tulajdonos	tiszta érték	3%?
Mexikó	nincs		kataszter	0,275-1,35%
Szerbia	nincs		piaci érték, 250.000 CSD fel.	0,4-2% / 0,25-0,4%
Ukrajna	nincs	természetes és jogi személyek	jan.1-i érték	1%
Oroszország	van, 0,1-2,0% magánszemély	természetes és jogi személyek	használattól függően, érték	0,3% v. 1,5%
Norvégia	nincs, 2002-től, csak természetes személynél	természetes és jogi személyek	egységérték	2,50%
Horvátország	nincs	nincs		
Monaco	nincs	nincs		
Macedónia	nincs	természetes és jogi személyek	forgalmi érték	0,1-0,2%
Kína			piaci érték	1,20%
Svájc	kantonban van, magánszemély + vállalk, állami nincs	természetes személy	piaci érték (biztosítási érték)	0,005-0,55%
USA	nincs		sokféle	
Albánia	nincs	természetes és jogi személyek	négyzetméter	2-100 AI
Gibraltár	nincs	természetes és jogi személyek	négyzetláb	0,6 GBP/nm
Guermsey		természetes és jogi személyek	kataszter	14

# Ingatlan, mint adózási kategória I.

- Ingatlan, mint a korábbi jövedelem tárgyiasult formája
- Ingatlan, mint jövedelemforrás
- Ingatlan, mint munkaerő újratermelési eszköz (lakás, üdülő, sporttelep, múzeum)
- Természetes személy
  - Vállalkozási célra
  - Újratermelődési célra
- Vállalkozás
  - Vállalkozási cél / nem vállalkozási cél
  - Használatban / használaton kívül





# Az ingatlan fogalma a Ptk. és az adótörvények szerint

**Ptk.** – nincs konkrét meghatározás, de 95. § szerint a „földdel tartósan egyesített” tartozékok, alkotórészek is

**Szja tv.** – ingatlan fogalma /3. § (29.)/: hasonló a Ptk. szerinti meghatározáshoz (kivéve lábon álló termés)

**Tao tv.** – ingatlan fogalma /4. § (18.)/: „a föld, és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog”

**Áfa tv.** – értelmezésben a Ptk. szerintit fogadja el, de külön meghatározza a **lakóingatlan** fogalmát /13. § (21.)/: „lakás céljára létesített, és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. **Nem minősül lakóingatlannak** a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen : a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.”

# Az ingatlan fogalma a Számviteli törvény szerint

**Sztv. – /26. § (2.)/, „Az ingatlanok között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amelyet a földdel tartós kapcsolatban létesítettek.**

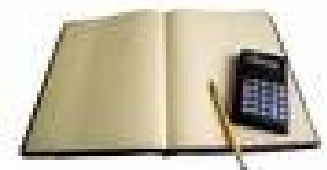
**Az ingatlanok közé sorolandó: a földterület, a telek, a telkesítés, az épület, az épületrész, az egyéb építmény, az üzemkörön kívüli ingatlan, illetve ezek tulajdoni hányada, továbbá az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, függetlenül attól, hogy azokat vásárolták, vagy a vállalkozó állította elő, illetve azok saját tulajdonú vagy bérelt ingatlanon valósultak meg. Az ingatlanok között kell kimutatni a bérbe vett ingatlanokon végzett és aktivált beruházást, felújítást is.”**

# Ingatlan, mint adózási kategória II.

- Ingatlan
  - Szerzés (vétel, öröklés, ajándék): egyszeri, illeték
  - Csere: egyszeri, illeték és jövedelemadó
  - Értékesítés: egyszeri, jövedelemadó (inflációs adó)
  - Hasznosítás: folyamatos, jövedelemadó
  - Birtoklás, tulajdonlás: folyamatos, vagyonadó, ingatlanadó
  - Kapcsolódó adók és adó jellegű szolgáltatások: kéményseprő, karbantartási áfa, szemétdíj, biztosítási díj

(2005)

Illeték:	110 milliárd Ft
Építményadó, telekadó, kommunális adó:	58 milliárd Ft
Illeték (ingyenes):	15 milliárd Ft
Összesen:	190 milliárd Ft



# Megoldandó kérdések

- Adóalany
- Adóalap, karbantartása
- Adómentességek
- Adómérték
- Adófizetés
- Adóbevétel kit illet meg
- Egyebek



# Ingatlan adóztatás folyamata

- Nyilvántartás (önbevallás, vagyonleltár, kombinált)
- Vagyonértékelés (osztályozás, értékelés, bérleti díj, forgalmi érték, kivitelezési ktg.)
- Fölbecslés (ún. számított érték)
- Adókiivetés
- Adóbegyűjtés (a várt érték kb. 33%-a folyik be)

# Adóalany

- Tulajdonos / birtokló?
  - Természetes személy  
(magánszemély / család)
    - Személyi jövedelemadó – vagyon családi adó
  - Vállalkozás
  - Nonprofit szervezetek
  - Önkormányzati (pl. vállalkozás, iskola)
  - Állami

# Adóalap

- Fizikai jellemzők
- Vagyonértékelés
  - szabályozott (tv.-ben módszer, eljárás)
  - szakértői (önállóan)
  - Önbevallással
    - egyedi értékelés (Európa)
    - tömegbecslés (USA)
  - = bérleti díj (Anglia)
  - = forgalmi érték (USA)
- Adóalap karbantartása:
  - Időszak (1, 4 stb. év)
  - Módszer (ki, hogyan)
  - Mérték (deflálás stb.)

# Adómentességek



- Non-profit szervezetek esetén?
- Lakáscél?
- Állami-, önkormányzati tulajdon?
- Anyagi helyzet?
- Családi méret?
- Új lakás, üzem?
- Stb.



# Adómérték

- Egységes
- Differenciált
  - Hely
  - Tulajdonforma
    - Magán / vállalkozói
    - Belföldi / külföldi (adóáthelyezés)
  - Hasznosítási mód, lehetőség
  - Adóerőképesség
- Fajtája: tételes/ degresszív / lineáris / progresszív
- Adóverseny

# Adófizetés

- Ki (?): tulaj, birtokos, közösség, vállalkozás...
- Mikor (?): jövedelemképződéshez kötötten, függetlenül egységes, differenciált
- Miből (?):
  - Hasznosítva van → van jövedelem
  - Nincs hasznosítva → egyéb jövedelemből
  - Nincs hasznosítva → nincs egyéb jövedelem → terhelés
  - Nincs hasznosítva → nincs egyéb jövedelem → nem terhelhető → ?
- Formája: pénzben, természetben

# Kit illet meg az adóbevétel

- Önkormányzat
- Központi költségvetés
- Arányosítva
  - Milyen elv szerint
  - Milyen korlátokkal
- Milyen bevételt vált ki
  - Más jövedelemből kell fizetni → ehhez kötődik



# Egyéb kérdések

- Piaci verseny befolyásolása
  - Országon belül
  - Nemzetközi szinten (EU)
- Újabb jövedelmektől független adó
- Hatása az árakra (árszínvonal, árarány) → jövedelem allokáció
- Bevezetés költsége, politikai hatása < > eredménye  
(kb. 60 milliárd)
- Jövedelem-felélés < > megtakarítások
- Vagyonelemek átstrukturálása
- Bevezetés ideje (Hollandia 10 év)
- Adóadminisztráció költsége (7-8 %)

# Egyéb kérdések

- Adóelkerülési technikák → belső források kivonásának erősödése
- Élőmunka költségeinek növekedése → versenyképesség-csökkenés
- Lakossági megtakarításokat az inflációval tovább értékteleníti
- Az ingatlan volt az egyetlen belső menedék, stabilizáció tényező
- Előnyök – hátrányok mérlegelése



# Előnyök

- Költségvetési bevétel
- Hatékonysági követelmény
- Jövedelemadó „lyukai” korrigálhatók (?)
- Értékelési törvény máshol is felhasználható (egységesség)
- Adóteher átalakító:
  - 1% TA: 33 milliárd → -2%
  - 1% ÁFA: 80 milliárd → -1%
  - 1% TB munkáltató 74 milliárd → -1%
  - 1% TB munkavállaló 70 milliárd → -1%
  - 1% SZJA 77 milliárd → -1%

Ez nem szerkezetváltás.



# Hátrányok

- Jövedelemcentralizáció emelkedése
- Versenyképesség csökkenése
- Megtakarítási hajlandóság csökkenése
- Adóelkerülési technikák megjelenése
- Építőipari tevékenység csökkenése
- Foglalkoztatottság csökkenése
- Élőmunka terhének növekedése
- Jövedelem-allokációs hatás  
(költségvetés, lakás, vállalkozás, egyes vállalkozások között)
- A tulajdonos a bérlőre hárítja, ezzel kis jövedelműeket sújtja

# Miért kell lépni?

- Megígértük?! (konvergencia program)
- További költségvetési bevétel kell?
- Kevés a társadalmi feszültség?
- Nem elég bonyolult az adórendszer?
- Nem oldható meg a jelenlegi eszközökkel?

A jelenlegi helyi adó rendszer keretében is megoldható, ha nagyon szükséges.

- Segít a vállalkozói terhek csökkentésében, az adószerkezetben?



"Remember, son, these are your tax-free years.  
Make the most of them."

# Következtetések

- A magyarországi jövedelemcentralizáció nemzetközi mércével mérve is magas, további növelése nem célszerű
- Adószervezet átalakítási célra az ingatlanadó plusz bevétele (60-80 milliárd Ft) túl kevés, 1-2%-os adócsökkentés nem érzékelhető változás
- A nemzetközi tendenciák a vagyonadóztatás arányának csökkentését jelzik (2-8% helyi adóból)
- Új adónem megalapozott bevezetése több éves (Hollandia 10 év) szakmai előkészítő munkát igényel
- A legköltségesebb adó, a bevétel 8-10%-a a költség

# Következtetések

- Amennyiben költségvetési bevétel elérése a cél, az a jelenlegi helyi adó rendszer keretében sokkal egyszerűbben, olcsóbban, kevesebb társadalmi-politikai feszültséggel megoldható. Ezt támasztja alá a hiányzó technika, humán feltétel, képlékeny piac is.
- Az ingatlanadó bevétel bármilyen formában történő növelése esetén meggondolandó, hogy az adóvisszatartás formájában az épületállomány minőségi fejlesztését, karbantartását, megújítását szolgálja
- Minden olyan adóváltozás, amely nem a megtakarítást, a felhalmozást ösztönzi, ellentétes a társadalom, a költségvetés, és hosszú távon a politika érdekeivel.



*Köszönöm a figyelmet !*

Magyar Okleveles Adószakértők Egyesülete  
Association of Hungarian Certified Tax Advisors

Der Verband der ungarischen diplomierten Steuersachverständigen



1051 Budapest, Sas u. 25.

Telefon: 06/1/473 1040, Fax: 06/1/473 1041

[www.taxadviser.hu](http://www.taxadviser.hu), [moklasz@taxadviser.hu](mailto:moklasz@taxadviser.hu)