

Pénzügyminisztérium

1051. Budapest, József nádor tér 4.

dr. Oszkó Péter pénzügyminiszter úr részére .

Tisztelt Pénzügyminiszter úr !

Az egyes nagy értékű vagyontárgyakat terhelő adóról szóló törvény, valamint korábban az ingatlanadó előkészítése során a Magyar Ingtatlanszövetség – mint meghatározó ingatlanszakmai érdekképviselői szervezet – több alkalommal feljánlotta az ingatlanszakmai segítségét a Tisztelt Minisztérium kodifikációs munkájához.

A Magyar Ingtatlanszövetség a jogalkotásról szóló, a szakmai és a társadalmi egyeztetési kötelezettségre vonatkozó 1987. évi XI. törvény 20. §-a, valamint a feljánlásai alapján azt várta, hogy hasznos szakmai szakértő vélemény nyújtására lesz lehetősége.

Tekintettel arra, hogy a Magyar Ingtatlanszövetségnek a hivatkozott törvény ereje ellenére sem volt lehetősége szakértői anyagával segíteni a jogalkotást, a hatályba lépett 2009. évi LXXVIII. törvény szövegével kapcsolatban az alábbi, a teljesség igénye nélküli, kifejezetten három, alapvetően ingatlanszakmai észrevételt teszi.

1.) Az adó tárgya

4.§. Adóköteles a lakóingatlan.

A törvény az értelmező rendelkezések sorában a 2. § 6. pontjában meghatározza a lakóingatlan fogalmát.

A 2.-5. pontokban rögzíti, hogy a törvény alkalmazásában – a lakóingatlan fogalmának magyarázataként - mit tekint épületnek, épületrésznek, lakásnak, illetőleg üdülőnek. Kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakóépület, lakás, kastély, villa, udvarház, illetőleg üdülőként, üdülőépületként, hétvégi házként, apartmanként, nyaralóként, csónakházként nyilvántartott, feltüntetett, vagy ilyenként feltüntetésre váró

ingatlanokat tekinti az egyes fogalomkör alá tartozónak. Csakhogy sem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, sem pedig a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet nem ismeri a kastély, villa, udvarház, valamint hétvégi ház, apartman, nyaraló see csónakház megnevezést, jogi jelleget, illetve művelési ágat. A végrehajtási rendelet 39/A. §-a az ingatlan jogi jellegeként feljegyezhető megnevezések között a törvényben foglaltakat nem sorolja. Mint ahogy a művelési ágakat taglaló 40-50. §-ai sem ismerik ezeket. Következésképp, amennyiben a törvény ezekkel a fogalmakkal operál, akkor nem hivatkozhat az ingatlan-nyilvántartásra, amelybe a bejegyzés csak a vonatkozó jogszabályokban meghatározott módon és megnevezésekkel történhet. Más jogszabályra e vonatkozásban a törvény nem hivatkozik.

Megállapítás :

A törvény önkényesen, nem a hatályos jogszabályoknak megfelelően határozza meg az adó tárgyát.

2.) Az adó alapja

*10. § Az adó alapja a lakóingatlannak az adóév első napján fennálló **forgalmi értéke.***

A törvény szintén az értelmező rendelkezések sorában, a 10. pont alatt határozza meg a forgalmi értéket.

Az **1990. évi XCIII.**, az illetékekről szóló törvény hatályos szövege az alábbiakat írja :

68. § (1) A vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló **forgalmi érték** megállapításánál az abban az időpontban fennálló forgalmi érték az irányadó, amikor a vagyonszerzést a közjegyző bejelenti, illetve az ingatlanügyi hatóság a hozzá érkezett vagyonszerzési ügy iratait továbbítja [92. § (1) bekezdés] az állami adóhatóságnak, vagy a vagyonszerzésről az állami adóhatóság más módon tudomást szerez.

70. § (2) Az állami adóhatóság a **forgalmi értéket** helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében - szükség esetén külső szakértő bevonásával - állapítja meg.

(3) Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása érdekében az összehasonlító értékadatok közül a következőket köteles - más érték meghatározókkal együtt - mérlegelni:

a) ingatlanszerzés esetében a település, nagyobb település esetén az egészről elhatárolható kisebb területi egység, külterület esetében a

gazdaságilag összefüggő térség ingatlanforgalmának legalább 2 évet átfogó értékmeghatározóit; így különösen a folyamatában növekvő vagy csökkenő ingatlanforgalmat, vagy az ingatlanforgalom teljes hiányát, a település, illetőleg a térség ennek megfelelő vagy ettől eltérő értékeit, továbbá az illetékkiszabás tárgyát képező ingatlanhoz térben és időben legközelebbi ingatlanszerzés olyan adatait, amely a forgalmi érték megállapításánál számításba vehető. Összehasonlítani elsősorban az azonos rendeltetésű ingatlanokat kell. Ha a településen összehasonlításra alkalmas ingatlan nincs, a forgalmi érték megállapításánál a térséghez tartozó hasonló adottságú települések ingatlanszerzési adatai is felhasználhatók;

Létezik

a **25/1997. (VIII. 1.) PM** rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről, mely rendelet a **piaci érték** meghatározását írja le:

2. § (1) A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

(2) A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a **piaci érték**, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Továbbá

a **2009. évi XIII.** törvény a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét érintő egyes törvények módosításáról, amely szintén a **piaci érték** leírásával próbálkozik:

1. § A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) a 78. §-t követően a következő 78/A. §-sal egészül ki:

(3) E § alkalmazásában az ingatlan **piaci értéke** az a becsült összeg, amelyért az ingatlan tulajdonjoga gazdát cserélhetne magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy önkéntes eladó és egy önkéntes vevő között, megfelelő marketingtevékenységet követően, tisztességes feltételek mellett történő tranzakció keretében, amelynek során a felek jólérsülten, ésszerően, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. Az értékmeghatározásnál más jogszabályban leírtak szerint, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertan az irányadó.

A fenti szöveg a TEGoVA által kiadott EVS 2003 (European Valuation Standards 2003 – Európai Értékelési Szabványok 2003) 403. oldal piaci érték (market value) alapján íródott.

Az elfogadott IVSC / TEGoVA definíció a következő: a **piaci értéke** az a megbecsült összeg, amelyen az értékbecslés napján az ingatlan tulajdonjoga az önkéntes vásárló és az önkéntes eladó között kicserélődik, megfelelő marketingtevékenységet követően, amelynek során a felek ésszerően, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. Lásd: (Sz4.06-Sz4.32)

Látható, hogy a törvény a forgalmi érték fogalom meghatározásánál nem veszi figyelembe más jogszabályok előírásait, így nem is alkothat jogilag és szakmailag védhető fogalmat.

Amennyiben ez törvény a hatályos szöveg szerint rendeli meghatározni az adó alapját három alapvető problémával kell szembesülnie:

- forgalmi érték csak akkor keletkezik, ha az ingatlan forgalomban értékesül, egyébként nincs az ingatlanok forgalmi értéke;
- az ingatlanok értéke az idő, a fizikai, a piaci, és a gazdasági viszonyok függvényében állandóan változó érték;
- ha az ingatlan egy adott időpontban érvényes értékét meg kell határozni, azt csak az 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló, 2005. évi CXXXII., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező törvény 64/B. § (1) szerinti szakember végezheti : „ Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör,

amelynek ellátásához szükséges az ingatlanértékelés és az ahhoz kapcsolódó vagyoneértékű jogok és vagyoni értékek, valamint az ebben kialakult piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi követelményeinek ismerete. „ , , tehát az adó alanyát nem kötelezheti a törvény más jogszabályban kizárólagos joggal felruházott szakember (OKJ 54343902) helyett érték megállapítására.

Ehhez képest az állampolgároktól egyrészt nem várható el, hogy tisztában legyenek ingatlanuk aktuális forgalmi értékével, másodrészt az adófizetési kötelezettség teljesíthetősége érdekében nem várható el tőlük, hogy a bevallás elkészítése előtt ingatlanforgalmi szakvéleményt készíttessenek és ennek költségét viseljék, harmadrészt az egzakt meghatározhatóság hiányában a forgalmi érték más és más az adóév első napján, a bevallás készítésének időpontjában, illetőleg az adófizetési kötelezettség teljesítési időpontjában.

Megállapítás:

A törvény önkényesen, minden más jogszabályi előírást és szakmai gyakorlatot figyelmen kívül hagyva határoz meg fogalmakat és kötelezettségeket.

3.) A számított érték

A törvény 16.§ (1) és (2) bekezdésében az adótárgy **számított értékének** meghatározása vonatkozásában a Magyar Ingatlanszövetség kijelenti, hogy

- az 1.számú melléklet szerinti települési átlagértékek semmilyen szakmai gyakorlatnak nem megfelelő értékek;
- a 2. számú melléklet szerinti korrekciós együtthatók használata a nem szakember számára megoldhatatlan feladatot jelent.

Megállapítás:

A törvény ismételten önkényesen, minden szakmai alapot nélkülözve ró feladatot az adózóra.

Általános észrevétel:

A már hivatkozott 1987. évi XI., a jogalkotásról szóló törvény 18. § (2) bekezdése kimondja, hogy a jogszabályokat a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan és közérthetően kell megszövegezni.

A jogszabály döntő része nem felel meg ennek a feltételnek, mert még a szakemberek számára sem egyértelműen érthetőek az egyes fogalmak, valamint az ezekhez kapcsolódó rendelkezések.

Tisztelt Miniszter Úr !

A Magyar Ingatlanszövetség őszintén sajnálja, hogy ebben a fontos, társadalmi és szakmai kérdésben a jogalkotás nem támaszkodott az ingatlanjogot és az ingatlanszakmát hivatásszerűen gyakorlók körére. A törvényből önkényesen kiemelt három alapvetésen és az általános észrevételen túl a törvény minden bekezdésében foglaltakra, valamint a nem szabályozott kérdésekre is van a Magyar Ingatlanszövetségnek módosító javaslata, melyeket szükség esetén közre fog bocsátani.

Budapest, 2009-07-24

.....
Mehrlí Péter
elnök