

Ingtatlan



Ingtalanadó újra

Úgy látszik minden évben leporolják az ingatlanadó aktáját. Ezúttal a globális gazdasági válság okozta azt, hogy az országos politika ismét látókörbe helyezte ezt az adóforrást. Ám annak bevezetése korántsem oly egyszerű, mint azt legfőképpen a politikusaink, vagyis inkább a kormányzat felelős emberei azt sejtik, gondolják.

Előkészítetlen az általános, érték-alapú ingatlanadó jövő évi bevezetése az adószakértők szerint is, hiszen várhatóan vitákhoz, perek-



hez, szélsőséges esetben a hazai ingatlanpiac összeomlásához vezethet, ha az ingatlanadót a sajtóban már viszonylag részletesen megszelőltetett formájában vezetik be. Bár kétségtelenül van létjogosultsága az általános ingatlanadónak, de a szabályozás előkészítetlen, így csak zavarhoz fog vezetni. A legfőbb gondot - a korábbi próbálkozásokhoz hasonlóan - most is az jelenti, hogy nincsen korrektül felmérve a hazai ingatlanállomány ahhoz,





hogy általános, értékalapú adóztatást lehessen bevezetni. Az ugyanis eléggé képtelen ötlet, hogy például egy utcában az alapján állapítsák meg az ingatlanok értékét, hogy egy adásvétel nyomán mennyi illetéket fizettek be az APEH-nek. Ennek alapvető magyarázata, hogy az adóelkerülés céljából sokszor a Föd hivatalhoz bekerült adásvételi szerződés lényegesen alacsonyabb értéket tartalmaz - ami az illetékkiszabás alapjául szolgál -, mint a felek között valójában lezajlott pénzforgalom. Sőt, nem egy olyan eset is akad, mely során az önkormányzató még a 90-es évek elején kedvezményesen megvásárolt lakás akkori tulajdonosa a mai napig nem változott. Márpedig akkor nem fizettek illetéket, sőt a vételár köszönőviszonyban sem volt a valós akkori piaci értékkel, hiszen rendkívül kedvezményesen jutottak hozzá.

Az adó számításánál „ezernyi” jogos szempont merülhet fel. Például az ingatlan fekvésével, fizikai állagával és egyéb paramétereivel kapcsolatban, ami vitákhoz, illetve perek ezreihez vezet majd. Az érintettek az adóhatóságnál





fogják követelni, hogy ingatlanforgalmi szakértőkkel egyénileg mérjék fel lakásuk, telkük tényleges értékét. Ez elsősorban azokra az esetekre értendő, ahol magasabban kvalifikált ingatlanok, telkek miatt nagyobb értéket határoznak meg, mint az adott ingatlan valós fizikai állapotát tekintve valójában a jelenlegi piaci értéke szerint bír. Itt remek példa a belvárosi kerületek régi bérházait alapul venni,



ahol még mindig rengeteg a felújítatlan társasház, melyben vannak felújított és vannak abszolút félkomfortos vagy akár komfort nélküli ingatlanok, albetétként. De jócskán találunk ilyen ingatlanokat a budai oldalon is, ahol eleve magasak az ingatlanforgalmi értékek.

Értelmezhetetlen és önellentmondó az is, hogy egyfelől a miniszterelnök az általános, értékalapú ingatlanadó 2010-es bevezetését jelentette be, másfelől - méltányossági meg-



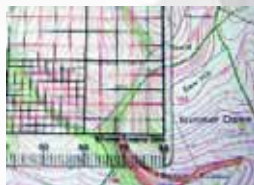
fontolásból - a nyugdíjasok nem fizetnének. Ez utóbbi ugyanis önmagában kiskapuk tucatjainak megnyitását jelenti, s arról eddig sem volt kétely, hogy honfitársaink képzelőtehetsége ki-

meríthetetlen az adóelkerülés terén. S ha már méltányosságról beszélünk, hol tesznek különbséget a között, hogy valaki legális jövedelme mellett jutott hozzá az ingatlanhoz vagy fekete munkával. A korábbi tervezetekben ugyanis legalább szerepelt olyan kitétel, hogy a befizetendő összeg meghatározott része levonható lenne a személyi jövedelemadóból. Most erről semmit sem hallani, ezért megint azok járnának rosszul, akik becsületesen eleget tesznek adózási kötelezettségeiknek. A méltánytalanság/méltányosság kérdéskörén kívül van még súlyosabb következménye is az ingatlanadózás előkészítetlen bevezetésének. Mi történik ugyanis azokkal, akik nagyértékű ingatlanban laknak ugyan, de nem tudják fizetni a kivetett adót. Természetesen nekik azt fogják mondani, hogy akkor költözzenek kisebb, kevésbé értékes ingatlanba. Ezt akár helyesnek is titulálhatnánk - bár valószínűleg más a bentlakó, tulajdonos állásfoglalása e tekintetben -, de borítja a piaci egyensúlyt, hiszen egyfelől megnő a nagyobb, értékesebb lakások kínálata, ami esetükben az értékük csökkenését eredményezi. Másrészt a kisebb lakások iránti kereslet növekedése



azok árát hajtja fel. Összességében viszont a két folyamat a lakáspiac totális összeomlásához is vezethet. Hiszen a múlt év szeptembertől érvényes OTÉK szerint 30 m² alatt nem lehet lakást építeni, ugyanakkor bérlakáspiac hazánkban nem létezik, adódik a kérdés, ha a kisebb lakások ára az egekbe szökik, akkor hová mehetnek azok az emberek, akik egyszerűen csak lakni szeretnének, valahol. Az önkormányzatokat érintő kérdéseket pedig még nem is feszegettük. Hiszen kevesen tudják sok önkormányzat vidéken az ingatlanadónak megfelelő építményadóból tartja fenn magát. A településfejlesztési és a törvényben előírt feladataiknak csak így tudnak eleget tenni. Az ingatlanadó bevezetésével a kettős adóztatás elve merül fel, valamint a kinek fizetnek kérdése! Másik részről az amúgy is sanyarú helyzetben lévő önkormányzatok szintén ingatlantulajdonosok! Ez azt jelenti, hogy a nehéz anyagi helyzetben lévő önkormányzatok is újabb sarcot kapnak a nyakukba, ami a hitelektől eladósodott intézmények számára komoly probléma. Az ingatlanadó bevezetése egyébként egyáltalán nem újkeletű elképzelés, szinte valamennyi rendszerváltás utáni kormányznál felmerült, de visszarettentek az intézkedés várható népszerűtlenségétől. És abban is komoly vita volt, hogy érték vagy területnagyság alapján adóztassanak. Azt kell feltételezzük, hogy kisebb költséggel a területalapú ingatlandóztatás vezethető be gyorsan és hatékonyan, de a fent leírtak alapján - gondolok itt elsősorban a lakóingatlanok közötti óriási

műszaki és a tulajdonosok vagyoni, jövedelmi különbségeire - hasonlóan borzolhatja a kedélyeket. Végül egyedül a Gyurcsány-kormány próbált belevágni, úgy tervezték, hogy 2009-től félszázalékos adót vetnének ki, ami egy 10 milliós ingatlan esetén évi 50 ezer forint sápot jelentett volna. Később mégis elálltak a tervtől, amit azonban a múlt év őszén kirobbant pénzügyi-gazdasági válság hatására ismét leporoltak. Idén februárban Veres János még azzal állt elő, hogy a kormány 2011-től kívánja előkészíteni az ingatlanadót, 2014-es



bevezetéssel, és úgy, hogy kedvezményeket kapnának a 62 évnél idősebb nyugdíjasok, illetve az összeg 50 százaléka levonható lenne az szja-ból. Az ötlet amúgy az ellezártól sem idegen, a párt egyik vezető gazdaságpolitikusa többször tett említést a vagyoni típusú adók arányának növeléséről, így az ingatlanadó bevezetéséről. Az eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy az ingatlanadó bevezetésének rengeteg buktatója van, annak megvalósítása nem megy máról holnapra. Ha mégis így kívánják megvalósítani, akkor annak csak károkozása a vége. Egyelőre látszik, hogy koncepciótlan és következtelen az egész adóforma kialakítása.

