

TAÁL MÓNIKA

1973.07.06.-2015.07.18.

Mély fájdalommal búcsúzunk a tragikus hirtelenséggel eltávozott családtagtól, feleségetől.

Simon Csaba
felelős szerkesztő



INGATLAN



Illetékváltozás magánszemélyeknek

Illetékfizetés szempontjából egyszerűbbé válik azok helyzete, akik csak az új ingatlan megvétele után adják el régi lakásukat. A cserét pótló vétel néven ismert jogintézmény alapján lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdonterhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete.

Korábban, a tavaly év végéig hatályban lévő szabályozás szerint, ha az eladás a vásárlás után, az attól számított egy éven belül valósult meg, akkor a megvásárolt lakás után a vagyonszerző köteles volt a részére kiszabott illeték megfizetésére, és csak a sikeres eladást követően lehetett kérelmezni a forgalmi értékek különbözetén felüli összegre jutó illeték visszatérítését. 2015. január 1-jétől – a régi szabályok fenntartása mellett – egy új megoldást is kínálnak a fenti helyzetre. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 21. § (6) bekezdése értelmében, ha a magánszemély legkésőbb a lakásvásárlás illeték-kiszabására történő bejelentésig nyilatkozik arról, hogy a lakásvásárlását követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíti, és kéri, hogy az állami adóhatóság a vagyonszerzés után

járó illetéket a cserét pótló vétel szabályainak alkalmazásával állapítsa meg, akkor az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, és döntés közlése nélkül felfüggeszti az illetékkiszabási eljárást. Abban az esetben, ha a magánszemély nem igazolja a lakástulajdonra egy éven belüli értékesítését, akkor a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá az illeték összege után, a magánszemély nyilatkozata benyújtásának napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki az állami adóhatóság. Az illetékkedvezményről nyilatkozni és a halasztott illetékalap kedvezményt kérelmezni az illetékkiszabás célját szolgáló B400-as jelű nyomtatványon célszerű megtenni.



Erősödik a lakáspiac

Hat év óta először emelkedett a Lakóingatlan Érték Index, amely a 2008-as csúcsev 84,1 százalékán áll jelenleg, áll egy piaci elemzésben. Az országos áremelkedést egyértelműen a forgalom bő egyharmados bővülése generálta. Az adásvételek számának növekedése település típusonként eltérően alakult: 40%-ot ért el Budapesten és a községekben, ugyanakkor valamivel ez alatti volt a városokban, míg a megyeszékhelyeken szűken 30% feletti mértékről beszélhetünk. A községek forgalma összességében a válság éveitől jócskán visszaesett, míg a nagyvárosok relatíve jól tartották magukat. A forgalmi élenkülés még nem mindenhol mutatkozott meg az árak emelkedésében. Míg ugyanis az adásvételek döntő részét adó Budapesten 4 százalék felett, addig a megyeszékhelyeken mindössze bő 1 százalékkal nőtt az eladott ingatlanok átlagára, ugyanakkor az egyéb városokban és a községekben 2014-ben még egyértelműen, 4-5 százalékos közötti árcsökkenést mutatnak az adatok. Országosan a közepes árkategóriájú ingatlanok ára nőtt a legnagyobb mértékben, míg a legolcsóbb és legdrágább kategóriák szerényebb mértékben drágultak. Ennek magyarázata lehet, hogy a legmagasabb kategóriában eleve kisebb volt a válság alatt bekövetkező árcsökkenés, ezért a jelenlegi áremelkedés is szerényebb. A legalacsonyabb árkategóriában pedig a fizetőképesség hiánya magyarázhatja az áremelkedés csekély mértékét. Budapesten viszont a befektetési célú vásárlók fő célpontjának számító legolcsóbb lakások ára nőtt a leglátványosabban.

Az elemzés szerint tavaly a megyék mindegyikében nőtt a tranzakciók száma, területileg azonban meglehetősen vegyes a kép. Az első két helyet – a 2008 és 2013 között a második legnagyobb forgalmi veszteséget elkönyvelő – Békés, illetve Pest megye szerezte meg, 62 és 55 százalékos bővüléssel, a sort pedig Bács-Kiskun és Somogy megye zárja, 14-16 százalékkal. A 198 járásból 172-ben volt mérhető forgalomnövekedés. A 23 járás, amelyekben csökkent a forgalom, többségében a Dunától keletre eső területeken található. Budapest egészében 40 százalék felett, 28 ezer fölé emelkedett tavaly az adásvételek száma. A korábbi évekkel ellentétben 2014-ben az összes kerületben nőtt a forgalom. Ennek mértéke az V. kerületben volt a legkisebb (20 százalék), ahol eleve alig volt forgalmi veszteség 2008 és 2013 között. A XX. kerület – ahol viszont 2008 és 2013 között a harmadik legnagyobb volt az adásvételek számának esése – a másik véglet 117 százalékos növeke-

déssel. A legnépszerűbb kerület a XIII., a legtöbb lakóingatlan itt cserélt gazdát; ezt követte nem sokkal lemaradva a XI. és a XIV.

A 19 megye közül mindössze négyben (Győr-Moson-Sopron, Csongrád, Hajdú-Bihar, Komárom-Esztergom) növekedtek az árak, a növekedés rendre a nagyobb forgalmú megyékben és Budapesten következett be, ami elég volt ahhoz, hogy országosan is pozitív irányba mozdítsa az árváltozást. Győr-Moson-Sopron megye átlagára – köszönhetően a kedvező földrajzi fekvésének, a nagyarányú ausztriai munkavállalásnak szárnyalnak a bérleti díjak, így a befektetői aktivitás is nagyon élénk – egy év alatt 14,3 százalékkal nőtt. A megyeszékhelyek között a tavalyi rekorder Győr, ahol közel 18 százalékkal nőtt az átlagár. Békéscsabán azonban ellentétes előjelű folyamat zajlott, ott 12 százalékos közelítette az értékvesztés, melynek oka a látványosan megugró lakótelepi forgalom lehet.

Budapesten az országos átlagot 2,5-szeresen meghaladó áremelkedés következett be. A VIII. kerület kivételével minden kerületben nőtt az árak, legnagyobb mértékben (10-12 százalékkal) a korábban legnagyobb árzuhanást elszenvedő pesti peremkerületekben (XV., XVII., XX.). Ettől nem sokkal lemaradva következnek a belvárosi kerületek (V., VI., VII.), amelyekben ugyancsak jelentős, 9-10 százalékos áremelkedés ment végbe.



Budapesten az országos átlagot 2,5-szeresen meghaladó áremelkedés következett be. A VIII. kerület kivételével minden kerületben nőtt az árak, legnagyobb mértékben (10-12 százalékkal) a korábban legnagyobb árzuhanást elszenvedő pesti peremkerületekben (XV., XVII., XX.). Ettől nem sokkal lemaradva következnek a belvárosi kerületek (V., VI., VII.), amelyekben ugyancsak jelentős, 9-10 százalékos áremelkedés ment végbe.

Érdekesen alakul a háztartások bő 20 százalékának otthon adó lakótelepi lakások piaca. Úgy tűnik, hogy a válság éveiben az országos átlagnál nagyobb, összességében 18 százalékos árcsökkenést elkönyvelő szegmens most a fellendülés egyik nyertese lehet. „A 20 ezer főnél népesebb településekre kiterjedő elemzésünk szerint a lakótelepi lakások ára egy év alatt országosan 136 ezer Ft/m²-ről 144 ezer Ft/m²-re emelkedett. Ez az 5,9 százalékos növekedés jócskán meghaladja az országos áremelkedés ütemét. Budapesten a VIII. kerületet kivéve mindenhol, összességében 8 százalékkal, 181 ezer forinttal nőtt a lakótelepi lakások átlagára. A legdrágább kerület továbbra is a XI., 2014-ben 226 ezer forinttal átlagol. A megyeszékhelyek közül tavaly is Győr állt az élen 179 ezer Ft/m² árral, ami az országos átlagot többszörösen meghaladó, 14,7 százalékos áremelkedést jelent.

A 2014-ben országsszerte eladott lakóingatlanok átlagára 11,0 (Budapest nélkül 8,4) millió forint volt; ezen belül a forgalom bő 80 százalékát adó lakásoké 10,8 (csak vidéket nézve 8,0) millió Ft, a házak pedig 12,9 (vidéken 11,5) millió Ft. Fajlagos ár alapján, a megyék rangsorában Győr-Moson-Sopron megye (203 ezer Ft/m²) megelőzte Somogy megyét (199 ezer Ft/m²) és Pest megyét (181 ezer Ft/m²), a negyedik helyen azonban nem történt változás (Hajdú-Bihar megye, 166 ezer Ft/m²). A sor végén ugyancsak a korábbi évekhez hasonló sorrendben Nógrád megye (76 ezer Ft/m²) és Borsod-Abaúj-Zemplén megye (88 ezer Ft/m²) áll. Járási szinten, a legolcsóbb Cigándi járás (36 ezer Ft/m²) és a legdrágább Budapest V. kerület (362 ezer Ft/m²) között 2014-ben éppen tízszeres volt az árkülönbség. A Budapesten kívüli járasok esetében a dobogó mindegyik fokára egy-egy Balaton-parti járás állhatott fel. Legdrágább a Siófoki (290 ezer Ft/m²), majd a Fonyódi (289 ezer Ft/m²), végül a Balatonfüredi (224 ezer Ft/m²) járás.

Budapesten négyzetméterenként 362 ezer forinttal az V. kerület volt tavaly a legdrágább, melyet a II. kerületet követett 342 ezer forinttal, majd a XII.

kerület 329 ezer és az I. kerület 319 ezer forinttal. Csepelen ugyanakkor átlagosan 155 ezer forintot kellett fizetni egy négyzetméterért, míg ugyanezért a XXIII. kerületben 163 ezer forint, a X. kerületben pedig 172 ezer forint volt szükséges. Irányítószám-körzetek közül továbbra is a 1014-es volt a legdrágább 508 ezer Ft/m²-rel. A képzeletbeli dobogó második és harmadik fokán a 1121-es és a 1025-ös irányítószám-körzetek álltak 411 ezer, illetve 397 ezer forinttal négyzetméterenként. A legdrágább pesti körzet, a 1052-es került a negyedik helyre 392 ezer forinttal átlagos fajlagos árával. A legolcsóbb budai pedig a 1039-es körzet (Békásmegyér), ahol a 168 ezer Ft/m² hátulról a 26. helyre volt elég. Az abszolút legolcsóbb irányítószám-körzet a 1238-as, mindössze 128 ezer Ft/m²-es átlaggal.

Mivel a tavalyi reákereset-növekedés nagyjából megfelelt az országosan eladott lakóingatlanok teljes áremelkedésének, 2014-ben már nem csökkent az elméleti lakáshoz jutási idő. „Ez egy idealizált mutatószám, amely azt fejezi ki, hogy hány évi nettó átlagjövedelmet kell teljes egészében félretenni egy átlagos (a tavalyi eladások alapján kerekítve 60 m²-es) lakóingatlan hitelfelvétel nélküli megvásárlásához. Míg 2003-2004-ben, a lakáspiaci boom csúcán ez 9,5-10 év volt, a válság elejére 8,5 évre, majd 2013-ra – a csökkenő áraknak és a növekvő kereseteknek együttesen köszönhetően – alig 6 évre esett, s 2014-ben is ezen a szinten maradt.

A 2008 óta eltelt hat évben szakértői becslés szerint háromszázezer feletti lakóingatlan-tranzakció halasztódhatott el. A mostani áremelkedésekről, a piac beindulásáról szóló hírek, és az ezeket mutató statisztikák azonban a befektetők mellett hamar aktivizálhatják majd a saját célra vásárlók tömegeit is. Döntéseiket pozitívan befolyásolhatják a válság előtti időket idéző hitelkamatok, illetve a 2015. július 1-jétől immár a használt lakások vásárlására is felvehető Családi Otthonteremtési Kedvezmény.

