

# Ingatlanadó

## kontra ingatlanérték

© Tilk László Géza

HUNINFOR Ingatlan-média Lapcsoport tulajdonosa

[www.ingatlanertek.hu](http://www.ingatlanertek.hu)

[www.ingatlanado.hu](http://www.ingatlanado.hu)

[www.vagyonado.info](http://www.vagyonado.info)

[www.ingatlan-online.com](http://www.ingatlan-online.com)

- A KIVOSZ ügyvezető titkárságvezetője, tiszteletbeli tagja

- Az ingatlanszervezetek [2007. évi életmű díjasa](#)



# A KIVOSZ álláspontja

- **Az adózás kérdésköre politikai kompetencia.** Így a KIVOSZ-nak mint szakmai szervezetnek ehhez nincs köze. Tagjainak külön-külön természetesen van. Ám ilyen irányú ismereteket nem gyűjt és nem tesz közzé, ahogy politikai fórumokat sem szervez.
- **Az ingatlanérték, az szakmai kompetencia,** így mint olyan a KIVOSZ-nak nem csak látóterében van, hanem kifejezetten kompetensnek tartja magát ezen kérdések megítésében és kezelésében, éppen szakmai szervezeti mibenlétéből fakadóan.

## A továbbiak

**Nem a KIVOSZ hivatalos – közgyűlés avagy elnökség által deklarált - álláspontját képezik,** hanem egy 1996-óta folyó folyamatos piacfigyelésből, melynek több mint egy millió lakóingatlanpiaci adat az eredménye és a háttere.

**De nem is független a KIVOSZ-tól.**

# A Vagyonadó Törvényről

Megállapíthatjuk, hogy a Vagyonadó Törvény, az APEH Ingatlanadó-kalkulátorai a piaci ingatlanértékekre nézve megtévesztők, károkozásra alkalmasak.

Az ingatlanadózás esetében két lényeges elemmel kell számoljunk, úgymint

- **az adóalap**
- *adókulcs*



# Ami politika és ami nem

Az **adókulcs** megállapítása és ezzel kapcsolatosan az érintettek körének kérdése egyértelműen **politika**, azaz döntés kérdése.

Más a helyzet az **adóalappal**, így a számított ingatlanértékkel. Mert az bizony **számítható!**



# Az ingatlanérték az adóalap

**Az adóalap szoros összefüggésben van a lakóingatlanok értékével.**

**A lakóingatlanok értéke hazánkban mérhető és számítható. Bármennyire szomorú is az szakemberek nagy részének, statisztikai alapon is. Nem csak egyedi összehasonlító módszerrel.**



# Van hogy nincs

**Magyarországon létezik ugyan lakóingatlanpiac, ám nem mindenhol.**

**Sőt településeink nagy részén – avagy akár egyes városrészeinkben - éppen hogy nem értelmezhető ingatlanpiac, azaz nem működik.**

**Ezt pedig semmi más nem tudja bárki előtt megmutatni, csak és kizárólag a statisztikák.**



# Hol működik lakóingatlan-piac?

**Piac – így lakóingatlan-piac is - csak ott van, ahol forgalom is van, és az a forgalom kimutatható, nyomon követhető.**

**A forgalomnak egyik feltétele a kínálat, a másik pedig a fizetőképes kereslet.**

**Ahol a fizetőképes kereslet nem jelenik meg, nem érzékelhető és ki sem mutatható, azaz nincs mért forgalom, ott a lakóingatlan kínálat jelenléte még nem jelent piacot!**



# Megéri a törvényhozás?

**Láthatóan nem érti meg, avagy nem is akarja megérteni.** Piaci alapon lakóingatlan-értékről, forgalmi értékről, számított értékről csak ott beszélhetünk, ahol statisztikai értelemben kimutatható árszínvonalat állapíthatunk meg.

Mit tett ennek ellenére a törvényhozás mind a Luxusadó, mind pedig a Vagyonadó esetében? Ezért is rossz törvény a Vagyonadó Törvény!



# Megéri az államhatalom?

**Láthatóan nem érti meg, avagy nem akarja megérteni. A Kormányzat utasította az APEH-et úgynevezett Ingatlanadó-kalkulátor elkészítésére.**

Mindenki erről beszélt. A csapból is ez folyt. A médiában megszólítottak piaci szakembereket is – nem csak politikusokat, akiknek lila segédgőzük nincs a lakóingatlan-piaci viszonyokról – ám ők is piaci érdekeik mentén részletek felmutatásával kenték el a lényegét és a tényeket. Tisztelet a kivételnek.



# Megértik a lakóingatlanok tulajdonosai?

**Láthatóan nem, mert hagyják magukat megvezetni a *mainstream* média által.**

Nem fordulnak piaci szakemberekhez, többek között azért sem, mert a *mainstream* média kitakarja előlük az igazságot.



# Mi az igazság a lakóingatlanok értékét illetően?

Piacgazdaságban, így Magyarországon is egy-egy lakóingatlanok egy-időben és egyszerre kétféle értéke létezik, úgymint

- **Helyérték ami statisztikailag is kimutatható**
- **használati érték, amit szakember képes megállapítani**

**És itt most tekintsünk el ha lehet ránk lőcsölt idegen protokolloktól.**

**Mutassák be azok helyénvalóságát Mongóliában és Albániában. Márpedig nekünk vannak lokális mongóliáink és albániáink. Tessék elmenni Borsodba és Baranyába!**



# Mi a helyérték?

A helyérték (lokális érték) lényegében a köznyelvben is ismert *négyzetméter árral* azonosítható.

Már a kisiskolások is tudhatják azt, hogy nem ugyanaz a piaci értéke egy ugyanolyan lakásnak Budapesten, avagy Somogyhárságyon.

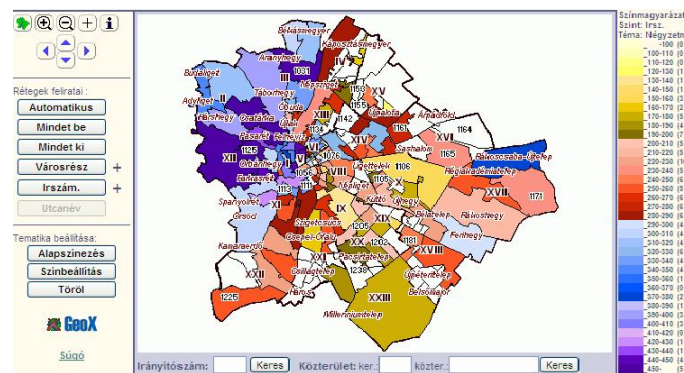
Nem ugyanaz Londonban, avagy Budapesten. Ezek az helyérték zónák mérhetőek, kimutathatók a piaci adatok alapján.

Példa helyértékszámításra!



# Megmutatjuk

most Budapestnek az egyes *postai irányítószám körzetekben* mért kínálati négyzetméterárait egy lakóingatlan érték-térképen. Forrás: [www.ingatlan-online.com](http://www.ingatlan-online.com)



# Elmondjuk

azt 14 éves folyamatos monitoring (mérés) alapján hogy Budapestnek a mintegy hatezer utcájában évente jó ha 1500 utcában létezik statisztikai értelemben is értelmezhető piaci forgalom, azaz minimum 3 lakóingatlan gazdát cserélt és a vételár ismertnek vehető.

hogy egy-egy (postai) irányítószám körzeten belül (Budapesten 160 ilyen van) az egyes utcák forgalmában és az ott gazdát cserélt (avagy kínált) lakóingatlanok négyzetméter áraiban is jelentős a szórás.



# Jelezzük

**hogy mindezek ellenére**

- utcai átlagérték,
- utcacsoport átlagérték,
- irányítószám körzet szerinti átlagérték,

a piaci adatok alapján képezhető.



# Ahol van helyérték

Ahol piaci forgalom mérhető, ott helyérték mindig definiálható és számítható, ingatlanadó alap is számítható.

Az ugyanis konvenció, definíció kérdése, hogy mit tekintünk a „megfigyelt” térségnek például az ingatlanadózás számított értékénél, amire a helyértéket vonatkoztatjuk.



# Megállapítjuk

**hogy a Vagyonadó Törvényben Budapestre kerületenként – illetve vidéken - megállapított négyzetméterárak (helyértékek) rettenetesen durvák, nem felelnek meg a piaci valóságnak, megtévesztők és ezáltal károkozásra alkalmasak.**



# Bizonyítjuk

ország világ – és ha szükséges független magyar, avagy európai bíróság előtt is hogy az APEH Ingatlanadó-kalkulátorai

- Becsült
- Számított

által szolgáltatott értékek megtévesztők Budapestre és az országra egyaránt.



# Kár akkor következhet be

- mikor a lakóingatlan tulajdonos úgy fizet adót, hogy arra egyébiránt – a törvény alapján - nem lenne kötelezett.
- ha egyébiránt a Vagyonadó Törvény alapján adófizetésre kötelezett lett volna a lakóingatlan hiteles piaci értéke alapján, ám a kalkulátorok szolgáltatatta „eredmények” alapján nem adott bevallást, majd az APEH helyszíni vagyonosodási vizsgálat alapján bírságot és adót állapít meg.



# Akkor kerülhető el a kár

- ha és amennyiben hiteles és hivatalos lakóingatlan-értékelés áll rendelkezésre az adózásra kötelezettnek.
- Hiteles lakóingatlan-értékelés pedig az, amit a törvény szerint arra jogosult szakember készít a jogi garanciákkal és szakmai felelősségbiztosítással.



# Mi a lakóingatlanok használati értéke?

A lakóingatlanoknak ott is van értéke, ahol piaci érték, helyérték forgalom alapján nem mutatható ki. Ez a használati érték, amelyet a szakember szintén statisztikai adatokból kiindulva helyszíni szemlével egybekötve képesek megállapítani.

Az ingatlanértékelő szakmában ezt az értéket az amortizált újraelőállítási értéknek nevezik. Tévedés ne essék, ez is szolgálhat alapul az ingatlanadó-alap számításnak. A régi „in situ” érték.



# Kik közölnek az ingatlanadózás kapcsán a médiában valótlanosságokat?

Mindazok, akik azt állítják, hogy Magyarországon nem lehet megállapítani az egyes lakóingatlanok értékét, amely alkalmas lehet az ingatlanadó-alap számítására. Mégpedig azért, mert a helyérték illetve a használati érték minden egyes lakóingatlanra megállapítható.



# Portfólió monitoring

A helyérték illetve a használati érték minden egyes lakóingatlanra megállapítható, helyszíni szemle nélkül is, egyszerűen a piaci adatok alapján.

Egyébiránt ezt teszik a bankok is a portfólió monitoringjuk keretein belül. Amivel kontrollálják az értékelők szakvéleményeit.

A független értékelőktől nem azért rendelnek értékelést mert nem tudják egy-egy pontján az országnak milyen ingatlan mit ér, hanem azért hogy azt ellenőrizzék (létezik-e) dokumentálják és a forgalmi értékelés jogi felelősségét ők viseljék.

# Ki állapítja meg az ingatlanértéket?

## Megállapíthatja

- a tulajdonos,
- a szakember,
- az APEH,
- a Bíróság.



# Az ingatlanvagyon-értékelő szakemberek

éppen hogy arra nézve szereztek mind jogosultságot, mind képesítést és tudást, hogy egy-egy lakóingatlanak megállapítsák hivatalosan és hitelesen is az értékét, így az ingatlanadózáshoz szükséges ingatlanértéket is.

Jogosultságaik a *Lakástörvényben* nyertek rögzítést.

Szakmai szervezeteik a szakembereké (egyéni tagságon alapuló) a *Képesített Ingatlan-vagyonértékelők Országos Szövetsége* (KIVOSZ) az ingatlanértékelő cégeké pedig a *Magyar Ingatlanszövetség* (MAISZ).



# Ingyatlan-értékbecslő szakemberek

A piaci jogosultságokra nézve joghézagok vannak, amelyek rendezése kapcsán a mulasztást a törvényhozás követte el.

Az igazgatás meg nem jelzi a törvényhozásnak, hanem sumákol és bedobja a gyeplőt, hadd rúgják egymást a piacon a versenyzők.

Az ingatlan-közvetítő szakemberek vélt jogaiért a MIÉSZ küzd.

# Mitől rossz a Vagyonadó Törvény?

- *diszkriminatív*, ezáltal alkotmányellenes, károkozásra alkalmas az adóküszöbként megállapított harminc millió forintos értékhatár miatt az ehhez közeli értékű lakóingatlanokkal rendelkezők számára.
- *szakmailag durva az alapértékek megállapításánál*, összemossa azon területeket is, ahol van ingatlanpiac és ahol nincs, ami szarvas hiba.
- Azok *a számszerűsített értékmódosító tényezők*, amelyeket a törvényalkotók voltak szívesek beállítani szintén piaci ismeretekkel és statisztikákkal *nem megalapozottak*, nem levezetettek, a szakmai értékítéllettel és elfogadottsággal egyaránt nem rendelkeznek.



# Törvényhozási selejt

Sajnos hazánkban nem ez az első csapnivaló törvény. Ilyen volt a Luxusadóról szóló Törvény is, melynek számos hibája átörökítődött a Vagyonadó Törvénybe is.

Ennek egyik oka az is, hogy a törvényalkotók, a törvényhozók és az államigazgatás egyszerűen nem élnek a szakmai szervezetnél felhalmozott tudással és piaci ismerettel.

Úgy tesznek, mintha mindenhez ők értenének, miáltal károk sorát okozzák.



# Hol van az országban helyérték?

**Egy mondatos válasz:** Ott ahol statisztikailag kimutatott forgalom van. Csak ezeken a településeken beszélhetünk piaci értékekről!



# Tilk listája

amely 1997 óta bármely évre elkészíthető

Ez egy, a KSH adatain nyugvó összeállítás. Magyarország azon településeit mutatja, ahol a statisztikai adatszolgáltatásra vonatkozó törvény alapján (is) volt értékelhető ingatlanforgalom 2005. évben.

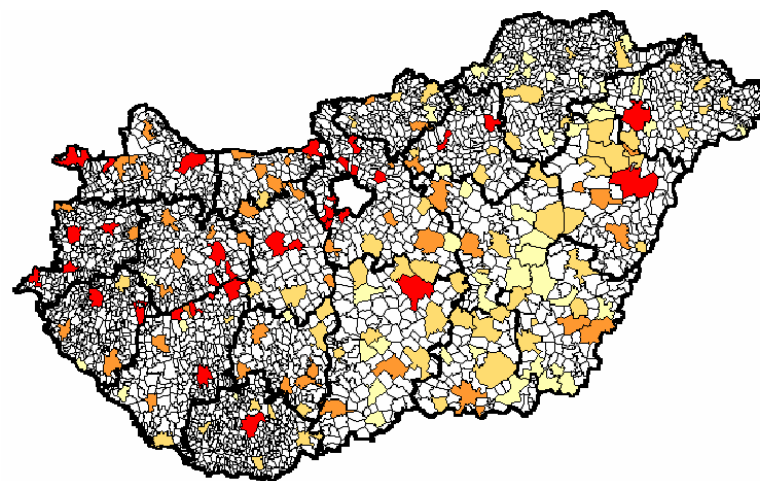
Egy Tilk-listában csak azok a település szerepelhet, amelynek legalább egy olyan utcája volt az adott évben, ahol legalább 3 db lakáseladás történt.

(Ahol az ügyletek száma megfigyelési egységeként, ingatlantípusonként 3 vagy annál több, törvény szerint. )

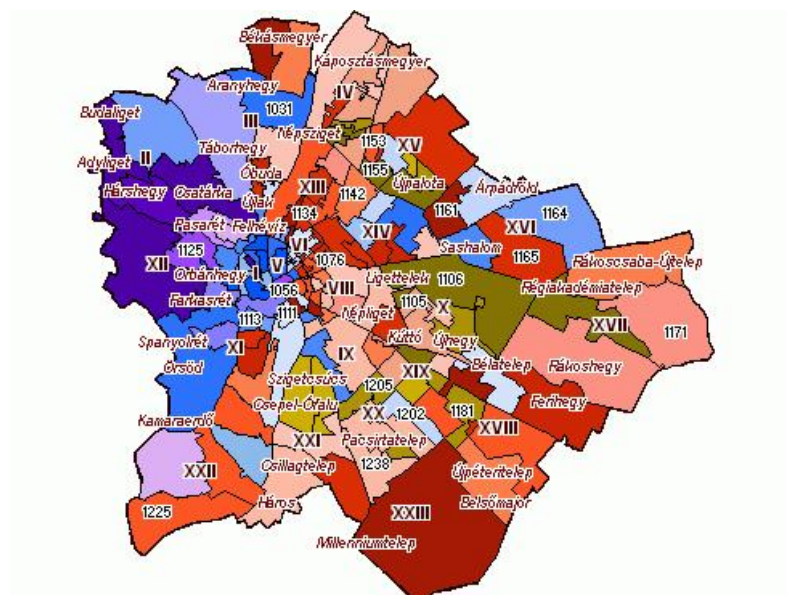
Tilk lista 2005



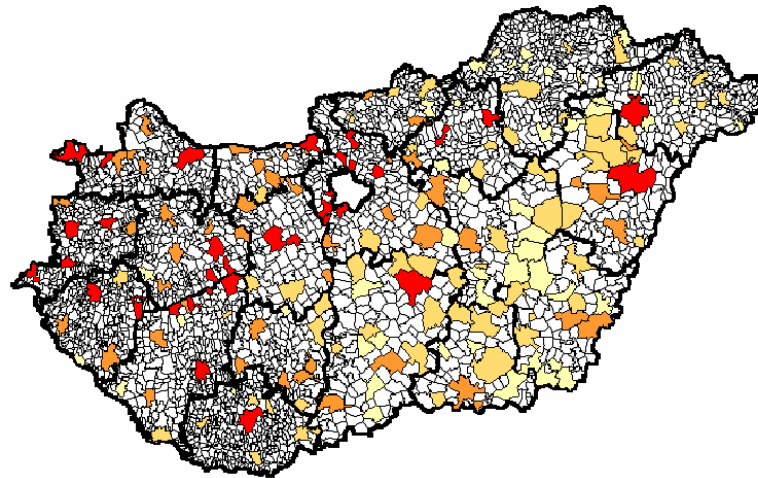
# Helyérték 2005



# Irányár-kalkulátor Budapest



# Remélhetőleg jön: Ingatlanérték-kalkulátor Magyarország



# Alkotmánybíróság

- **a 756/B/2009. AB határozattal**
- Az Alkotmánybíróság a 2010.01.26-i ülésén alkotmányellenesnek találta és visszamenőleg megsemmisítette a vagyonadó lakóingatlanokra vonatkozó részeit.
- Az AB-nek nem önmagában a forgalmi adózással és a vagyonadó-törvény által előírt önadózással volt problémája.

# Alkotmánybíróság

- Nem lennénk meglepve, ha hamarosan felcsendülne a cirkuszi szlogen: "Van másik!" Az ingatlanadó ugyanis normatív alapon ki is vethető, ahogy azt a helyi építményadók igazolják.
- Az AB határozata itt

# Tömeghisztéria

**Tömeghisztéria keltés zajlik az ingatlanadó körül. A népet riogatják vele a médián és a törvényhozáson keresztül a multik és a pénztőke, hogy a porhintés homályában ők továbbra is vígan talicskázhassák ki az általunk megtermelt javakat.**

**És aki ezt nem látja, az több mint szellemi vak és rest.**

## Nincs vége

Az IMF várhatóan ki fogja préselni a vagyonok megadóztatását és ennek egyik legnagyobb eleme az ingatlan.

Az újratermelhető nemzeti vagyon, melynek 52 %-a felépítményes ingatlanokban, 48 %-a üzemi berendezésekben és gépekben testesült meg vagyon.

# Építményadó

Az építményadó is ingatlanadó. És itt hatalmas a Csáky szalmája és a jogsérelmek.

Vigyázó szemünk a piacon túlmenően a közeljövőben az építményadózásra vessük.

**A politika „túlterjeszkedése” ezen a területen is hatalmas.**

# Köszöntem a figyelmet!

További információk:

[www.ingatlanado.hu](http://www.ingatlanado.hu)

[www.ingatlanertek.hu](http://www.ingatlanertek.hu)

[www.vagyonado.info](http://www.vagyonado.info)

[www.ingatlan-online.com](http://www.ingatlan-online.com)

[www.kivosz.hu](http://www.kivosz.hu)

