
A magánszemélyek és vállalkozók ingatlanvagyonának feltárása

Készült a Pénzügyminisztérium és a KOPINT-TÁRKI Zrt.

közötti szerződés alapján

Átdolgozott változat a Versenyképességi Kerekasztal 2007 október 9-i
vitája és az ott elhangzott ajánlások alapján

A tanulmányt készítő munkacsoport:

Klauber Mátyás

Matheika Zoltán

Palócz Éva

2007. október

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	4
1. A vagyoni adókkal, és ezen belül az ingatlanadóval kapcsolatos nemzetközi tapasztalatok.....	7
1.1. <i>Általános áttekintés</i>	7
1.2. <i>Néhány fontosabb ország vagyoni- és ingatlanadóztatási gyakorlata</i>	9
2. Ingatlanadó-dilemmák.....	17
2.1. <i>Az érték-megállapítás problémája</i>	19
2.2. <i>Élethelyzetek</i>	20
2.3. <i>Nagyságrendek</i>	21
2.4. <i>Az adó címzettjének problémája</i>	22
2.5. <i>Szociális feszültségek kezelése</i>	23
2.6. <i>Forgalomképtelen ingatlanok problémája</i>	24
2.7. <i>Az ingatlanok állapotának, állagának figyelembevétele</i>	25
2.8. <i>A gyors piaci ármozgások kezelése</i>	26
2.9. <i>Személyijövedelemadó-kedvezmények alternatív technikái</i>	27
2.10. <i>Külföldi ingatlanok magyar, magyarországi ingatlanok külföldi tulajdonban</i>	28
2.11. <i>Lehet-e eltérő a vállalkozások és a magánszemélyek tulajdonát terhelő adókulcs?</i>	29
2.12. <i>Résztulajdonok, haszonélvezet kezelése</i>	29
2.13. <i>Telekadó</i>	30
3. Egyéb, tisztázandó kérdések.....	31
3.1. <i>Az értékalapú ingatlanadó bevezetésének adatkezelési feltételei</i>	31
3.2. <i>Az ingatlanforgalmi szerződésekből és a valóságban vélelmezett értékkülönbségek</i>	32
3.3. <i>Az általános forgalmi adó és/vagy a jövedéki adó növelése nem igazságosabb, hatékonyabb és egyben nem olcsóbb módja-e az állami bevételek biztosításának, mint az ingatlanadó bevezetése?</i>	33
3.4. <i>Az ingatlanadó beszedésének, nyilvántartásának költsége</i>	33
4. A magánszemélyek és a vállalkozók ingatlanvagyonának összetétele, az ingatlan-adóalap nagyságrendje.....	34
4.1. <i>A lakásállomány értékbecslése a lakásstatisztika adatai alapján</i>	34
4.2. <i>Ingatlanvagyon értéke a nemzeti számlák szerint</i>	36
4.3. <i>Adóbevétel különböző adókulcsok és adóalap-becslések mellett</i>	40
4.4. <i>Az ingatlanadó, mint más adónemek kulcs-csökkentésének kiváltója?</i>	41
4.5. <i>ÁFA-emelés, mint az ingatlanadó lehetséges alternatívája a munkabér-terhek csökkentése érdekében?</i>	44
<i>Hivatkozások</i>	45

Vezetői összefoglaló

Az ingatlanadó bevezetése Magyarországon az adórendszer nagy horderejű változását jelentené, ezért csak különösen körültekintően, megfelelő kommunikáció, az adózók meggyőzése mellett valósítható meg. Mint minden jelentős változtatásnak, az új rendszernek is lennének nyertesei és vesztesei, ezért az ingatlanadó bevezetése még azokban a körökben is ellenkezést válthat ki, amelyek az új rendszernek nettó nyertesei, ugyanis az adózók – a tapasztalatok szerint – erőteljesebben érzékelik az esetleges veszteségeket, mind az ennél akár nagyobb nyereséget. A legfontosabb szempont, hogy **az ingatlanadót csak akkor szabad bevezetni, ha az más – elsősorban a munkát terhelő adók – kiváltását, érzékelhető mérséklését szolgálja**, s ebből az adókönyvitésből egyaránt részesülnek a vállalatok és a háztartások.

Az alábbi tanulmány – a Versenyképességi Kerekasztal megbízásának megfelelően – áttekinti az ingatlanadó bevezetésének technikai feltételeit, a felmerülő problémák kezelésének lehetséges módszerét, valamint bemutat néhány, különböző adóráták mellett az ingatlanadóból származó bevételre, adótömegre vonatkozó számítási eredményt. Emellett becsléseket közöl arra vonatkozóan, hogy a – különböző adóráták – mellett jelentkező plusz adóbevételek más adók kulcsának milyen mértékű csökkentését tennék lehetővé. Mindazonáltal, ez a tanulmány **nem tekinthető az ingatlanadó bevezetésére vonatkozó javaslatnak**, már csak azért sem, mivel feladatunk konkrét javaslattételre nem terjedt ki.

1. Amennyiben a kormány az ingatlanadó bevezetése mellett dönt, akkor azt célszerű a lakossági és a vállalati ingatlanokra egyaránt kiterjeszteni, mivel ez szolgálná a két szektor versenysemlegességét, és elejét venné az ingatlanok rohamszerű tulajdonosváltásának (ma is gyakori, hogy lakóingatlanok, üdülők vállalati tulajdonban vannak, költségleírási célokból). Emellett az ingatlanadó beszedésének a viszonylag magas adminisztratív költségei miatt az adót csak akkor érdemes bevezetni, ha abból legalább néhány százmilliárd forint bevétel származik, ez pedig csak a teljes körű ingatlanadó mellett lehetséges.

2. Magyarországon a kutatás tanúsága szerint nincs elháríthatatlan akadálya ingatlanadó bevezetésének, azonban az ingatlanok, mint adóalap értékelése, az esetleges gyors ingatlanpiaci ármegmozgások kezelése, a lakossági ingatlantulajdonosok, és kiemelten a nyugdíjasok adófizetési képességének figyelembevétele, a piaci érték nélküli, forgalomképtelen ingatlanok problémájának racionális kezelése stb. miatt a bevezethető ingatlanadó-rendszer nem fogja az adórendszer egyszerűsítését, könnyebb átláthatóságát szolgálni. Az adókiszabás és beszedés jól előreláthatóan a többi adónemnél nagyobb költségeket fog generálni. Felvetődik, hogy az ingatlanadó bevezetéséhez az előbb-utóbb bekövetkező önkormányzati adó- és finanszírozási reform teremtené meg a megfelelő keretet.

3. Az ingatlanadó mellett szól, hogy az adó tárgya jól látható, elrejthetetlen és nem vihető külföldre. Az új adónem bevezetésének legfőbb lehetséges eredménye a méltányosabb, kiegyenlítettebb terheléssel járó, a jövedelemadót és járulékokat nem fizető, de ingatlanokat birtokló gazdasági szereplők terhelése. Ám ez az adókiegyenlítődség az ingatlanadó bevezetése esetén is csak részlegesen valósulna meg.

4. Az ingatlanértékelés a világszerte egyező tapasztalatoknak megfelelően az ingatlanadó sarkalatos pontja. Gyakorlatilag szakmai konszenzus van abban Magyarországon, hogy minden hibája ellenére a luxusadó érték-megállapítási procedúrája alkalmas kiindulópont egy általános ingatlanadó-rendszer adóalapjának megállapításához a magánszemélyek tulajdonában álló ingatlanok esetében. A földhivatali adatokon és az övezet-besoroláson alapuló, véges számú korrekciós tényezőt figyelembe vevő rendszer csak a helyi, Budapesten a kerületi önkormányzatok adóosztályai képesek üzemeltetni, ráadásul ez lenne a vélelmezhetően legtakarékosabb intézményi keret. A kalkulált egységértékeket évente, a piaci árak változást leképező mértékben érdemes módosítani, de az inflációnál és/vagy a jövedelemnél nagyobb emelés nem elfogadható a lakossági körben.

5. A vállalkozások nem-lakásokban megtestesülő ingatlantulajdonát a bruttó könyv szerinti érték alapján lehetne adóztatni. Gyakran elhangzik az érv, hogy a vállalati ingatlanokat nem szabad a háztartások ingatlanaitól eltérő adókulccsal adóztatni, mivel az ellentmondana a szektorsemlegesség elvének. Véleményünk szerint az eleve eltérő adóalap miatt egyáltalán nem kizárt az eltérő kulcsok alkalmazása.

6. További nehézséget okozhat az ingatlanpiaci árak esetleges jelentős mozgásának (illetve a piaci árarányok módosulásának) a kezelése. A nemzetközi tapasztalatok szerint az ingatlanpiaci áringadozások kedvezőtlen hatásait semlegesítheti, ha az ingatlanokat jelentősen alulértékelve adóztatják. Ezzel elejét lehet venni az ingatlan értékelése körüli vitáknak is. Néhány ország, főleg Németország példája arra figyelmeztet, hogy érdemes az ingatlanadóval kapcsolatos értékelési és adminisztrációs folyamatot egyszerű keretek között tartani, mivel ellenkező esetben az adónemmel kapcsolatos fajlagos költségek, élömunkaigény és feszültségek aránytalanul megnövekednek.

7. Döntés kérdése, vajon az ingatlanadó (vagy annak meghatározott része) az adózó háztartás személyi jövedelemadójából és a vállalat által egyébként fizetendő bértérhekből (esetleg helyi iparüzési adójából) legyen levonható, így a kedvezményekből ugyanazon gazdasági szereplő, adóalany részesüljön, amely az ingatlanadót fizette (feltéve, hogy fizetett egyáltalán pl. jövedelemadót) vagy az adóráták általános csökkentésével járjon együtt. Az első megoldás előnye, hogy jobban járulna hozzá a gazdaság kifehérítéséhez, mivel nagyobb mértékben terhelné a jövedelemadót (és járulékokat) nem fizető, de jelentős ingatlanvagyonnal rendelkező gazdasági szereplőket, hátránya, hogy viszonylag bonyolult adminisztrációval jár együtt. Vállalatok esetében az ingatlanadó kiválthatja az - amúgy is igen vitatott státuszú - helyi iparüzési adó egy részét, illetve a szintén vitatott „elvárt adó” beszédését.

Mivel ingatlanvagyonnal a gazdaság szereplőinek a jelentős része rendelkezik, a terhelés tehát széles kört érint, a nettó előnyök inkább az adóráták általános csökkentése mellett szólnak, nem csak azért, mert ez jobban kommunikálható, hanem mivel hosszú távon ez szolgálná jobban az adók transzparens csökkentésének, az adórendszer egyszerűsítésének hosszú távú tendenciáját.

8. Ezzel kapcsolatban felmerül a jövedelemmel nem rendelkezők – elsősorban nyugdíjasok – adófizetési kötelezettségének a kérdése, mivel ez a csoport sem a jövedelemadó-kedvezményből, sem a csökkenő adókulcsok hasznából nem részesülhet – ha a kormány a közvetlen kompenzáció mellett dönt –, gyakorta pedig az ingatlanadó fizetéséhez szükséges pénzügyi fedezettel sem rendelkezik. Az ő esetükben az első tulajdonoscsereig

ingatlanadó-fizetési moratórium nyújtása oldhatja meg a problémát. Ez szintén nagyon érzékeny kommunikációt igényel, illetve olyan informatikai rendszer létrehozását igényli, amely folyamatosan regisztrálja a fennálló tartozásokat.

9. Az adóköteles érték alsó limitjét nagyon alacsonyan, vagy éppen nulla forintnál kell meghúzni, ellenkező esetben megkezdődik a luxusadónál is ismert játék az ingatlanok értékének az adófizetési határ alá nyomásával. Ugyanakkor kezelni kell a forgalomképtelen ingatlanok problémáját - akár egyéni mentességek alkalmazásával is.

10. A lakásingatlanok esetén az adóalap számszerűsítésekor célszerű eltekinteni az ingatlan tényleges állapotától, nehogy a tulajdonosok adó-optimalizációs céllal hanyagolják el a lakások és épületek karbantartását. Vállalkozásoknál ez a veszély nem áll fenn, ebben a körben [javaslatunk szerint](#) a bruttó ingatlanérték képezné az adóalapot.

11. Az ingatlanadót a beépítetlen belterületi telkekre is ki kellene terjeszteni, de a mezőgazdasági művelési ágba tartozó földekre nem. Az egyes önkormányzatok által kivetett ma létező, ingatlanalapon fizetendő hat adónem és a luxusadó beolvadna az egységes ingatlanadóba.

12. Az ingatlanadó bevezetésétől várható adóbevétel nagyban függ attól, hogy miképpen állapítják meg az adó alapjául szolgáló ingatlanok körét, hogyan értékelik az ingatlanokat, és milyen adókulcsot vetnek ki rájuk. Modellszámításaink egyik eredménye az, hogy elvben korántsem szükségszerű, hogy az ingatlanadó bevételi szerepe eltörpüljön más adófajták mellett. Ez elsősorban a választott adókulcs függvénye.

13. Modellszámításaink során kétféle lehetséges adókulcs-kombinációval számoltunk. Ezenfelül többféle lehetőséget számba vettünk a lakások adózási értékének megállapítását, illetve az adóztatott lakások körének meghatározását illetően. Ez utóbbi két szempont megközelítőleg 20%-os eltérést eredményezett a kapott adóbevételekben. A különbség nagyobbik része azon múlt, hogy a lakásokra, illetve az egyéb ingatlanokra vonatkozó feltételezett adókulcs-kombinációt a mérsékelt 0,25-0,5%-os szintre állítottuk-e be, vagy pedig megdupláztuk az adókulcsokat (0,5% a lakások, illetve 1% az egyéb ingatlanok esetében).

14. Az alacsonyabb adókulcs-kombináció – a korábbi ingatlanadó-típusú adófajták megszüntetéséből adódó bevételkiesést is figyelembe véve – 217 Mrd forintot meghaladó teljes bevételt eredményezhet. Vagyis az így kapott bevétel nem jelentéktelen. Ebben az esetben az ingatlanadó a személyi jövedelemadót és a vállalati TB-járulékokat 5%-ot nem sokkal meghaladó mértékben lenne képes kiváltani. (Ez az összesített munkáltatói TB-járulékkulcs 1,5 százalékpontos csökkentését tenné lehetővé.) Az iparüzési adó esetében az arány kedvezőbb, az utóbbi adónemből származó bevétel 29%-a is befolyhat az ingatlanadóból még az alacsonyabb adókulcsok mellett is.

15. A magasabb adókulcs-kombináció esetén jóval nagyobb pluszbevételt valószínűsítünk, az általunk becsült felső határérték mintegy 590 Mrd forint. Ezzel a bevétellel a személyi jövedelemadó-bevétel 13%-át lehet kiváltani (feltéve, hogy az ingatlanadó háztartások által fizetett részének megfelelő mértékben csökkentjük az SzJA-bevételeket). Az iparüzési adót 80%-ban kiváltaná az új adónem, illetve a vállalati TB-járulékfizetést mintegy 13 %-kal lehetne mérsékelni. Ez utóbbi a munkáltatói TB-járulékkulcs kb. 4%-pontos csökkentését jelentené.

1. A vagyoni adókkal, és ezen belül az ingatlanadóval kapcsolatos nemzetközi tapasztalatok

1.1. Általános áttekintés

Az 1970-es években jelentősen megnőtt a vagyoni típusú adónemek iránti érdeklődés. Korábban a vagyonadó hagyományos territóriumának a skandináv és németajkú országok, Hollandia és Dánia számítottak, ekkoriban vezették be a vagyonadót több dél-európai országban, sőt rövid időre még Írországban és Japánban is. A 90-es években azonban a trend megfordult, jelenleg pedig már a vagyonadót régóta alkalmazó „kemény mag” országokban is megfigyelhető irányzat a vagyonadóból való kihátrálás. Ez a visszaszorulási tendencia elsősorban a szó szoros értelmében vett vagyonadóra vonatkozik, a szűken vett ingatlanadót jelenleg is elég széles körben alkalmazzák.

Cabré és Moré (2007) a következő táblázatot közli a vagyonadó OECD-n belüli elterjedtségéről:

Vagyonadó az OECD-országokban

1985	1997
Ausztria	Franciaország
Dánia	Norvégia
Finnország	Spanyolország
Franciaország	Svájc
Hollandia	Svédország
Izland	
Luxemburg	
Németország	
Norvégia	
Spanyolország	
Svájc	
Svédország	

Forrás: Cabré – Moré (2007), 6. old.

Vagyis az elmúlt 10 év során hét OECD-tagállam szüntette meg a vagyonadót, az első a sorban kezdve Ausztria volt 1994-ben. Legutóbb Finnország és Luxemburg számolta fel a vagyonadót, 2006-ban.

A vagyonadót az egyes, azt hosszabb-rövidebb időre alkalmazó országokban eltérő gondolatmenet alapozta meg és különféle indítékai voltak az új adónem bevezetésének, hasonlóképpen más-más okokból döntöttek több országban is az új adónem gyors megszüntetése mellett. A bevezetés mellett szólt (legalábbis ott, ahol a vagyonadót elsősorban az ingatlanadóra helyezték ki) az, hogy az adó tárgya jól látható, számon tartható. Mellette szólt továbbá az a vélekedés is, hogy a vagyonadóval lehetőség nyílik a társadalmi és vagyoni egyenlőtlenségek csökkentésére.

Ami a megszüntetést illeti, ezzel kapcsolatban az *egyik* fontos szempontot a tőke adóztatásával kapcsolatos nehézségek jelentették, főképp a tőke növekvő mobilitása miatt. Az egyes államok egyre inkább ráébredtek, hogy a vagyon jelentős része mobil, könnyen

külföldre vihető és nehezen megragadható. Ezért az országok növekvő számban igyekeztek „tőkebarátabbá” tenni adórendszerüket, a tőkemenekülést elkerülendő.

A vagyoadóval kapcsolatos *másik* legfőbb problémát a vagyon értékelésével kapcsolatos nehézségek okozták. Így *Németországban* azért nyilvánították alkotmányellenesnek a vagyoadót 1995-ben, mert nem volt semleges a különféle vagyonelemeket illetően: egyes vagyonelemeket piaci értéken, másokat valamilyen más értéken vettek számba. (Az ingatlanokat pl. meglehetősen alulértékelve adóztatták – ott is.) Finnországban nem várt hatást gyakorolt a többféle vagyonelemet értelemszerűen eltérő technikával terhelő új adónem: a vagyonelemek egyenlőtlen adóztatása az adózókat arra ösztönözte, hogy vagyonukat más befektetési opciókkal szemben a viszonylag enyhén adóztatott ingatlanokba fektessék.

A vagyon értékelése körüli bizonytalanságoknak van egy másik oldala is. Ha az állam igyekszik az adóalap adózási értékét a piaci érték változásaihoz igazítani, akkor a piaci ingadozások az adóterhek hirtelen emelkedéséhez, az adóteher és az adófizetési képesség szétválásához vezethet.

Végül megemlítendő, hogy az értékeléssel, illetőleg a különféle részleges vagy teljes mentességekkel összefüggésben a vagyoadó adminisztrálása nagyon bonyolulttá, a rendszer működtetése aránytalanul költségessé válhat. Németországban 1976-ban a rendszer bonyolultsága, a vele kapcsolatos adminisztrációs feladatok eszkalálódása oda vezetett, hogy a fiskális területen működő közszolgák szakszervezete nyíltan követelte a vagyoadó megszüntetését.

Végül megemlítendő, hogy az általános vagyoadóból származó bevételek az országok többségében kismértékben, vagy éppen elenyésző mértékben járultak-járulnak hozzá az adóbevételekhez. Abban a két országban számottevőbb valamivel a vagyoadó-bevétel, ahol mind a háztartások, mind a vállalatok fizetnek vagyoadót.

Vagyoadó-bevétel az összes adóbevételek százalékában

	Finn-ország	Francia-ország	Luxemburg	Norvégia	Spanyol-ország	Svéd-ország	Svájc
Év	2005	2006	2005	2006	2006	2006	2006
Adóalany	MSz	MSz	MSz és V	MSz	MSz	MSz	MSz és V
Vagyoadó-bevétel az összes adóbevételek %-ában	0,2%	0,4%	5,3%	1,3%	0,4%	0,4%	4,7%

Forrás: Cabré – Moré (2007), 10. old.

MSZ: Magánszemély

V: Vállalat

Míg az általános, többféle vagyonelemet terhelő vagyoadó visszaszorult, az ingatlanadó számos országban továbbra is jelen van, annak ellenére, hogy a vagyoadóval kapcsolatos talán legfontosabb probléma (az értékelési probléma) különösen érvényes az ingatlanokra. Ennek az adónemnek a nagyobb eredményességére utal az a tény is, hogy az általános vagyoadóval szemben a különféle *vagyoadó-szerű* adókból (vagyis dominánsan az ingatlanadóból) származó bevételek GDP-hez viszonyított aránya számottevőbb, mint az általános vagyoadó esetében – arról nem is beszélve, hogy az alkalmazó országok száma összehasonlíthatatlanul nagyobb.

1.2. Néhány fontosabb ország vagyion- és ingatlanadóztatási gyakorlata

Hollandia

A *vagyonadó* jelenlegi hollandiai megfelelőjét hivatalosan „megtakarítások és beruházások jövedelme utáni adónak” nevezik, ám mivel itt egy *feltételezett* jövedelmet adóztatnak, ezért az adónem felfogható egyfajta vagyionadóként is. Az ingatlanok esetében csak a második otthon, illetőleg a bérelt ingatlanok, nyaralók stb. után fizetendő Hollandiában adó. Az ingatlanokon kívül adókötelesek a megtakarítások és a részvények, illetve egyéb értékpapírok is. Az adónem bevezetésének logikai megalapozása abból a feltételezésből indul ki, hogy a vagyonelemek jövedelme a vagyonelemek (nettó) értékének a 4%-a. A nettó sajátérték (adóssággal nem terhelt érték) 4%-ának a 30%-a az adó. Vagyis elvileg 1,2%. Ez alacsonyabb terhelést jelent, mint amekkorát a szóban forgó adónem jogelődjénél, az 1991-ben megszüntetett vagyionadónál alkalmaztak. Ráadásul a vagyion csak egy összeghatár (jelenleg mintegy 20 ezer euró) felett adóköteles, és az összeghatár a gyermekek számától függően, illetve 65 életév felett tovább nő.

Mint említettük, a fenti adónem nem vonatkozik a saját tulajdonos által lakott otthonra. Ez utóbbi egy másik adónem alá esik. Ez szintén jövedelemadónak minősül, a szóban forgó „jövedelem” pedig az „*imputált*” *béreltidíj-bevétel* (vagyis az a bérelti díj, amit a tulajdonosnak *nem* kell kifizetnie amiatt, hogy nem bérelt, hanem saját lakásban lakik). Ez a képzetes bérelti díj a helyi önkormányzat által meghatározott (és évente újraértékelt) lakásérték 0,8%-a. Az így kapott összeget hozzá kell adni az adózó munkajövedelméhez, és azzal összevonva adózik, progresszív jövedelemadó-kulcsok mellett. Mivel a legmagasabb jövedelemadó-kulcs 52%-os, a szóban forgó adónem a lakásérték legfeljebb 0,41%-át teszi ki. Az adóalap (vagyis az imputált bérelti díj) csökkenthető az ingatlanra kivetett jelzáloghitel kamatterhével.

A fenti két adónem a központi kormányzat által kivetett adó, és formálisan mindkettő egyfajta jövedelemadó. Ezen felül az önkormányzatok is kivethetnek *ingatlanadót* („vagyionhasználati adó”, holland rövidítéssel OZB). Ennek alapja az ingatlanok értéke, az adókulcs megállapítása az önkormányzatok hatásköre. Régebben a lakás tulajdonosának és lakójának egyaránt fizetnie kellett, 2006-ban eltörölték a lakók fizetési kötelezettségét, viszont megemelték a tulajdonosi terheket. Az adó emelését illetően az önkormányzatokat korlátozza egy adóemelési plafon. Idén júniusban viszont arról adtak hírt, hogy az adóemelési plafont nemsokára eltörlik, a helyi önkormányzatok nagyobb önállósága jegyében. A lakástulajdonosok érdekvédelmi szervezete jogi válaszlépéseket fontolgat.

Franciaország

Franciaországban két olyan adónem is létezik, amelyet ehelyütt tárgyalni érdemes. Az egyik az *ingatlanadó*, amely a helyi adók közé tartozik. Valójában két fajtája különíthető el. Az egyiket az fizeti, aki adott év január 1-én az adott ingatlanban lakik. (Ez az adófajta értelemszerűen csak a lakóépületekre vonatkozik.) A másikat a tulajdonos fizeti. Külön kell fizetni az épületek és a telek után. Mindkét adófajta mértékét az önkormányzatok állapítják meg.

A másik adónem a vagyona kivett ún. *szolidaritási vagyoadó*. Ezt azoknak kell fizetniük, akiknek a *összesített nettó* (adósságokkal csökkentett) *vagyona* értékben meghaladja a megadott küszöbértéket. (2007-ben a küszöbérték 760 000 euró.) Az adónem *progresszív*: a küszöbérték feletti legalacsonyabb adókulcs 0,55%, a legmagasabb (2007-ben 15,8 millió eurót meghaladó vagyona esetén) 1,8%. A küszöbérték és az adóságok minden évben kissé feljebb kúsznak.

A francia rezidensek az egész világra kiterjedő vagyonuk után, a külföldiek csak franciaországi vagyonuk után adóznak. Általános szabályként a vagyona beleszámít: ingatlan, készpénz, termelési és munkaeszközök, bútorok, pénzügyi befektetések, közlekedési eszközök, ékszerek stb. Ugyanakkor a főfoglalkozásként üzött szakmák végzéséhez szükséges eszközök mentesülnek a vagyoadó hatálya alól, valamint a vállalatokban birtokolt üzletrészek, részesedések is mentesülnek, amennyiben az adózó az adott vállalatban fejt ki fő tevékenységét. (Léteznek további teljes vagy részleges mentességek is.)

Az adózó egységek nem az magánszemélyek, hanem az ún. adózási háztartások. Az adóalap elvben az aktuális piaci érték. Ennek megállapítása az adózó feladata (részletes önbevallás során). Ez magyar szempontból nem tűnik átvehető elemnek, a mai magyar feltételek mellett az „önbevallás” fellazítaná ezt az adófajtát. Ebben az esetben elesik ugyanis a vagyoadó fontos potenciális előnye, hogy a regisztrált, könnyen ellenőrizhető vagyonelemek könnyen adóztathatók.

Norvégia

Norvégiában az *ingatlanadó* helyi adónem, így az adó kivetéséről az önkormányzatok döntenek, és az adórátát is ők határozzák meg. Az ingatlanadó Norvégiában is imputált lakbér-bevétel utáni adó formáját ölti.

Vagyoadót viszont mind az önkormányzatok, mind az állam számára fizetni kell, egy meghatározott küszöbérték felett. A vagyonalap a nettó (adóssággal csökkentett) vagyona, beletartozik a készpénz, bankszámla, részvények, ingatlanok, személyautók. Az önkormányzatok számára 0,7%-ot kell fizetni, az államnak a vagyona megállapított értékétől függően 0,2 vagy 0,4%-ot.

Habár egyelőre nem vezettek a vagyoadó megszűnéséhez, a vagyonelemek értékelésével kapcsolatos problémák Norvégiában is jelentkeznek. A vagyonelemek jelentős részét alulértékelik, ezen belül az ingatlanokat piaci értéküknek csupán töredékén (maximum 30%-án) veszik számba, ami azt a paradox helyzetet eredményezi, hogy az immobil vagyonelemek terhelése kisebb, mint a mobil tőkéé. Ugyanerre az ingatlanértékelésre támaszkodnak a helyi ingatlanadók is.

2003-ban javaslat, 2004-ben kormányzati előterjesztés született a vagyoadó fokozatos megszüntetéséről, az ingatlanadó eltörlésével egyetemben. Ám a javaslat nem kapott elegendő támogatást. Így 2006-os költségvetés az ingatlanok és a tőzsdére nem bevezetett részvények újraértékeléséről (adózási értékük emeléséről) döntött, a vagyonelemek adóztatása közti különbségek csökkentése jegyében.

Finnország

Finnországban az *ingatlanadó* a helyi adók egyike, ezért mértékéről az önkormányzatok évente döntenek. Az állandó lakhelyül szolgáló lakásokat értékük 0,22-0,5%-ára, az egyéb ingatlanokat 0,5-1%-ra adóztatják meg. A mezőgazdasági hasznosítású földek és erdők mentesülnek az ingatlanadó alól. Az adót a regisztrált tulajdonos fizeti. Ha a fizetendő adó összege nem ér el egy bizonyos, nagyon alacsony értéket (idén a 17 eurót), akkor a tulajdonos mentesül az adó alól. Ez a potenciális adózóknak mintegy 10%-át érinti.

2004-ben az ingatlanadó a finn helyi adóbevételek közel 5%-át, az összes finn adóbevétel 1%-át fedezte.

Az adózási ingatlanértékeket elvileg évente állapítja meg az adóhatóság. A gyakorlatban a legutóbbi időkhöz a rendszeres újraértékelést a legnagyobb városokra korlátozták. 2005 óta a hatóság figyelme az újonnan növekedésnek indult régiók felé fordult, így ezeken a területeken mostanában jelentősen nőtt az ingatlanok adózási értéke. Az évi értéknövelés ugyanakkor nem haladhatja meg a 30%-ot.

Az is újabb fejlemény, hogy önkormányzatok sora vezet be 1-3%-os különadót a használatlanul maradt területekre. Így próbálják ösztönözni a beépítést, és igyekeznek elriasztani a beépítetlen telkekkel való spekulációtól.

Az ingatlanadón kívül lényegében egy, többé-kevésbé vagyonadó-jellegű adónem létezik még jelenleg Finnországban. Ez a gépjárműadó (az 1994 januárja után használatba vett járművek esetében naponta 35 eurócent). A nem (vagy csak részben) benzinüzemű gépjárművek tulajdonosai ezenfelül némi különadót is fizetnek.

2006 elejéig létezett a *nettó vagyon utáni* adó, egy bizonyos határt (2005-ben a 250 ezer eurót) meghaladó vagyonnal rendelkezők esetében. 2005-ben 250 ezer euróig a fizetendő összeg 80 euró volt, továbbá a 250 ezren felüli vagyonrész 0,8%-a. 2006 elején ezt az adónemet eltörölték.

Svédország

Svédországban 1990-ig a lakásszerzés erőteljes állami támogatásban részesült, ez megmutatkozott egyebek mellett a lakástulajdonlás igen enyhe adóztatásában is. Az 1990-91-es adóreform változtatott ezen, 1,5%-ra (1996-ban pedig 1,7%-ra) növelte az ingatlanadó mértékét, csökkentette a fizetett kamatok utáni adókönyítést. 2000 után viszont ismét enyhültek az ingatlantulajdonlás adóterhei.

Svédországban 2006-ban a saját tulajdonú házak esetében az *ingatlanadó* az adózási érték 1%-a, saját lakás esetében 0,5% volt (ekkor azonban fizetni kellett még 0,84%-nyi imputált bérletdíj-bevételi adót), bérelt lakás esetében pedig 0,5%, további adóteher nélkül. Ebből egyrészt az következne, hogy az 1%-os svéd házadó aránylag magas, a társasházi lakások adója pedig összességében még magasabb. Ám a képet árnyalja, hogy az adóhatóságnak a valóságos piaci érték 75%-át kell adózási értéként megszabnia. Az újonnan épített házak esetében öt évig nem kell adót fizetni, további öt éven keresztül pedig csak 0,5%-ot. Ráadásul az ingatlanadó nem lehet több a hozzáférhető háztartási jövedelem 4%-ánál. Ami pedig a társasházi lakásokat illeti, ezek adózási értékét még inkább a valóságos piaci érték alatt állapítják meg. (A hasonló adottságú bérlakások bérleti díjait veszik alapul az értékelésnél,

azok pedig a nagyvárosokban igen nyomottak.) Következésképpen a társasházi lakások tényleges adóterhei nem magasabbak, mint a saját tulajdonú házakéi. Mint az OECD (2007) megrovólag megállapítja, a lakásingatlanok utáni adó kisebb, mintha valaki lakás helyett kötvénybe fektetné a pénzét, majd a kötvény hozama után fizetné az adót. Következésképpen a svéd adórendszer *de facto* az ingatlanberuházásokat preferálja más típusú beruházásokkal szemben.

A 2007. évi költségvetési tervben a svéd kormány bejelentette, hogy két lépésben *eltörlik* az ingatlanadót. Idén elmarad a lakások újraértékelése, továbbá a társasházi lakások ingatlanadóját 0,5%-ról 0,4%-ra csökkentik, az imputált bérletidíj-bevétel utáni adót pedig eltörlik. 2008-ban az ingatlanadót felváltják ingatlanilletékre. Ez utóbbi alapja viszont már nem az ingatlan értéke lesz, hanem egyszerűen minden ingatlan egy helyileg megállapított egységes összeggel adózik. (A felső határ családi ház esetében 4500 korona, lakás esetében 900 korona lesz.) A változtatás legfőbb deklarált oka, hogy fel akarják számolni az ingatlanpiaci árak gyors növekedéséből adódó adóteher-növekedés következtében előálló túladóztatást. Jelenleg a földterület is adózik (2 korona négyzetméterenként), ennek a jövőbeli sorsa egyelőre nem világos.

E változtatással párhuzamosan 2007 januárjától a másik típusú vagyoadót, a „*nettó vagyon utáni adót*” is megfelezték. Ez az adónem családi adó, az adóalapba az ingatlanon felül pénzügyi eszközök, gépjármű is beletartozik. Az adókulcs hosszú ideje 1,5% volt, 2006-ban az adónem másfélmillió korona feletti vagyon esetében lépett életbe. 2007-ben az adókulcsot levítették 0,75%-ra, és tervek szerint az év végén teljesen eltörlik ezt az adónemet.

Spanyolország

Az *ingatlanadó* Spanyolországban is helyi adó. Az önkormányzatok döntenek az adó mértékéről. Ez a mérték Herich (2007) szerint 0,3-0,4%. Más forrás szerint¹ az adókulcsok 0,5-1% között ingadoznak. Az adó alapja a hivatalosan bejegyzett (kataszteri) ingatlanérték.

Ezenfelül Spanyolország azon kevés országok egyike, ahol mindmáig létezik általános *vagyoadó* is. Ezt 1977-ben úgymond ideiglenes jelleggel vezették be, de másfél évtizeddel később hivatalosan is „véglegesítették”. A bevezetés és megtartás indokai között szerepelt (1) hogy hozzájárul a vagyon produktívabb felhasználásához; (2) hogy megerősíti az adórendszer újraelosztó jellegét, mivel elsősorban a vagyonosokat adóztatja.

Annyi bizonyos, hogy az adónem hozzájárult a vagyonelemek közti átrendeződéshez. Ehhez a követett vagyonértékelési gyakorlat is hozzájárult. A bankszámlák és a tőzsdei kereskedelemben résztvevő részvények esetében a piaci érték volt mérvadó. Az ingatlanok esetében a három lehetséges értékelési mód közül (kataszteri érték, bekerülési érték, más adófajtákhoz bevallott és ellenőrzött érték) elvben a legmagasabb értéket kellett alapul venni a vagyoadó megállapításakor, a gyakorlatban azonban (hacsak nem történt a közelmúltban tulajdonosváltás), legtöbbször a legalacsonyabb (a piaci érték 20-30%-ára rúgó) kataszteri értéket jelentették be az adózók. Hasonlóképpen, a kereskedésbe nem kerülő részvények is múltbeli értékeken, nem pedig piaci értéken kerültek elszámolásra. A vagyon domináns része tehát jócskán alulértékelődött, és a tulajdonosoknak érdekükben állt ennek megfelelően átrendezni vagyonelemeiket.

¹ Taxation... (2006)

Ezen felül a 90-es évektől kezdve lényeges pontokon módosították az adónemet, ami által üzletbarátabbá, egyszersmint kevésbé redistributív jellegűvé vált. 1994-ben a vagyonok egy jelentős részét mentesítették az adó alól. A mentesség kritériuma hasonló a francia szolidaritási adónál láthatóhoz: a vállalkozáshoz használatos vagyoneszközök, illetve a részvényvagyon mentesült az adó alól, abban az esetben, ha a tulajdonos aktívan részt vesz a szóban forgó vállalat menedzselésében, illetve ha jövedelmének nagyobbik részét abból a vállalatból szerzi.

E változtatás indoka az volt, hogy a kormány igyekszik elősegíteni a vállalkozói beruházásokat. Ugyanakkor aláasta a másik deklarált célt, az egyenlőtlenségek mérséklését szolgáló újraelosztást. 2003-ban a mentességek 64%-ának kedvezményezettje a leggazdagabb 10% volt. További könnyítésként 2000-ben a tulajdonos által lakott ingatlanok is mentességet kaptak.

Így aztán, Cabré és Moré (2007) szerint, a vagyonadó mostanra olyan mértékben veszített fontosságából, hogy még az ellenérdekelte érdekcsoportok sem sokat foglalkoznak vele. Más országokkal ellentétben nem törölték el tehát, de nem sok vizet zavar.

1999-ig létezett egy másik típusú kvázi-vagyonadó, a Hollandia példájából már ismert *imputált bérletidő-adó* is. Az adórendszer áramvonalasítása, a vagyonosakkal szemben barátságosabbá tétele jegyében ezt az adónemet is eltörölték.

Egyesült Államok

Az USA-ban az *ingatlanadó* mértékéről az egyes tagállamok döntenek. Ez az adófajta az államok és a helyi önkormányzatok legfontosabb bevételi forrása. Főként az iskolák, a rendőrség és más helyi önkormányzatok által fenntartott szolgáltatások költségeinek fedezésére szolgál.

Az adó értékalapú, méghozzá az ingatlanok *egyéni* értékelésére támaszkodik. Ez a közpénzből fenntartott adóértékelő irodák munkatársainak feladata. Ezek felmérik és számon tartják az ingatlanok értékét, illetőleg ezen érték változásait. Az értékelés során az ingatlanok *piaci* értékét igyekeznek megállapítani. A veteránok és a nyugdíjasok folyamodhatnak (területileg megállapított mértékű) adócsökkentésért.

Az ingatlanadóval szembeni ellenérzéseket érthetően növeli, ha az adó (pl. az emelkedő ingatlanárak miatt) az adózók jövedelmi helyzetéhez képest aránytalan növekedést mutat. (Ezzel kapcsolatban már az 1970-es években is éles konfliktus merült fel Kaliforniában, amelynek eredményeképpen a szóban forgó államban az ingatlanok adózási értéke mindmáig csak az inflációnak megfelelő mértékben nőhet. Ez alól a szabály alól a meglévő ingatlanok esetében csak a nagymértékű áresés, illetve tulajdonosváltás jelent kivételt, ekkor mód nyílik az ingatlan újraértékelésére.)

Az elmúlt évek amerikai ingatlanboomja nagymértékű értéknövekedést hozott, ami viszont az ingatlanadóterhek gyors növekedéséhez vezetett. Ennek eredményeképpen az érintettek erőteljesen követelték - és több helyütt ki is harcolták - az adóráták csökkentését, vagy adónövekedési maximumok megállapítását. Mivel azonban az ingatlanok értékének adócélu újraértékelésére csak néhány évenként kerül sor - és az újraértékelést az imént említett adónövekedési maximumok is korlátozzák - a megállapított adóalap csak késve és részlegesen igazodik az ingatlanpiaci fejleményekhez. Így 2007 tavaszán, amikor az Egyesült

Államokban az ingatlanárak immár lefelé tartottak (tehát az adózók vagyoni helyzete romlott), az ingatlanadó még mindig emelkedett, hiszen az ingatlanok értéke még mindig magasabb volt ekkor, mint az azt megelőző legutóbbi ingatlanértékeléskor. Az eset azt illusztrálja, hogy az értékalapú ingatlanadó erőteljes ingatlanpiaci konjunkturális változások esetén komoly feszültségek forrásává válhat – esetenként a változások *irányától* függetlenül is.

Egyesült Királyság

Az Egyesült Királyságban (Észak-Írországot leszámítva) az úgynevezett *tanácsi adó* (council tax) feleltethető meg leginkább az ingatlanadónak. Ezt az adónemet a lakások után vetik ki a helyi önkormányzatok. Az adóbevételt egyebek mellett a rendőrség, az iskolák, közterületek, tömegközlekedés fenntartására fordítják. Átlagban az önkormányzati bevételek 25%-a származik ebből az adónemből.

Az adó mértékének megállapítása azzal kezdődik, hogy az adó által (is) finanszírozott testületek (pl. tűzoltóságok, rendőrkapitányságok, tömegközlekedési intézmények) benyújtják bevételi igényüket. Az így kapott *beszedendő összeget* aztán körzetenként felosztják a körzetek lakóingatlanai között, attól függően, hogy az egyes ingatlanok mely ingatlankategóriába sorolódnak. Összesen nyolc kategória van. Az adóterhek felosztása tehát nem úgy történik, hogy minden ingatlan becsült értékének valamekkora hányadát kellene kifizetni. Hanem azt szabják meg, hogy egy konkrét összegnek (az *átlagos kategóriájú* lakások után fizetendő összegnek) hány százalékát kell kifizetni. Angliában például a legmagasabb kategóriájú lakások után átlagosan háromszor akkora összeget kell fizetni, mint a legalsó kategóriájú lakások után. Ez az általános szabály, bizonyos esetekben ettől el lehet térni. (Pl. lakatlan ingatlan után kisebb adót kell fizetni.)

Fontos vonása ugyanakkor a tanácsi adónak az adó *degresszív* jellege. Így például a legjobb, H-kategóriás lakások után (amelyek becsült értéke *legalább* három és félszerese az átlagosnak tekintett D-kategóriás lakásokénak) fizetendő adó összege csupán kétszerese a D-kategóriás lakások után fizetendő adónak.

A lakások kategóriákba sorolásának felülvizsgálatai között hosszú idő telik el. Pontosabban fogalmazva, Walesben 1991-et követően 2005-ben hajtottak végre felülvizsgálatot. Angliában és Skóciában az adónem 1993-as indulása óta nem történt felülvizsgálat. Walesben természetesen drasztikus átsorolásokra is sor került, mivel időközben a lakásárak nagymértékben megváltoztak. Ezek az átsorolások azonban nem feltétlenül vezetnek a fizetendő adóösszeg nagymértékű megváltozásához, mivel az előzetesen megállapított teljes beszedendő adóösszeg esetleg nem változott sokat. Ezért a lakások (akár tömeges) felértékelődésével párhuzamosan az egyes lakáskategóriáktól elvárt adóösszegeket leszállíthatják. Az adómegállapításnak ez a menete (vagyis hogy először meghatározzák a teljes beszedendő összeget) tehát mérsékli az ingatlanértékek volatilitásából előálló esetleges adósokkokat.

Az egyes ingatlanok értékében (pl. kibővítés következtében) végbement nagymértékű változás esetén sor kerülhet az ingatlan egyedi átsorolására az általános felülvizsgálatok időpontjától függetlenül is.

Ám ha ez az átsorolás adóteher-növekedést jelentene, akkor az átsorolást csak tulajdonosváltáskor léptetik életbe.

A rendszer érzékeny pontja természetesen itt is az ingatlanok értékelése. 2007 elején felröppent a hír, hogy otthonok millióit sorolták a kelletnél magasabb kategóriába, méghozzá amiatt, hogy az értékelés módja az egyszerű „vizuális inspekció” volt, vagyis az értékelő elhajtott a szóban forgó ingatlan előtt, rápillantott, majd a hasára ütött. Jelenleg az adózók jelentős számban próbálnak visszatérítést kiharcolni tanácsadó-befizetéseik után, helytelen besorolásra hivatkozva.

Az adómegállapítás módja esetenként sajátos problémákhoz is vezet. Az önkormányzatok által meghatározott beszedendő összegek jelentős mértékben eltérhetnek egymástól az önkormányzatok anyagi helyzetének, vagy épp az önkormányzatok által kapott állami támogatás függvényében. Így lehetséges, hogy egy diszpreferált londoni körzet nyugdíjasai nagyobb tanácsi adót fizetnek átlagos (D-kategóriás) otthonuk után, mint a miniszterelnöki házaspár.²

Az adónem ellenzői ezenkívül úgy vélik, hogy egy font tanácsi adó begyűjtése és adminisztrálása átlagosan négyszer annyiba kerül, mint egy font jövedelemadó begyűjtése.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az ingatlanadó, ahol létezik egyáltalán, ott is (akár vagyonadó részeként, akár önállóan) csupán harmadlagos, kiegészítő szerephez jut. Gyakran helyi adóként működtetik. Szinte általános gondot jelent az ingatlanok *értékelése*. Ha a piaci érték alapján adóztatják az ingatlanokat, az ingatlanárak emelkedése széles körű tiltakozást vált ki, csökkenésük pedig számottevő adókieséssel fenyeget (mint jelenleg az Egyesült Államokban). Sok helyütt azonban eleve arra rendezkednek be, hogy az ingatlanokat jelentősen alulértékelve adóztatják, ami viszont az adónem relevanciáját és az adóbevételek szintjét csökkenti. Néhány ország, így a vagyonadóval kapcsolatos németországi bonyodalmak példája arra figyelmeztet, hogy érdemes az ingatlanadóval kapcsolatos értékelési és adminisztrálási folyamatot aránylag egyszerű keretek között tartani, mivel ellenkező esetben az adónemmel kapcsolatos fajlagos költségek és feszültségek aránytalanul megnövekednek.

² Rankin, David (2006)

Áttekintés az egyes országok által alkalmazott ingatlanadóról

Ország	Adóalany	Adóalap	Mérték (%)
Ausztria	természetes és jogi személyek	egységérték	0,2-1%
Csehország	természetes személy	négyszeméter	1-10 korona/nm
Dánia	vállalkozások, jogi személyek	piaci érték?	1%
Egyesült Királyság	jogi és természetes személyek	érték	évente a kormány állapítja meg
Észtország	jogi és természetes személyek		0,1-2,5%, amelyiket nem ipari célra: 20, 50, 75% kedvezmény
Finnország	természetes és jogi személyek	adózási érték	ha a tulajdonos lakja: 0,22-0,5%, egyéb esetben 0,5-1%
Franciaország	természetes személyek	bérleti díj	0,55-1,8%
Hollandia	tulajdonosok és bérlők	egységérték	tételes
Lengyelország	jogi és természetes személyek	négyszeméter	maximum 0,65 PLN/nm ipari terület esetében, maximum 0,54/nm lakóépület esetében
Kanada	tulajdonosok	tiszta érték	3%?
Ukrajna	jogi és természetes személyek	jan. 1-i érték	1%
Oroszország	jogi és természetes személyek	használattól független, érték	0,3 vagy 1,5%
Norvégia	jogi és természetes személyek	egységérték	2,5%
Svájc	természetes személyek	piaci érték (biztosítási érték)	0,005-0,55%
Lettország	Jogi és természetes személyek	kataszter alapján	1,5%
Litvánia	jogi és természetes személyek		1-1,5%
Németország	jogi és természetes személyek	adózási érték (általában piaci érték alatt)	0,6-3%
Olaszország	jogi és természetes személyek	kataszter alapján	0,4-0,7%
Portugália		egységérték	0,6-1%
Spanyolország		kataszter alapján	0,3-0,4%
Svédország		adózási érték (= piaci érték 75%-a)	1% saját tulajdonú lakóház esetében, 0,5% ingatlanadó és 0,84% imputált bérleti díj-adó saját tulajdonú lakás esetében
Szlovákia	jogi és természetes személyek	négyszeméter, érték	1-4,5 SKK/nm, földadó: 0,75%
Szlovénia	jogi és természetes személyek	Nem egységes	csak 160 nm fölött adóköteles
Bulgária	jogi és természetes személyek		0,15%
Románia	magánszemélyek, vállalkozások	hely, terület/könyv sz. érték	4000-5900 RL/0,5-1,5%

Forrás: Herich (2007), Norrman (2006),

2. Ingatlanadó-dilemmák

A vagyonadó és ezen belül az ingatlanadó bevezetése mellett szóló, elvi igényű érvek közül a legfontosabb, hogy az új adónem bevezetése révén legalább egy – bár alighanem kis – lépést tennék az igazságosabb és az adóeltitkolással szemben valamilyen mértékben védettebb adórendszer felé. Az igazságossági kritérium az adózásra vonatkoztatva lényegében azt az elvárást jelenti, hogy (ideális esetben) a hasonló jövedelmű, fogyasztású és vagyonú adóalanyok kiegyenlítően, hasonló mértékű adót fizessenek.

Az anyagi életszínvonalat nemcsak a (személyi jövedelmekből fedezhető) folyó fogyasztás, hanem a felhalmozott anyagi javak, a rendelkezésre álló „fogyasztási tőke” mértéke és struktúrája is nagymértékben befolyásolja. A magánszemélyek felhalmozott javai közül az ingatlanok, ezen belül is a lakások gyakorolják a legnagyobb közvetlen hatást az életszínvonalra. Ezért nem tekinthető méltánytalannak e „fogyasztói tőke”, illetve egyes összetevőinek megadóztatása.

Arról többé-kevésbé teljes a szakmai konszenzus, hogy a vagyoni típusú adók közül ma az egyetlen, Magyarországon a gyakorlatban is megvalósítható adónem az ingatlanadó, mert az ingatlanok sem fizikai valójukban, sem a teljes körű, hiteles és jól működő ingatlan-nyilvántartás, telekkönyvi rendszer miatt nem rejthetők el, nem vonhatók ki az adózás alól. Az ingatlanadó hosszú idő óta több-kevesebb intenzitással tervezett bevezetése nem az ingatlanokkal való racionálisabb gazdálkodás kikényszerítését, az ingatlanok forgalmának befolyásolását, és – számos miniszteri nyilatkozat szerint – nem is a fiskális bevételek növelését, hanem a személyijövedelem-adózás alól kivont jövedelmekkel rendelkezők legalább részleges megadóztatását célozza.

E logika azon alapszik, hogy a hosszabb időn keresztül élvezett személyi jövedelmek, beleértve az adózás alól kivont jövedelmeket is, egy bizonyos jövedelmi szint felett előbb-utóbb általában ingatlanokban (is) testet öltenek, igazságosabb lenne tehát, illetve kiegyenlítősebb adóterhelést generálna, ha az egyébként eltitkolható ingatlantulajdont is megadóztatnánk. Így azok is fizetnének, ha nem is jövedelem-, de ingatlanadót, akik adóeltitkolással jövedelemadómentesen tudtak hosszabb időn át jelentős jövedelmet realizálni és ebből ingatlantulajdont szerezni. (Az más kérdés, hogy összességében nagy valószínűséggel még így is jóval kevesebbet fognak fizetni, mint a jövedelmüket bevallók.) Kétségtelen, hogy a jövedelmüket teljes mértékben, szabályosan bevalló és az SzJA-rendszer szerint leadózó ingatlantulajdonosok is több adót fizetnének a korábbiaknál, de az is indokolható a fogyasztási tőke anyagi életszínvonalat emelő hatásával. A magasabb életszínvonalra való tekintettel úgy méltányos, hogy az azonos jövedelműek közül a tehetősebbek, az ingatlantulajdonosok érzékelhetően többel járuljanak hozzá a közteherviseléshez, mint az ingatlanal nem rendelkező magánszemélyek.

Ha pedig nemzetgazdasági szinten az ingatlanadó bevezetése következtében keletkező adótöbbletet, vagy annak jelentős (az adó beszedésének, nyilvántartásának költségén felül fennmaradó) részét a személyi jövedelemadót fizetőknek valamilyen technikával visszajuttatnánk, akkor az igazságosság (az egyenlőbb teherviselés) mértéke mindenképpen tovább növekedne. Az elvi logika szerint azok az adóalanyok, akik szabályosan adóznak jövedelmükből, „élveznék” az ingatlanadó miatt alacsonyabb jövedelemadó-kulcsokat,

és/vagy az adóalap-csökkentési, leírási lehetőségeket. Összességében tehát az SzJA-fizetők nemzetgazdasági szintű jövedelemadó-terhe csökkenne, habár az ingatlan tulajdonos SzJA-fizetők adóalanyok túlnyomó többsége esetében a teljes adóteher alighanem érzékelhetően nőne. Azok viszont, akik nem fizetnek minden jövedelmük után jövedelemadót, de e rejtett, adózás alól kivont jövedelmekből ingatlanra is szert tettek, azok legalább valamilyen mértékben rákényszerülnének az adófizetésre, hiszen a megfelelő adatbázisokra, nyilvántartásokra alapozott és ellenőrző mechanizmusokat is integráló ingatlanadó-rendszer gyakorlatilag nem játszható ki.

Ezért az új adónem bevezetése az adóterhelést tekintve a kiegyenlítődés felé mozdítaná el az adóalanyok relatív pozícióit, habár számot kell vetni azzal, hogy teljes kiegyenlítés, (sőt sejtésünk szerint még az érzékelhető mértékű részleges kiegyenlítődés sem) érhető el, sem ezzel a technikával, sem más módon.

Habár a fenti gondolatmenet nagy vonalakban helytálló lehet, a valóságban, vagyis bármely tetszőleges, szakmai szempontból „ideális” ingatlandó-rendszer bevezetése esetén sem érvényesül korlátlanul. Alábbi elemek, tényezők, problémák kezelése mindenképpen az adókiegyenlítés szempontjából szuboptimális megoldások rendszerbeintegrálását kényszerítik ki.

1. Értékmegállapítás;
2. Élethelyzetek/ időbeli eltolódások;
3. Nagyságrend;
4. Az adó címzettjének problémája;
5. Szociális feszültségek kezelése;
6. Forgalomképtelen ingatlanok problémája;
7. Az ingatlanok állapotának, állagának figyelembevétele;
8. Személyijövedelemadó-kedvezmények alternatív technikái;
9. A gyors piaci ármozgások kezelése;
10. Külföldi ingatlanok magyarok tulajdonában, magyarországi ingatlanok külföldiek tulajdonában;
11. Lehet-e eltérő a vállalkozások és a magánszemélyek tulajdonát terhelő adókulcs?
12. Résztulajdonok, haszonélvezet kezelése;
13. Telekadó.

A továbbiakban egyenként kitérünk e problémák mibenlétére, illetve elvi szintű javaslatokat teszünk a problémák kezelésmódjára.

2.1. Az érték-megállapítás problémája

Egyes országokban (pl. a többi visegrádi országban) egyszerűen négyzetméterre vetítve állapítják meg a fizetendő adó mértékét. E megoldás kétségtelen előnye, hogy nagyon leegyszerűsíti az adómegállapítás mértékét. Véleményünk szerint ugyanakkor felettébb igazságtalan az ingatlanadót országosan egységes, csak az adótárgy-ingatlan nagyságától függően megállapítani. Még a hasonló célú, egy településen belül elhelyezkedő ingatlanok piaci árszínvonala között is igen jelentős árkülönbségek vannak, szakmai vélemények szerint legalább nyolcvanszoros áreltérések regisztrálhatók a lakóépületek négyzetméter-árai között.

A lakások, egyéb ingatlanok tehát csak úgy adóztathatók az igazságosság igényével, ha azokhoz egységárat, értéket rendelünk. A piaci árakra közvetlenül nehéz volna adókövetést alapozni, mert nem áll, nem is állhat rendelkezésre a piaci árakról teljes körű és aktuális adatbázis.

Lakások esetén már kialakult az egységérték képzés egy vitatott, de végül is használható, javítható, továbbfinomítható módszere. E módszer az egyébként nem túl sikeres luxusadó kapcsán került kidolgozásra, és magában foglalja az utcák övezetekbe való besorolását, releváns érték meghatározó tényezők formális figyelembevételét, stb.. A vállalkozások tulajdonában álló ipari, kereskedelmi és lakásingatlanok adóalként figyelembe vett értéke a bruttó könyv szerinti érték alapján (esetleg valamilyen árinдекс alkalmazásával) lenne viszonylag egyszerűen kalkulálható.

Törölt: nettó

Törölt:

Természetesen sem a magánszemélyek, sem a vállalkozások tulajdonában álló ingatlanok fentiekben javasolt értékelési eljárása nem eredményezne a piaci árakat leképező ideálisan pontos árakat. Ellenkezőleg, az ingatlanállomány egészének számított, adóalként figyelembe veendő értéke szükségszerűen eltérne a piaci értéktől, mégpedig minden bizonnyal kifejezetten alacsonyabb lenne annál. (Erről tanúskodnak a nemzetközi példák, illetve a Magyarországon egyes közigazgatási egységekben már ma is létező ingatlanadó jellegű közterhek kapcsán összegyűlt tapasztalatok.) Hasonlóképpen, biztosra vehető, hogy az egyes ingatlanok relatív, egymáshoz viszonyított adóalként figyelembe veendő értékarányai bizonyos mértékben eltérnének a piaci érték alapján kialakuló arányoktól. Ez utóbbi a nagyobb probléma, mert az egységérték esetlegessége az adórendszer igazságosságát és ezáltal hitelességét, elfogadottságát csökkenti.

Mégis valamiféle becsült/kalkulált egységértékeket kell az értékalapú adózási rendszerben alkalmazni, mintegy jobb híján, mivel a piaci érték közvetlenül nem jelenik meg, nem számítható, és rendkívül nehezen, illetve szubjektíven becsülhető. Az ingatlanok java része annyi egyedi jellegzetességet mutat, hogy ex ante a piaci érték nem állapítható meg, csak ex post, azaz az adásvétel után egyértelmű, hogy egy ingatlan értéke mennyi az adott pillanatban. Erre viszont nem lehet adózást alapozni, többféle és nyilvánvaló okból, hiszen például egyes ingatlanok évtizedekig sem cserélnek gazdát. Ráadásul a főleg magánszemélyek közötti ingatlantranzakcióknál tipikus gyakorlat, hogy az ingatlan-nyilvántartáshoz eljuttatott szerződés nem az adott ingatlan tényleges vételárát tartalmazza, hanem a tulajdonszerzési illetékre vonatkozó, illetve az SzJA- fizetési kötelezettség „optimalizálásának” szándékával „eltérítik” azt.

Elvben a leginkább megbízható megoldás az egységértékek kialakítására az ingatlanok egyedi értékbecslése lenne erre kiképzett becslők helyszíni szemlélését követően, sajnos azonban a

gyakorlatban nem kivitelezhető több millió ingatlan rendszeres és hiteles értékbecslése. Csak az ehhez szükséges szakemberek, az ingatlanbecsüsök kiképzése éveket és horribilis pénzeket igényelne, ugyanakkor az egyedi értékbecslés szükségszerűen tömeges korrupciót, és az óhatatlanul esetleges, szubjektív, ad hoc becslések miatt végeérhetetlen és költséges jogorvoslati eljárásokat szülne.

Érdemes tehát abból a feltevésből kiindulni, hogy nem az aktuális piaci érték, hanem csak valamilyen becsléssel előállított, képzett, imaginárius érték lehet az adókimutatás alapja, bármennyire is korlátozza ez a csak kényszerűségből választott megoldás az ingatlanadó bevezetése érdekében hangoztatott legfontosabb érvek, az igazságosságnak az érvényesülését.

2.2. Élethelyzetek

Ma Magyarországon az ingatlantulajdonos magánszemélyek között a személyijövedelemadó-fizetés szempontjából több markáns csoport meglétét kell figyelembe venni, miközben az egyes csoportok között, akár adóéven belüli gyors átjárás is lehetséges, sőt gyakori. Az ingatlantulajdonosok halmaza, miként a magyar társadalom egésze, adófizetés szempontjából két alapvető szegmensből áll; egyesek jövedelmeik egésze, vagy zöme után fizetnek SzJA-t, mások viszont nem, vagy alig.

Az SzJA fizetésétől alapvetően tartózkodók szegmensén belül két további, jól felismerhető csoport különíthető el: a legitim és az illegitim nemfizetők. A nyugdíjasok, minimálbért keresők az adójogszabályok következtében legitim módon mentesülnek az adófizetésétől, a tanulók és a munkanélküliek jövedelem híján szintén legitim módon nem fizetnek jövedelemadót.

Az adóelkerülők viszont azért nem fizetnek egyáltalán, vagy csak jövedelmük kisebb része után SzJA-t, mert van ugyan jövedelmük, sőt e jövedelem adóköteles is lenne, de képesek kibújni a bevallási és fizetési kötelezettségek alól. A vagyonosodási vizsgálatok hivatottak e kör adófizetési kedvét felébreszteni, de ezeknek inkább csak az elrettentő erejével lehet érdemben számolni, tekintettel arra, hogy az adóelkerülők száma minden bizonnyal két vagy három nagyságrenddel haladja meg a vagyonosodási vizsgálatok számát. Az ingatlanadó bevezetésének a célja lényegében az SzJA-elkerülők tömeges bevonása az adófizetésbe.

A fő probléma az, hogy az igazságérzet azt diktálná, tegyünk különbséget a személyi jövedelemadót nem fizetők két alapvető szegmense, a nyugdíjasok, tanulók, munkanélküliek, minimálbért keresők és az adóelkerülők között. Azoknak, akik legitim okokból nem fizetnek személyi jövedelemadót, és különösen azoknak, akik e körhöz tartoznak és ingatlanadó fizetésére kötelezettek, valamilyen mértékben részesülniük kellene abból a bevételi többletből, amit az ingatlanadó bevezetése generál. Nem lehetséges azonban olyan csoportnak jövedelemadó-kedvezményt és/vagy jövedelemadó-leírási lehetőséget biztosítani, amelyik gyakorlatilag csak fogyasztási (és esetleg ingatlan-)adót fizet. Ezért az ingatlanadófizetési kötelezettségből kellene kedvezményeket kapniuk.

A nyugdíjasok által is fizetett fogyasztási adók esetében az adófizetés mechanizmusa, logikája nem engedi meg az egyedi kedvezmények, leírások, adóalap-csökkentési lehetőségek beiktatását a rendszerbe, személyijövedelem-adót pedig a nem dolgozó és egyéb címen adóköteles jövedelmet nem realizáló nyugdíjasok, vagyis a szegmens zöme és szociálisan

legsérülékenyebb rétegei, nem fizetnek. E két adónemből tehát célzott kedvezmények nem nyújthatók olyan módon, hogy azokból az egyébként – jövedelmi helyzetük alapján – kedvezményekre érdemes nyugdíjasok részesüljenek. Ha viszont a nyugdíjasokat en bloc mentesítenénk az ingatlanadó alól, vagy erősen kedvezményes kulcsokat állapítanának meg számukra, az nem kívánt adóelkerülési kikapukat nyitna meg.

Elgondolható az a megoldás is, hogy az ingatlanadó fizetése más adónemben generáljon kedvezményeket, könnyítéseket, alacsonyabb adókulcsokat. Az aktív korban kifizetett személyijövedelem-adó alapján a nyugdíjasok esetleg kaphatnának kedvezményt az ingatlanadóból. Ez azonban számos további kérdést vet fel. Egységes (értelemszerűen százalékos) nyugdíjas kedvezményt lehet megállapítani, de ha ez elég magas, akkor adóelkerülési kikapuként fog funkcionálni. Az egyedi, tehát a korábbi tényleges SzJA-befizetésektől függő kedvezményrendszer is hasonló rizikót tartalmaz. Ráadásul racionálisan aligha dönthető el és indokolható meg, hány évre visszamenőleg és mekkora SzJA-fizetés fejében mekkora kedvezmény érvényesíthető, és az miért csak a nyugdíjasoknak jár. Az a kérdés is eldöntendő volna, hogy évről-évre változó vagy állandó legyen-e a kedvezmény összege/aránya, járna-e az a „méltányolható lakásigényen” felüli ingatlanokra, a nyaralókra stb.

Az időbeli eltolódás is felvett problémákat. Ha az ingatlanadó fizetésére kötelezett nyugdíjasok számára a korábban befizetett SzJA mértékében adnának ingatlanadó-kedvezményt az nyilvántartási, adatkezelési problémák tömegét vetítené elő.

Egy ilyen kedvezménytípus bevezetése az adóhatóságot új nyilvántartások vezetésére és hosszú időre szóló archiválására kényszerítené, ezzel jelentős többletköltséget generálna, alkalmazását praktikus okokból sem tartjuk célszerűnek. A fordított, kvázi visszamenőleges kedvezmény ráadásul eléggé idegen a jelenlegi magyar adórendszer logikájától, ezért illeszkedési problémái nehezen mérhetőek fel ex ante. Ezért úgy véljük, a követendő megoldás egyszerűen az ingatlanadó-kulcs kedvezményes megállapítása a szóban forgó csoport, a nyugdíjasok szegmensének egészére, esetleg életkortól vagy lakásnagyságtól függő mértékben.

2.3. Nagyságrendek

Az ingatlanadó bevezetése jól előrelátható és megszokott módon jelentős és negatív érzelmeket, politikai reakciókat, társadalmi feszültséget keltene. Ezeket a kísérőjelenségeket azzal lehet mérsékelni, ha az ingatlanadó fizetésére kötelezettek és az ingatlanadó alól (tulajdon hiányában) mentesülő magánszemélyek számára egyaránt érzékelhetően csökkennének a személyi jövedelemadó (esetleg a társadalombiztosítási járulék) kulcsai. Erre később ismertetendő modellszámításaink szerint elvileg volna is esély, ám a várható mérsékelt adókulcsok esetén ez a hatás – legalábbis a háztartások vonatkozásában – nem lesz igazán jelentős.

A jövedelemadó-csökkentés alapjául szolgáló, ingatlanadóból származó többletbevételekre a következő tényezők hatnak elsősorban:

- a lakosság kezén lévő ingatlanállomány becsülhető összértéke;
- az új adónem bevezetésekor kezdetben alkalmazható mérsékelt adókulcsok (ez a legfontosabb);

- figyelembe kell venni továbbá a nyilvánvalóan megszűnő hat, ma is létező, egyes önkormányzatok által kivetett, mások által mellőzött, ingatlanokhoz kapcsolódó adó nem megszűnése miatti bevételkiesést.

Kedvezőtlen esetben a fentiekhez járulhat az új adó nem kivetésének és behajtásának előre láthatólag a más adó nemeknél megszokottnál valamivel magasabb (bár előreláthatólag elviselhető mértékű) költségigénye.

Mіндеzen tényezők együttes hatására nem keletkezne elegendő fedezet egy *jelentős* jövedelemadó-csökkentésre az ingatlanadó bevezetése esetén. Az átlagos jövedelemadó-kulcs igazán számottevő csökkenése csak meglehetősen drasztikus ingatlanadó-kulcsok esetén lenne megvalósítható, az SzJA pár százalékos csökkentése pedig sem az ingatlanadó fizetésére kötelezettek, sem a tulajdonnal nem rendelkezők számára nem lenne hatásos, meggyőző érv az új adó nem mellett. Ezért az új adó nem viszonylagos népszerűtlensége majdnem biztosra vehető.

2.4. Az adó címzettjének problémája

Az ingatlanadó címzettjének precíz és egyértelmű meghatározása két szempontból is különösen jelentőséggel bír.

1. Amennyiben az ingatlanadó-fizetési kötelezettség teljesítése fejében egyedi jövedelemadó- kedvezmény, adó alap-csökkentés stb. vehető igénybe, akkor bizonyos, általában családi körön belül felmerülhet az a szándék, hogy az ingatlan annak a nevére kerüljön, aki a legtöbb kedvezményt tudja igénybe venni. Ugyanakkor nem várható tömegesen az ingatlanok átíratása csak és csupán az ingatlanadó „optimalizálása” miatt, tekintettel a nemzetközi mértékkel is magas magyar átírási költségekre.
2. A magánszemélyek tulajdonában és használatában álló ingatlanok, lakások és nyaralók tipikus használati módja családi, ezért felvetődhet, hogy – francia példára – az együtt élő családtagok közül bárki, illetve többen is lehessenek az adó címzettjei. (Ennek természetesen csak akkor van jelentősége, ha az ingatlanadó bevezetéséhez egyénileg érvényesíthető jövedelemadó-kedvezmények társulnak.) Ez utóbbi megoldásnak viszont az a hátránya, hogy ezáltal kikerülhetővé válik az ingatlan-átírással kapcsolatos többletköltség – vagyis annak elriasztó hatása elenyészne. A tömegesen kitaruló kiskapuk nyilvánvalóan csökkentenék az ingatlanadó címén befolyó adótömeget.

Az ingatlanadó címzettje adott esetben lehetne maga az érintett lakás is (más használatú célú ingatlanoknál ezt a specifikus konstrukciót semmi esetre sem javasoljuk bevezetni). Ennek oka, hogy kezelni kell azt a helyzetet is, amikor valaki nem rendelkezik forrással az ingatlanadó megfizetésére, de társadalmilag nem kívánatos, hogy emiatt lakása elhagyására kényszerüljön. E társadalmi probléma javasolt kezelési módjára részletesebben kitérünk a következő pontban.

2.5. Szociális feszültségek kezelése

Mint minden új adónem, az ingatlanadó bevezetése is arra kényszeríti az érintetteket, hogy azokkal az erőforrásokkal, az ingatlanadó esetében értelemszerűen az ingatlanokkal is másként gazdálkodjanak, mint korábban. Nem lehet cél ezt a gazdálkodási kényszert kivételekkel, felmentésekkel, kedvezményekkel stb. korlátlanul enyhíteni, de egyes jól előre látható, extrém eseteket akkor is kezelni kell, lehetőleg már az új adónem bevezetésekor.

Az ingatlanadó bevezetése kapcsán legalább két e körbe tartozó, szociális probléma kezelésére fel kell készülni.

1.) Mint ismeretes, Magyarországon a személyi tulajdonú lakóingatlanok aránya rendkívül magas (a bérlakásoké meg alacsony). A saját tulajdonú lakás biztosítja ma Magyarországon a legolcsóbb lakhatást, különösen, ha az ingatlan állagát nem őrzik meg, nem költenek az épületek kisebb-nagyobb, de még halasztható felújítására.

A saját tulajdonú lakásingatlanok magas aránya arány nem utolsósorban a korábbi állami-tanácsi-önkormányzati lakások kedvezményes privatizációja során és miatt alakult ki. A privatizáció révén sok kisjövedelmű, vagy mára kisjövedelművé és/vagy nyugdíjassá vált magánszemély, család jutott, esetenként jelentős nagyságú és/vagy értékű, ugyanakkor gyakran igen rossz állapotú, vagy időközben ilyenné vált ingatlanhoz.

Az ingatlanadó bevezetésének nem lehet célja, hogy ezeket a lakástulajdonosokat anyagilag tömegesen ellehetetlenítse. Ugyanakkor az ingatlanadó bevezetése közreható abban, hogy egészen extrém élethelyzeteket (pl. amikor egy magányos kisnyugdíjas 3-4 szobás, nagy értékű luxuslakásban húzza meg magát) a racionálisabb erőforrás-allokáció irányába toljon el.

Nemcsak szociális szempontok indokolják ama kritérium figyelembe vételét, hogy az ingatlanadózás bevezetése ne járjon az idős magánszemélyek által tulajdonolt és lakott lakások tömeges értékesítésével. Egy ilyen kínálati sokk minden bizonnyal a lakáspiaci árak csökkenésével és az ingatlanfedezetek értékvesztésével járna. A távolabbi hatások prognosztizálására, egy esetleges hitelválság realitásának megítélésére jelen anyag keretei között nem vállalkozunk.

Véleményünk szerint azon ingatlanok esetében, amelyeket nyugdíjon kívüli jövedelemmel nem rendelkező idős/kisnyugdíjasok laktak, és amelyek a társadalmilag indokolt lakásigényt legfeljebb egy szobával haladják meg, ingatlanadó-moratóriumot kellene bevezetni. Vagyis az ingatlanadót úgy kellene kiszabni, hogy az a tulajdonos választása szerint vagy hatályosul a szokásos fizetési határnápig, vagy, ha a tulajdonos élni kíván a moratóriummal, akkor az adófizetési kötelezettség az ingatlan első tulajdonváltásáig (öröklést is ideértve) felfüggesztésre kerül. A kötelezettséget ugyanakkor az adóhatóság nyilvántartja, sőt az kamatozik is, mégpedig egy hangsúlyozottan nem büntető jellegű kamattal (praktikusan alkalmazható lenne e célra a jegybanki alapkamat). A moratórium bevezetése ugyan az adóbevételek befolyását részben későbbi időpontra allokálná, de nem hozna idős és szegény embereket tömegesen nehéz élethelyzetbe. Mellesleg a lakáspiaci kínálati sokkot is minden bizonnyal hatékonyan megelőzné.

2.) A mai napig napvilágra került ingatlanadó-elképzelések zöme az adókötelességet lakások esetében az ingatlanérték többé-kevésbé alacsonyan megszabott alsó határának meghaladásához kötötte és csak a limit feletti részt adóztatta volna, esetenként sávosan progresszív adóval. Az adókötelezettség alsó limithez kötése mintegy azt fejezi ki, hogy a

társadalmilag elfogadott lakásigény mértékéig a tulajdon ne generáljon adófizetési kötelezettséget, illetve, hogy a kisebb értékű lakások zömmel kisjövedelmű családok tulajdonában és birtokában állnak, ezért nem lenne szerencsés e jövedelmi csoport tagjait a korábbinál nagyobb adóterhekkel sújtani.

Magunk részéről nem tartjuk fenti gondolatmenet igazságát kézenfekvőnek. Ma Magyarországon a tömeges lakástulajdon miatt számos kifejezetten szegény család is rendelkezik lakástulajdonnal, de könnyen belátható, hogy nem az ingatlanadó a szociális támogatás racionális formája. Az alsó limit valamennyi lakástulajdonosnak támogatást jelentene (márpedig az aligha vitatható, hogy a jövedelmi helyzet és a lakástulajdonlás között pozitív korreláció áll fenn), vagyis a szociális szándékú adómentesség zömét a jobbmódúak élveznék.

Az alsó limit bevezetése az ingatlanadó rendszerébe nemcsak a limitet el nem érő értékű lakások utáni, illetve a limit alá eső értékűre eső adó kiesését jelentené. Széles játéktérrel biztosítana az adóelkerülésre (erre a luxusadó fiaskója számos példát hozott), a családi házak társasházzá alakítására.

Ha adótechnikai vagy szociális megfontolásokból kifolyólag mégis az alsó limit bevezetése mellett születne döntés, akkor a lehetőség szerint ezt a limitet alacsonyan (egy, esetleg kétmillió forint értékben) kellene megállapítani.

De még az alsó limit bevezetése esetén is figyelemmel kell lenni arra, hogy számos ingatlan – nem utolsósorban lakásingatlanok – több, esetenként eltérő arányú tulajdonrészrel rendelkező személy birtokában vannak. Ezért egyértelműen olyan szabályozásra van szükség, amely nem jutalmazza a megosztott tulajdont adóelőnyvel.

Nehezen lehetne megindokolni azt a vélhetően nem ritkán előadódó esetet, hogy a több, de egyenként limit alá eső értékű lakást tulajdonló személy nem adóköteles, miközben a hasonló értékű, de egyetlen lakásban megtestesülő ingatlantulajdonnal bíró másik személy fizet ingatlanadót. (Véleményünk szerint az ingatlantulajdon összevont adózása fokozott technikai nehézségekkel járna, ezért bevezetésének feltételei a közeljövőben aligha teremthetők meg.)

Az alsó limit alkalmazásától való tartózkodás – illetve a nagyon alacsony értéklimit – viszont egy újabb problémát generál: vannak olyan ingatlanok, mégpedig nem kis számban, amelyek a gyakorlatban nem tehetőek pénzzé: putrik, elnéptelenedő falvak elhagyott, lerobbant házai, de egyes ipari, kereskedelmi ingatlanok is. Erre a problémára is megoldást kell találni az ingatlanadó rendszerén belül.

2.6. Forgalmképtelen ingatlanok problémája

A hazai ingatlanállomány egy része (putrik, elnéptelenedő kistelepülések elhagyott, lerobbant házai, de egyes rossz helyen fekvő és/vagy műszakilag elavult, tönkrement ipari, kereskedelmi ingatlanok is) gyakorlatilag semmilyen áron nem hozhatók forgalomba, nincs áruk, nincs értékük, viszont bármilyen kalkuláció szerint meghaladhatja az adóalap az esetleges alsó értéklimit szintjét³.

³ Felvetődött a regionális mentesség bevezetésének racionalitása is, amely különösen nehéz gazdasági helyzetű kistérségek esetében lenne megfontolandó

Az ipari kereskedelmi ingatlanok közül az tekinthető értéktelennek, amelyen a tárgyidőszakban, adóévben nem, vagy csak minimális mértékben folytat a tulajdonos gazdálkodást, abban a reményben viseli az ingatlan terheit, hogy egy távolabbi időpontban az ingatlant hasznosítani tudja: azon újra ipari, vagy kereskedelmi tevékenységet tud kifejteni, illetve előbb-utóbb vevőt talál.

Az ilyen értéktelen ipari és kereskedelmi ingatlanokra nem lenne ésszerű kivetni a(z értékalapú) ingatlanadót, vagy, ha mégis, akkor nulla forint összegben, mert a használatjának érdemi hasznot nem hajt, sokkal inkább ráfizetést jelent pl. egy őrzésre, minimális karbantartásra mindenképpen rászoruló, ezért tulajdonosának költséget jelentő elhagyott gyárépület.

Választható olyan megoldás is, hogy az ebbe a csoportba tartozó ipari és kereskedelmi ingatlanokra is kivetik az ingatlanadót, de a fizetésre az első értékesítésig/használatbavételig moratóriumot kap a tulajdonos. A felhalmozódó ingatlanadót (nem büntető jellegű) kamat is terhelhetné. A moratórium intézményének bevezetése erre az ingatlankategóriára ugyanakkor nehezítené, lassítaná az értékesítést, mert növelné az értékesítés költségeit.

A putrik, komfort nélküli lakóingatlanok esetében az ingatlanadó-moratórium bevezetése nem célszerű, egyrészt mert ezek az ingatlanok használatban vannak, másrészt mert ezek az ingatlanok akár forgalomképesek is lehetnek, habár rendkívül alacsony áron. Ugyanakkor nem várható, hogy a jövőben értékük érdemlegesen megnövekszik.

Nem lehet cél azonban, hogy az ezekben lakó, meghúzó szegény, gyakran munkanélküli, vagy alkalmi munkából élő lakosság még ezekről a lakóhelyekről is kiszoruljon. Ezért az e csoportba tartozó – tulajdonos, vagy családja – által lakott lakásokat javasoljuk nem adóztatni. Társadalmi szempontból ugyanis kifejezetten diszfunkcionális lenne olyan, alapvetően szociális segílyre szoruló csoportokat megterhelni egy bármilyen kis összegű, de új adónemmel, amelyek biztosan fizetésképtelenek. Ráadásul, ha az új adónem hatására meg is nőne a lakásmobilitás e körben – magyarán az adóterhelés miatt lakásuk elhagyására kényszerülnének a komfort nélküli lakásokban élők legnehezebb helyzetben lévő csoportjai – ezekre a lakásokra aligha lenne érdemi és fizetőképes kereslet, illetve a korábbi lakók szó szerint az utcára kerülnének.

Ezért lehetővé kellene tenni az önkormányzatoknak, hogy rendkívül indokolt esetben felmentést vagy (nem lakásjellegű ingatlan esetén) halasztást adhassanak az ingatlanadó-fizetési kötelezettség alól, akár szociális indokkal, akár azért, mert kiszabása esetén az adó nem lenne behajtható.

2.7. Az ingatlanok állapotának, állagának figyelembevétele

Az ingatlanadó értékadó, és az ingatlanok piaci értéke, ára nagymértékben függ az állapotuktól, állaguktól, a felújításoktól, a gépészet és a nyílászárók korszerűségétől, az épületek esztétikai minőségétől stb. E tényezők figyelembevétele véleményünk szerint mégsem lenne célszerű az ingatlanadó mértékének megállapításakor. Ennek két oka is van:

1. E tényezők beemelése az ingatlanértékelési rendszerbe kezelhetetlenül bonyolult és ellenőrizhetetlen árképzéseket generálna.

2. Ha az adóalap növekedésével szankcionálnának az épületek állapotát, felszereltségét növelő beruházások, akkor a mesterségesen ellenérdekelte tett tulajdonosok visszafognák aktivitásukat e téren, ezzel mindenki csak vesztené, a költségvetés, a tulajdonosok, a városok, falvak, az építőipar stb.

2.8. A gyors piaci ármozgások kezelése

A magyar ingatlanpiacokon, beleértve a lakáspiacot is, az elmúlt két évtizedben tendenciáját tekintve a nominális árak folyamatos, de nem egyenletes sebességű emelkedését figyelhettük meg. Az elmúlt időszak időnként hektikus áralakulásának (a kilencvenes évek második harmadában például 1-2 év alatt megduplázódtak a budapesti lakásárak), vannak tanulságai a tervezett ingatlanadó-rendszerre nézve is. Az árak ilyen nagyarányú, hirtelen meglódulását, robbanását aligha célszerű és képviselhető álláspont beemelni az ingatlanértékelésbe, mert az ingatlanadó fizetésére kötelezett tulajdonosok túlnyomó többsége számára (azoknak, akik belátható időn belül nem kívánják pénzzé tenni tulajdonukat) objektíve majdnem közömbösek az árak.

Az adókat azonban a tulajdonosoknak rendszeresen meg kell fizetniük az ingatlanadó bevezetése után, mégpedig folyó jövedelmük terhére. Ha az egységértékek minden fék nélkül követik az ingatlanárak változását, beleértve az időről-időre előadódó árrobbanásokat is, akkor a fizetésre kötelezettek egy tőlük független és általuk nem befolyásolható véletlenszerű gazdasági jelenség függvényében akár egyik évről a másikra is extrém tehernövekedést, következésképpen fájdalmasan érzékelhető jövedelmi hatást lesznek kénytelenek elszenvedni. Ez olyan bizonytalanságot és fenyegetettséget vinne széles lakossági rétegek jövedelmi helyzetébe, amelynek a következményei előbb-utóbb minden bizonnyal megpecsételnék az új adónem sorsát.

Ezért – habár feltételezzük, hogy az önkormányzatok emelhetik az adó alapjául szolgáló egységértékeket a piaci ingatlanértékek növekedésével összhangban – az egységértékek növekedésére a lakosság jövedelmi biztonsága érdekében felső határt kell megállapítani. Eszerint az egységértékek (egyenként vagy átlagosan) nem nőhetnek gyorsabban, mint a lakossági jövedelmek és/vagy a fogyasztói árak.

Lesznek olyan évek, amikor ez a kiegészítő szabály nem jelent effektív korlátot az egységértékek alakítása előtt, de lesznek olyan esztendőik is (az elmúlt évtized tapasztalatai szerint nem is túl ritkán) amikor az egységértékek árváltozása szánt-szándékkal el fog maradni a piaci árak dinamikája mögött. Következésképpen az egységértékek előbb-utóbb alulértékeltek lesznek, az ingatlanadó jelentősége, bevételi aránya a rendszer kényszerű jellegétől fogva idővel érzékelhetően csökken, néhány évtized után elenyészik. De néhány éves távlatban ez nem kérdőjelezi meg a bevezetés racionalitását, márpedig hosszabb távra tervezni alighanem illúzió.

Ráadásul ez az ingatlanadót marginalizáló folyamat – a Nyugat- és Észak-Európában tapasztaltnál magasabb hazai ingatlanár-növekedés és magasabb infláció miatt – még gyorsabban fog lezajlani, mint másutt.

Kezelnünk kell azt a Magyarországon egyelőre nem igazán megfigyelhető esetet is, amikor egyes régiókban/ingatlantípusok esetén csökkennek az ingatlanárak. Tekintettel arra, hogy az ingatlanadó-bevételek lefelé irányú rugalmasságát az állami költségvetés aligha viselné el,

egyszerűbb megoldás annak előzetes deklarációja, hogy az egységértékek lefelé nem változhatnak.

Az általunk javasolt értékalapú ingatlanadó kalkulált egységértékei, ha definíciószerűen nem is azonosak a piaci árakkal, de kalkulációs módszerükkel (nagyon nagy vonalakban és csak véges számú tényező figyelembevétele mellett) a számított értékek halmaza mintegy leképezi a piaci árstruktúrát, legalábbis egy adott időpontban. Vagyis az egyes ingatlanokra kiszámolható egységértékek aránya az alkalmazott kalkulációs módszer megfelelőségének mértékében többé-kevésbé tükrözi az ingatlanok között egy adott időpontban meglévő, az elhelyezkedés, a funkció és a minőségi tényezők determinálta árkülönbséget.

Ugyanakkor az elmúlt évek alatt megfigyelhető volt, hogy egyes környékek, (pl. a pesti V., VI., és a VII., VIII., IX. kerület egy része) felértékelődtek, nemcsak abszolút értékben, hanem relatíve is. Más korábban magasra értékelt környékek ugyanakkor kevésbé értékessé váltak (pl. Rózsadomb). Mivel az egységértékek megállapítása minden bizonnyal a budapesti kerületek hatáskörébe fog kerülni, fontos volna annak biztosítása, hogy az egységértékek arányai tükrözzék a piaci árstruktúrát, és ne a kerületek bevételigenye determinálja szintjüket, nemcsak az új adóem indulásakor, hanem az egységértékek valamennyi változtatását követően is. Mivel az ingatlanadó a lakosság széles rétegeit érintené, feltehető, hogy az egységértékek kialakításának nyilvánossága önmagában is az aránytalanságokat mérséklő hatású lesz.

2.9. Személyijövedelemadó-kedvezmények alternatív technikái

A jelenlegi deklarált cél szerint a költségvetés az ingatlanadó révén befolyó többletbevétel (még abban az esetben is, ha az új adóem alapján kiszabott közterhek közvetlenül az önkormányzatokat fogják gazdagítani) vissza kívánja juttatni annak az adózói körnek, amely az adót befizette.

Véleményünk szerint érdemes a két fő forrásból (lakosság, vállalkozások) származó bevételeket annál az adózói szegmensnél kompenzálni, amely az ingatlanadó adott részét befizette. Modellszámításaink során a magánszemélyektől és a vállalkozásoktól befolyó összegekre egymáshoz viszonyított várható arányára számszerű becslést is teszünk. Bemutatjuk azt is, hogy amennyiben az ingatlanadó révén befolyt összeget teljes mértékben az élők munkájának (adó- és TB-)terheinek csökkentésére használnánk fel, akkor milyen arányú tehercsökkenést tenne ez lehetővé.

A kompenzáció technikája szempontjából mindkét adózói szegmensben (lakosság, vállalkozók) alapvetően két módszer között választhatunk, de akár kombinálható is a kétféle eljárás.

(1) Adókulcsok csökkentése az érintett gazdasági szereplők legfontosabb adóeme (lakosság esetében az SzJA, vállalkozások esetében az élők munkáját terhelő adók és járulékok) esetében. Ha a döntéshozók ezt a módszert választják, akkor az ingatlantulajdonosok új adóem miatt kialakuló adótöbbletét lényegében visszaosztják a szegmens valamennyi tagja között, jövedelemtől függő arányokban. A módszer mellett szól, hogy egyszerű, nem igényel különösebb adminisztrációt, széles kört érint, köztük olyan magánszemélyeket is, akik szociális, anyagi helyzetük miatt nem rendelkeznek ingatlannal. Ugyanakkor ma Magyarországon az ingatlantulajdonlás és különösen a lakástulajdonlás olyan széles rétegeket

(közte sokakat a legszegényebbek közül is) jellemez, hogy nem állítható, hogy a tulajdonosok sokszerű adóterhelése ne okozna elviselhetetlen szociális terheket, megoldhatatlan élethelyzeteket.

(2) Az SzJA-fizető magánszemélyek és a bérterheket álló vállalkozások címzett kedvezményeket kaphatnának (pl. az adó- és járulékalapot csökkenthetnék a kifizetett ingatlanadóval stb.). Értelemszerűen Az adóalap-csökkentés nem „vinné el” a teljes ingatlanadó-bevételt, ezért ez a megoldás más kedvezményeket is feltételez, illetve jól társítható az 1. pont szerinti technikával. Megfontolható a radikálisabb megoldás, vagyis hogy a kifizetett ingatlanadó értékével a jövedelemadó összegét lehetne csökkenteni. Mindkét megoldásnak hátránya viszont a fokozott adminisztrációs igény, a bonyolultabb adózási folyamat. Főleg a magánszemélyek esetén ez a megoldás nemcsak ösztönzést, hanem megoldást is adhat a „kiskapuk” keresésére, mert ez esetben az adó tényleges többletköltsége nem független az adóalany személyétől.

A „kiskapu-probléma” úgy lenne a legegyszerűbben áthidalható, hogy a lakásingatlanok esetében (a nyaralók esetében nem) kedvezményként az együtt élő család bármelyik/összes tagjának átadható és/vagy megosztható lenne az adóalap-leírás lehetősége. Ez a megoldás talán még több lehetőséget kínál a „trükközésre”, ugyanakkor a családi gazdálkodás valós gyakorlatát tükrözné, és nem attól függene az ingatlanadó következtében keletkező nettó adófizetési többlet, hogy a család legtöbbet kereső tagjának nevéen van-e a család lakása, vagy valamelyik még nem is kereső kiskorú családtagén.

2.10. Külföldi ingatlanok magyar, magyarországi ingatlanok külföldi tulajdonban

Az ingatlanadót értelemszerűen a tulajdonosok állampolgárságától, állandó lakhelyétől, székhelyétől függetlenül valamennyi, egyébként Magyarországon található és adófizetésre kötelezett ingatlanra ki kellene vetni. A külföldiek esetleges pozitív diszkriminálása sem az új adónem társadalmi fogadtatása, sem a kiskapuk bezárása szempontjából nem képviselhető és nem is szükséges, habár elképzelhető, hogy egyes államok részéről reciprocitási alapon érkeznek majd reklamációk.

Reálisan számolni kell azzal is, hogy egyes, Magyarországon nagy befektetéssel rendelkező multinacionális vállalatok a fizetendő új adónem alól, gazdasági erejükkel, fontosságukkal élve, kivonulással fenyegetőzve, megpróbálnak egyedi mentességet szerezve kibújni. E jól előrelátható problémák kezelésére fel kell készülni már az adó bevezetése előtt, pl. azzal, hogy készüljenek egyedi kimutatások, kalkulációk arról, hogy miként változik az érintett vállalkozás teljes adóterhelése. A különböző egyedi adómentességek miatt a nagybefektetők esetére is jó előre ki kell dolgozni a tárgyalási stratégiát, de ezek esetében nehezebb lesz kézzelfogható érveket, hivatkozásokat találni, amelyek elősegítik az új adónembe való belenyugvást az ilyen, már ma is igen jelentős adókedvezményeket élvező befektetők körében.

A magyar állampolgárok/cégek külföldi ingatlantulajdonát nem javasoljuk az ingatlanadó hatálya alá vonni, annak ellenére, hogy a külföldön ingatlant vásárlók számítanak a legtehetősebb rétegnek. Ennek számos elvi és technikai oka van: elsősorban az, hogy nincs okunk diszkriminálni, kedvezőtlen versenyhelyzetbe hozni a magyar tulajdonosokat egy helyi piacon, legyenek azok termelő, kereskedelmi vállalkozások, vagy ingatlankiadó

magánszemélyek, könnyű kibújni az adófizetési kötelezettség alól, megoldhatatlan az egységérték-képzés problémája stb.

2.11. Lehet-e eltérő a vállalkozások és a magánszemélyek tulajdonát terhelő adókulcs?

Véleményünk szerint, ha az időről-időre felreppenő és/vagy megszűntetett ingatlanadó-tervekben szereplő adókulcs-elképzelések ténylegesen bevezetésre kerülnek, akkor az új adónemmel szemben az egyik kínálózó érv az lesz, hogy nem felelne meg az alkotmánynak, a „szektorsemlegességnek”, ha a vállalkozások és a lakosság eltérő kulcsok szerint fizetne ingatlanadót.

A kiszivárgott tervek szerint a vállalkozások 1-1,5%-os kulcs szerint fizetnének ingatlanadót, míg a lakosság, 0,25-0,5%-ot fizetne, illetve sávosan progresszív adótáblát alkalmaznának a lakossági ingatlanokra, amely összességében szintén kedvezőbb lenne, mint a vállalkozások adókulcsa⁴.

Véleményünk szerint az adókulcsok eltérése képviselhető, mert azzal megalapozottan lehet érvelni, hogy eltérő a vállalkozások és a lakosság esetén az adóalap képzése és a figyelembe veendő adóalap nagysága, ezért a kétféle adókulcs nem hasonlítható össze. A vállalkozásoknál a könyv szerinti értéken alapszik az adókiivetés, a lakossági ingatlanok esetében az egységértékeken és egy bonyolult, de bárki számára megismerhető kalkulációs mechanizmuson – tehát a már említett, luxusadónál is alkalmazott technikán.

Arra is rá kell mutatni az érvelésben, hogy a vállalkozási ingatlanok olyan sokfélék műszaki tartalom, építési költség és rendeltetés szerint, hogy nem készíthető olyan egységértéken alapuló kalkulációs mechanizmus, amely a gyakorlatban is használható lenne, hasonlóképpen, a magánszemélyek általában nem vezetnek könyvelést, így nem lehet őket a könyv szerinti értéken alapuló értékmegállapítás alapján adóztatni.

Valószínűleg érdemes lenne a vállalkozások tulajdonában álló lakás-, és nyaralóingatlanokat is a lakossági adószabályok és mértékek szerint terhelni annak reményében, hogy legalább részlegesen megelőzhetőek legyenek az új adónem elleni, szükségszerűen felmerülő tartalmi kifogások.

2.12. Résztulajdonok, haszonélvezet kezelése

Mint már korábban is említettük, számos ingatlan, egyebek mellett lakásingatlan több, esetenként eltérő arányú tulajdonrészrel rendelkező személy birtokában van. Ezért egyértelmű és olyan célzott szabályozásra van szükség, amely semmilyen esetben nem jutalmazza az egyébként az ingatlanpiacot csak zavaró és esetenként jelentős többletköltségeket generáló megosztott ingatlantulajdon adóelőnyével. Vagyis, az ingatlanadót az ingatlan teljes értéke alapján célszerű kivetni, tekintet nélkül a tulajdonosok számára, amely értelem szerűen az adó

⁴ Felvetődött progresszív, tehát az egy tulajdonos birtokában álló ingatlantulajdon összértékével növekvő kulcsok alkalmazása is. Véleményünk szerint ez csak bonyolítaná a rendszert és kikapuk keresésére ösztönöznél. Valójában az ingatlanadó-rendszerek nem a tulajdonosokat, hanem az ingatlanokat terhelik adóval, nem lenne logikus, hogy a fizetendő adó teljes összegét befolyásolja az, ha a tulajdonos személyében változás áll be.

nagyságát sem befolyásolná. Az adókiszabás záró elemeként az adófizetési kötelezettséget a tulajdonostársak között tulajdoni részesedésük arányában természetesen meg kell osztani. A tulajdonostársak között a közös tulajdonú ingatlan adómegosztásáról kötött eltérő megállapodásokat az adómérték megállapításánál stb. figyelmen kívül kell hagyni, mert csak így lehet elkerülni, hogy pl. olyan ingatlanokra is nagy arányban vegyenek igénybe nyugdíjaskedvezményt, illetve az adófizetési moratóriumot, amelyek csak ki részben állnak nyugdíjasok tulajdonában.

Egy másik technikai jellegű, de komoly probléma, hogy az ingatlanok egy részén haszonélvezeti jog van, a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlanok esetében definíció szerint, és a felek eltérő megállapodásának hiányában az adó alanya szükségképpen a tulajdonos lenne. A haszonélvezeti jog alapítása ugyanis költségkímélő kikapuként szolgálhat az ingatlanadófizetési kötelezettség adóalanyának megváltoztatásához is. Tekintve az átírási illetékek mértékét, az esetleges SzJA-fizetési kötelezettség keletkezésének lehetőségét aligha éri meg egy ingatlant csak az ingatlanadó címzettjének megváltoztatása érdekében átíratni, mondjuk egy családtagra.

2.13. Telekadó

A társasházi lakások értékében a lakásra jutó telekrész értéke is benne foglaltatik, véleményünk szerint az ingatlanadót nemcsak a lakások esetében, hanem következetesen a telkekre (de csak a mezőgazdasági művelés alól kivont és/vagy belterületi földterületek esetén) is ki kellene terjeszteni.

Ennek lenne lényeges gazdasági racionalitása. A művelésből kivonás már ma is igen költséges eljárás, de ennek továbbdrágítása, folyó költségeinek növelése határesetekben fékezne, lassítaná a folyamatot. A telektartás folyó költségeinek emelkedése esetleg arra indítaná a telektulajdonosokat, hogy fokozottan törekedjenek telkeik mielőbbi értékesítésére, ennek, az építési piacok tekintetében lehetne egyfajta élénkítő, gyorsító hatása is, mert ma ingatlanberuházók esetenként hosszabb-rövidebb időt kénytelenek megfelelő telkekre várva késleltetni tervezet és finanszírozással rendelkező beruházásaikat is.

3. Egyéb, tisztázandó kérdések

3.1. Az értékalapú ingatlanadó bevezetésének adatkezelési feltételei

Az értékalapú ingatlanadó bevezetésének adatoldalról két alapvető feltétele van:

1. Egyfelől az adót kivető hatóságnak rendelkeznie kell az ingatlanok teljes listájával, amely az adott ingatlanon álló építmény jellegét, használati módját, alapterületét, tulajdonosát is tartalmazza.
2. Másfelől egységértékeket kell rendelni az egyes ingatlanokhoz.

A magánszemélyek tulajdonában álló lakások, nyaralók, nem lakás célját szolgáló ingatlanok tekintetében az építmény és kommunális adó kapcsán összegyűlt eddigi tapasztalatok alapján egy működő adózási eljárási modell felvázolható. Javaslatunk szerint az eddigi tapasztalatokra alapozva lehetne kialakítani az ingatlanadó kirovásának ügymenetét, és az adatbázisok is megfelelnek az egyes önkormányzatok által kirótt, mások által mellőzött kommunális és építményadónak.

E két adónem kiszabása hosszú évek óta zavartalanul folyik: a tulajdonos bevallási kötelezettsége alapján a települési, Budapesten a kerületi önkormányzatok adóosztályai szabják ki és bevételezik ezt a két adónemet.

Az, hogy egy ingatlanhoz kapcsolódó adónemet a helyi önkormányzatok szabjanak ki, nagyon életszerű és feltétlenül megtartandó eleme a jelenlegi adórendszernek. Az önkormányzat nemcsak a földhivatali adatokhoz férhet hozzá szükség szerint, hanem építési és egyéb hatósági eljárásai folyamán előbb-utóbb minden, a hatáskörébe tartozó ingatlantulajdonossal kapcsolatba kerül, ami az adókiivetés és az adófizetés ellenőrzésére is számos információval, egyéb kapaszkodóval szolgál, és rendelkezik mindazon helyi ismerettel, ami közreható az adóügyek hatékony és költségtakarékos intézésében.

A vállalkozások a tulajdonukban álló ingatlanokról, annak bruttó értékéről, az utolsó értékelés időpontjáról szintén az önkormányzatoknak nyújtanának be bevallást.

Természetesen bevallást nem érdemes minden évben készíttetni, az adózási ingatlan-adatbázis létrejötte utáni években már elegendő a *változások követése*.

A lakások egységértékének meghatározására a már korábban többször említett technikát, a luxusadó bevezetése kapcsán kialakult eljárást javasoljuk átvenni, természetesen azzal, hogy a gyakorlati tapasztalatok fényében az első adóév lezárása után érdemes elemzően áttekinteni az egységértékekkel kapcsolatos tapasztalatokat és az értékelési rendszer esetleg szükséges finomítására javaslatokat kidolgozni. E munka során is tekintettel kell lenni arra az alapelvre, hogy csak véges, sőt korlátozott számú input esetén marad a kalkulációs séma átlátható és a gyakorlatban jól használható.

3.2. Az ingatlanforgalmi szerződésekben és a valóságban vélelmezett értékkülönbségek

A nemzetközi összehasonlításban is magas átirási illetékek, illetve a magánszemélyek jövedelemteremtő ingatlantranzakcióit terhelő SzJA-fizetési kötelezettség miatt számos, e körbe tartozó felek között kötött ingatlanügylet tényleges árait harmadik fél, beleértve az adóhatóságokat is, nem ismerheti meg. Széles körben elterjedt gyakorlat, hogy a földhivatali ingatlan-nyilvántartás számára kötelezően csatolandó szerződés hamis, általában a ténylegesnél alacsonyabb vételárat tartalmaz.

Az ingatlanszerződések hamis vételárral való készítése azonban komoly veszélyeket rejt magában, és ezek nem zárhatók ki teljes mértékben, még a kialakult technikák (dupla szerződés, egyidejű, vagy későbbre datált szerződésmódosítás, az ingatlanszerződés feltételül szolgáló ingóságok értékesítésére vonatkozó szerződés) segítségével sem. Egy gyakorlott, lakásügyekben jártas ügyvéd véleménye szerint a jelenség visszaszorulóban van, mert az ügyfelek bizonytalansága, félelmei növekvő tendenciát mutatnak. A lakásmaffióról szóló hírek és félelmek is sokat javítottak a szerződéskötési morálon, akárcsak a lakáshitelezés kiterjesztése a használt lakások körére, mert a banki értékbecslés és hitelszerződések önrészre vonatkozó kikötései hatékonyan korlátozzák, szorítják keretek közé a hamis vételár-feltüntetés gyakorlatát.

Ám a javuló tendencia ellenére felmerül a kétely: szolgálhatnak-e alapul az ingatlan-nyilvántartásból származó és fenti jogszokás miatt szisztematikusan alábecsült ingatlanárak az ingatlanokra az adókimutatás során alkalmazandó egységérték kiinduló nagyságának és/vagy éves módosításának megállapításakor?

Természetesen előnyösebb lenne nem csak az illeték- és SzJA-bevétel szempontjából, hanem az értékalapú ingatlanadó arányos kiszabását tekintve is, ha a földhivatali adatok a tényleges forgalmi árakat tartalmaznánk. Ez biztosan nem így van, de ez nem jelenti azt, hogy ez az adatforrás teljesen használhatatlan lenne.

1. A földhivatali forrásból származó adatok minden további nélkül tekinthetők a tényleges vételárak alsó korlátjának, vagyis kimondható, hogy a jól kalkulált egységértékek magasabbak (de legfeljebb azonosak) kell, hogy legyenek az ingatlan-nyilvántartásból származó adatoknál.
2. Nincs alap feltételezni azt, hogy aggregált adatok esetén szisztematikusan nagyobb a vételár-eltitkolás aránya és mértéke egyik vagy másik településen, illetve városi körzetben. Ez azért lényeges, mert az ingatlanadó szintjénél talán még fontosabb az adónem méltányossága és társadalmi recepciója szempontjából, hogy az egységértékek ne tartalmazzanak kirívó aránytalanságokat, igazságtalanságokat, véletlen különbségeket.

Annak ellenére, hogy számszerű becslést az ingatlan-nyilvántartásból származó ingatlanérték-adatbázis és a tényleges piaci árak eltérésére adni nem tudunk, a fentiek alapján megalapozottnak tűnik az az állítás, hogy az földhivatali ingatlanpiaci adatbázis alapul szolgálhat az övezetek, egységértékek megállapításához.

3.3. Az általános forgalmi adó és/vagy a jövedéki adó növelése nem igazságosabb, hatékonyabb és egyben nem olcsóbb módja-e az állami bevételek biztosításának, mint az ingatlanadó bevezetése?

Az általános forgalmi adó és/vagy a jövedéki adó növelése biztosan nem igazságosabb, viszont biztosan hatékonyabb és egyben olcsóbb módja lenne az állami bevételek biztosításának, mint az ingatlanadó, mint új adónem bevezetése. Ugyanakkor az új adónem bevezetésének mérlegelésének legjobb tudásunk szerint az a peremfeltétele, hogy nem az adóbevételek növelése, hanem a szinten tartása a cél, és az ingatlanadóból származó adó többletet valamilyen technikával vissza kell juttatni a befizetők összességének.

Az igazságosság elve komolyan sérülne a fogyasztáshoz kapcsolódó adók emelése esetén. A fogyasztáshoz kapcsolódó adók emelése az egész társadalmat sújtaná, s noha a nagyobb fogyasztású, jómódú rétegeket erősebben érintené, fajlagosan a kisebb jövedelműeket nagyobb arányban sújtaná. De nem érintené erőteljesebben másoknál az ingatlanadó és az ahhoz kapcsolódó adókiegyenlítési szándék tulajdonképpeni célcsoportját, azokat, akik nem fizetnek jövedelmük, illetve azok egy nagy része után jövedelemadót, de ezek az eltitkolt jövedelmek elegendő anyagi alapot teremtettek ahhoz, hogy ingatlanra tegyenek szert. Bár nemcsak a jómódúak rendelkeznek Magyarországon ingatlantulajdonnal, de a jómóddal nő az ingatlantulajdonlás mértéke, sőt az ingatlantulajdont akár a jómód mércéjének is tekinthetjük. Ezért, ha a jómódúak célzott adóztatása a cél, akkor aligha érdemes, és semmi esetre sem igazságos az ingatlanadó bevezetése helyett a fogyasztáshoz kapcsolódó adókat emelni.

Sérülne az igazságosság olyan tekintetben is, hogy a fogyasztáshoz kapcsolódó adók emelése értelemszerűen csak a fogyasztókat, a lakosságot terhelné, míg az ingatlanadó bevezetésével az adóhatóság az adóalanyok szélesebb körét „sarcolná”, hiszen a vállalkozások is fizetésre lennének kötelezettek.

3.4. Az ingatlanadó beszedésének, nyilvántartásának költsége

Korábban említést tettünk arról, hogy az ingatlanadó kiszabásának és beszedésének költségei meghaladják a más adónemeknél megszokott szintet. Mivel azonban az ingatlanadó kiszabása és beszedése a jelenlegi, már létező, és más feladatokat is ellátó önkormányzati adóapparátust terhelné, nem kell túlbecsülni az új adónem bevezetésének többletköltségeit. Maga a bevezetés nyilván többletköltségeket generál, de a rendszer beállása után a folyamatos adókiszabás, és az egységértékek karbantartása már nem tekinthető jelentős mértékű többletfeladatnak.

4. A magánszemélyek és a vállalkozók ingatlanvagyonának összetétele, az ingatlan-adóalap nagyságrendje

4.1. A lakásállomány értékbecslése a lakásstatisztika adatai alapján

Az ingatlanállomány becsléséhez első kiindulópontként a lakásstatisztikai évkönyv lakásállománnyal kapcsolatos adatait használtuk. Ezek az adatok nem bontják meg a lakásokat tulajdonosuk szerint (habár az *önkormányzati tulajdonban* lévő lakások számáról közölnek adatot). Az adatok szerint 2007 elején mintegy 4,2 millió lakás volt Magyarországon. Az átlagos lakásterület kb. 75 négyzetméter. Az évkönyv megyékre lebontva közli a lakások számát és az átlagos lakásterületet, továbbá egyéb „natúrális” információval is szolgált, így a három vagy több szobás lakások arányát (országos szinten mintegy 47%), vagy az összkomfortos lakások arányát (kerekén 90%).

A lakásvagyon *értékét* – tehát a jövőbeli ingatlanadó-alapot – illetően viszont ezek az adatok csak kevésbé egyértelmű útmutatással szolgálnak. Ha piaci értékük alapján szándékozzuk-e adóztatni a lakásokat, akkor az adótömeg nagyságrendi prognózisához értékbecslésekre kell hagyatkoznunk. Szakmai konszenzus szerint országos átlagban a lakásnégyzetméter-ár *jelenleg megközelítőleg 200 ezer forint*. (Ezzel összecseng a KSH adata, amely szerint a nettó, tehát ÁFA, továbbá *telekárhányad* nélküli építési költségek országosan átlagosan 152 ezer forintot tesznek ki, ennek ÁFA-val növelt értéke a gyakorlatban alsó árhatárnak tekinthető, ennek fényében a becslésünk igen visszafogott.) Országos szinten a lakásállomány értékét *megközelítőleg 64 billió forint*ra tehetjük. A négyzetméter-árak nem azonosak az egyes megyékben. A becslés során feltételeztük, hogy a négyzetméter-árak közti különbségek a megyék között megközelítőleg megfelelnek a *négyzetméterenkénti lakásépítési költséggel*. (Ez utóbbira közöl adatot a KSH.) Ilyen módon a következő becsült értékekhez jutunk.

Az ingatlanvagyon becsült értéke

	Lakások száma	Átlagos lakásterület, m ²	Lakásállomány becsült értéke (Mrd. Ft)*
Budapest	863.330	63,3	12.584
Bács-Kiskun	236.054	77,6	3.495
Baranya	162.522	75,7	2.347
Békés	166.905	79,0	2.481
Borsod-Abaúj-Zemplén	284.410	74,8	3.751
Csongrád	186.987	75,6	2.957
Fejér	166.509	75,4	2.428
Győr-Sopron-Moson	176.993	81,8	2.858
Hajdú-Bihar	221.004	73,0	3.078
Heves	133.195	79,1	2.038
Jász-Nagykun-Szolnok	170.804	73,8	2.355
Komárom-Esztergom	123.151	73,9	1.760
Nógrád	89.519	76,7	1.274
Pest	428.953	84,2	7.129
Somogy	136.220	80,5	2.049
Szabolcs-Szatmár	216.372	81,4	3.291
Tolna	97.962	81,4	1.532
Vas	107.765	80,1	1.749
Veszprém	146.185	77,6	2.164
Zala	123.612	79,3	1.844
Ország összesen	4.238.452	75,2	63.746

Forrás: KSH lakásstatisztikai évkönyv, 2007

*: A fajlagos lakásépítési költség országos átlagtól való eltérései alapján becsülve

Első közelítésben tehát az ingatlanadó-alap egyik része, a lakásállomány értéke megközelíti a 64 billió forintot. Ez az érték azonban további korrekciókra szorul.

(1) A lakások egy részének tulajdonosa az állam. Így amennyiben a tulajdonos fizeti az ingatlanadót, ennek a résznek az értékét le kell vonni az adóalapból, hiszen az államháztartás intézményei nem fizetnek ingatlanadót. (Ha fizetnének, akkor se lenne nettó bevétel.) Amennyiben viszont a lakó (bérlő) fizeti az ingatlanadót, az állami tulajdonú lakások túlnyomó része is az adóalapot gyarapítja. (A lakásstatisztikai évkönyv adata szerint ugyanis 2006-ban az önkormányzati tulajdonú lakások 93%-át az önkormányzatok bérbé adták.) Ez esetben a helyzetet az bonyolíthatja, ha esetleg a bérlő (hasonlóan mondjuk a svédországi gyakorlathoz) alacsonyabb adókulccsal adózik, mint a magántulajdonos.

A lakásstatisztikai adatok szerint 2006-ban mintegy 145 ezer lakás volt önkormányzati tulajdonban. Feltéve, hogy az önkormányzati lakások adják az állami tulajdonú lakások döntő hányadát, ez azt jelenti, hogy megközelítőleg a lakások 3,5%-a állami tulajdonú. Ha az egyszerűség kedvéért azt is feltesszük, hogy az önkormányzati lakások átlagos értéke nem tér el a lakások teljes sokaságától (valószínű, hogy ténylegesen valamilyen, nem ismert mértékben eltér, mégpedig lefelé), akkor az eredetileg közel 64 billió adóalapot *csökkenteni kell 3,5%-kal*. Amennyiben a tulajdonos helyett a bérlőket adóztatjuk, méghozzá azonos adókulccsal, akkor az adóalap nem csökken.

(2) Nem zárható ki, hogy a döntéshozók célszerűnek látnak egy (*alacsony*) értékhatárt szabni, amely alatt az ingatlan nem adóköteles, a legnincstelenebbek adóztatásának elkerülése

érdekében. Ehelyütt azzal a feltevessel élünk, hogy az értékalapon számított lakásállomány *alsó 5%-a kivonódik* az adózott ingatlanok köréből. (Ez lakásszámban mérve értelemszerűen magasabb arányt jelentene.)

(3) Az ingatlan adózási értékét nemzetközi példák szerint csökkenteni szokták az ingatlant terhelő adósságokkal (vagyis az ingatlan nettó, adósságokkal csökkentett értékét szokták adóztatni – ez esetben a nettó érték nem az amortizáció levonására vonatkozik). Az MNB adatai alapján 2007 közepén a háztartások és a vállalati szféra együttes lakáscélú hitelállománya közel 3,1 billió forint, az általunk becsült össz-lakásérték majdnem 5%-a volt. Ezt az összeget is kivonjuk az eredetileg kapott 63,7 billió forintból.

Ezeket a tényezőket számításba véve, nagyjából a következő lehetőségek adódnak:

1. Ha az ingatlanadót alsó értékhatár nélkül, az összes ingatlanra kivetik, továbbá az állami ingatlanok bérlői fizetik az ingatlanadót, akkor az adóalap csak a lakáscélú hitelek állományával csökken. Ily módon a becsült adóalap értéke *60,6 billió Ft*.
2. A nyugdíjasok számára javasolt *adómoratórium* az első években szinte csak adócsökkenést fog hozni. A *szociális célú egyedi mentességekkel* együtt erre 10%-ot vonnánk le. Az idő előrehaladtával, ahogyan elkezdődnek a halasztott kifizetések, a moratórium adóalap-csökkentő hatása mérséklődik, ám a mentességek szükségessége (a szegénységhez hasonlóan) tartósan fennmarad. Mindenesetre a jelen számításban a rövidtávú hatással számolunk. Az adóalap e tényező hatására becsülhetően *54,2 ezer milliárd forintra* csökken.
3. Ha alkalmazunk egy alsó értékhatárt, amely az összesített lakásállományi érték 5%-át kitevő halmazzal kivon az ingatlanadó alól, akkor az adóalap értéke tovább csökken, *51 billió Ft-ra*.
4. Ha a fentiek felül csak a lakástulajdonos fizeti az ingatlanadót (tehát az állami ingatlanok esetében nincs adófizetési kötelezettség), akkor az adóalap értékét tovább kell csökkenteni az eredeti adóalap 3,5%-ával. A végeredmény kerekén *49 billió Ft*.

Attól függően tehát, hogy milyen körre és milyen módon terjed ki az ingatlanadó, a lakásállomány által generált adóalap összértéke kb 20%-os szélességű sávban alakulhat.

4.2. Ingatlanvagyon értéke a nemzeti számlák szerint

A nemzeti számlák vagyonszámlái keretében a KSH becslést közöl egyebek mellett a teljes hazai ingatlanállomány bruttó és nettó (amortizációval csökkentett) *értékéről*. A legfrissebb adat 2005-re vonatkozik. Ez az értékbecslés *nem* az ingatlanok piaci értékét igyekszik megragadni. Ehelyett az ingatlanok (újra-)bekerülési (létesítési) értékét veszi alapul, és kiegészíti azt egy (mérsékelt) képzetes haszonkulccsal. A továbbiakban az ingatlanok értékét elsősorban azok műszaki állapotának alakulása (állagromlás, felújítás, stb.) figyelembe vételével vezetjük tovább. Ezenkívül a mindenkori folyó érték megállapításához évente felszorozzák a korábbi értéket a beruházási árindex-szel. Ez a fajta értékbecslés tehát lényegében *figyelmen kívül hagyja* az ingatlanpiaci fejleményeket, és azok piaci árakra gyakorolt hatását, ennyiben tehát stabilabb értékeket eredményez. Mivel pedig az ingatlanpiacon gyakori jelenség az árak meglódulása, míg az árak esése viszonylag szokatlan esemény, az így kapott értékek tendenciájukat tekintve alacsonyabbak a piaci áraknál. Nem meglepő tehát, hogy a nemzeti számlákban közölt ingatlanadatok értéke jócskán alatta marad

a lakásstatisztikai adatok és a piaci egységárra vonatkozó becslésünk révén kapott feltételezett értéknagyságnál.

Fontos jellemzője továbbá ennek az adatsornak, hogy nem csak a lakások, hanem az egyéb építmények értékét is számba veszi, valamint hogy külön-külön becslést ad az egyes tulajdonosi kategóriák kezén levő ingatlanállomány értékéről is.

**Ingatlanok állományának értéke szektorok szerint, 2005 végén
milliárd forint**

	Nem pénzügyi vállalatok	Pénzügyi vállalatok	Kormányzat	Háztartások	Háztartásokat segítő nonprofit intézmények	Összesen
Állóeszközök bruttó értéke						
Lakások	144	0	1671	46517	0	48332
Egyéb épületek, építmények	31610	798	33765	2735	2895	71803
Állóeszközök nettó értéke						
Lakások	93	0	771	22790	0	23654
Egyéb épületek, építmények	19663	559	21321	1761	1754	45058

Forrás: KSH Nemzeti Számlák

Figyelembe kell venni, hogy a vállalati könyvekben az ingatlanok bruttó és nettó (amortizációval csökkentett) értéke is megtalálható. *A vállalati ingatlanok esetében a továbbiakban a bruttó értéket fogjuk adóalapnak tekinteni*⁵.

A lakások esetében a bruttó összérték csak 48,3 billió Ft, tehát számottevően – kb. 25%-kal – alatta marad az általunk alkalmazott – piaci értékre vonatkozó – becslés révén előállt 64 billió forintról. Véleményünk szerint ez a változat közelebb áll ahhoz az értékhez, amely alapján az adó végül kivetésre kerülhet. Korábban megállapítottuk, hogy az övezetekhez, utcákhoz stb. rendelt egységértékek alapjául szolgáló földhivatali adatok általában alatta maradnak a voltaképpeni piaci értéknek. A nemzetiszámla-statisztikában bennerejlő 25%-os alulbecslés jó közelítésnek bizonyulhat ahhoz az értékhez, amely a földhivatali adatok nyomán előáll majd. Arról is említést tettünk korábban, hogy az adózási érték piaci értékhez képest történő alulbecslése elterjedt gyakorlat, csökkenti az adónem keltette feszültségeket.

Megjegyezzük, hogy a lakások esetében *nincs számottevő különbség* a között, hogy a vállalati ingatlanokat bruttó vagy nettó értéken vesszük-e számításba.

Ezúttal is figyelembe kell venni azokat a lehetséges csökkentő tényezőket, amelyeket a lakásstatisztikára alapozott becslésünknel számításba vettük.

1. A lakáscélú hitelek állományát – 3,1 billió Ft-ot – kivonva az adóztatható lakások összértéke 45,2 billió Ft.

⁵ A lakásoknál korábban javasoltuk, hogy az aktuális állapotukat, felújítást stb. ne vegyék figyelembe, nehogy az új adónem hozzájáruljon a lakásállomány állagromlásához. Ehhez igazodva az egyéb ingatlanoknál is a bruttó értéket vesszük alapul.

2. A nyugdíjasoknak számára javasolt adómoratórium és a szociális célú egyedi mentességek adóalap-csökkentő hatását (legalábbis az első években) 10%-osra becsüljük. Az adóalap e tényező hatására becsülhetően 40,4 ezer milliárd forintra csökken.
3. Amennyiben egy alsó értékhatárt is tartalmaz a bevezetendő új adónem részletes szabályozása akkor a korábbiak szerint a lakásállomány értékének 5%-át kitevő alsó halmazt kivesszük az adóztatott lakások halmazából, így marad 38 billió Ft.
4. A fenti táblázatból kiszámolható, hogy a lakások esetében a kormányzati tulajdon – csakúgy, mint a lakásstatisztikai adatok alapján – a nemzetiszámla-statisztika szerint is a lakásvagyon 3,5%-át teszi ki. Ha feltesszük, hogy a tulajdonos adózik az ingatlanok után, akkor az állami tulajdonú lakásokat ki kell venni az adóalapból. Ily módon marad 36,3 billió Ft.

A nemzetiszámla-statisztika szerint a *nem lakásjellegű* épületek összértéke (bruttó értéken 71,8 billió Ft) jócskán meghaladja a lakások összértékét, annak majdnem másfélszeresét teszi ki. Az adóalapot ugyanakkor csökkenti, hogy a nem lakáscélú ingatlanok esetében a kormányzat igen jelentős részt, az ingatlanvagyon majdnem felét birtokolja, tehát ennyivel csökkenteni kell a becsült adóalapot. (Habár e vagyonon belül is lehetnek pl. olyan üzlethelyiségek, amelyeket az önkormányzatok bérbe adnak vállalkozóknak, akik ily módon potenciális ingatlanadó-fizetők is lehetnek, ezen ingatlanok aránya azonban ismeretlen. Ezért most feltesszük, hogy az állami tulajdonú nem lakáscélú ingatlanokat egyetemlegesen az állam maga használja, illetve, hogy az állami tulajdonú ingatlanok bérlői nem adókötelesek.)

A nem lakáscélú ingatlanok esetében, ha a bruttó értéket vesszük alapul, a *magánszektor* nemzeti számla alapú, nem lakáscélú ingatlanvagyon 38 billió Ft. A nem lakáscélú ingatlanok esetében nem jön számításba az alsó értékhatár, mint adóalap-csökkentő tényező; az ingatlanokon lévő adósságtömeg leszámításával ehelyütt nem számoltunk. Az adómoratórium alá eső ingatlanok aránya e körben várhatóan nem jelentős, ezért ezzel a tényezővel külön nem kalkulálunk. Az ingatlanvagyon e szegmensét érintő hitelek levonásától többféle megfontolás alapján is eltekintettünk. Egyrészt a vállalkozások gazdálkodásának a hitelfelvétel olyannyira természetes eleme, hogy nem lenne racionális adóelőnyvel jutalmazni, másfelől nem is áll megfelelő adat a rendelkezésünkre. Ugyanakkor a célzottan ingatlanfejlesztésre, illetve saját gazdálkodási célt szolgáló ipari és kereskedelmi ingatlanok vásárlására, építésére felvett hitelek levonási lehetőségét az adóalapból meg kellene teremteni, hogy pl. a zömmel idegen forrásokkal fejlesztő szakcégek tevékenységét az új adónem bevezetése ne lehetetlenítse el. (A vállalati tulajdonú lakások esetében – a nemzeti számlák szerint 2005-ben a lakások bruttó értéke lényegében megegyezett a vállalati szektor lakáscélú hiteleinek értékével. A vállalatok tehát a birtokukban lévő lakások után várhatóan csak elenyésző mértékű ingatlanadót fognak fizetni.)

Amint látható, főleg a lakásállomány vonatkozásában számos adóváltozatot elképzelhetőnek tartunk, és emiatt az összes adóztatható ingatlanállomány értékére becsült értékek széles skálája sorakoztatható fel. Néhány csökkentő tényezőt (a lakásértékek adósságállománnyal való csökkentését, illetőleg a nyugdíjas moratóriumot és az egyedi szociális mentességeket) viszont *eleve adottnak vesszük*. Az alábbi táblázatban összegezzük az így megmaradt lehetőségeket.

Becslések az ingatlanadó-alap lehetséges értékeire (billió Ft)

	Lakásadatok a lakásstatisztika (2007-es adatok) alapján			Lakásadatok a nemzeti számlák (2005-ös adatok) alapján		
	Ingyenhitellel, moratóriummal és szociális mentességekkel csökkentett	Ingyenhitellel, moratóriummal, mentességekkel és alsó értékhatárral csökkentett	Ingyenhitellel, moratóriummal, mentességekkel, alsó értékhatárral és állami lakásvagyonnal csökkentett	Ingyenhitellel, moratóriummal és szociális mentességekkel csökkentett	Ingyenhitellel, moratóriummal, mentességekkel és alsó értékhatárral csökkentett	Ingyenhitellel, moratóriummal, mentességekkel, alsó értékhatárral és állami lakásvagyonnal csökkentett
1 Lakás	54,2	51,0	48,8	40,4	38,0	36,3
2 Egyéb (nemzeti számla szerinti bruttó értéken)	38,0					
3 = 1+2 Összesen (bruttó)	92,2	89,0	86,8	78,4	76,0	74,3
4 Egyéb (nemzeti számla szerinti nettó értéken)	25,9					
5 = 1+4 Összesen (nettó)	80,1	76,9	73,7	66,3	63,9	62,2

Forrás: Saját számítások a KSH Lakásstatisztikai Évkönyv (2007), illetve a KSH Nemzeti Számlák 2004-2005 alapján

4.3. Adóbevétel különböző adókulcsok és adóalap-becslések mellett

Az adóalap becsülhető értéke a fentiek alapján és a forrásul használt adatok, illetve egyéb tényezők függvényében elég széles, 92,2-62,2 billió Ft-os sávban ingadozik. A beszédhető adóbevétel (az alkalmazott adókulcs(ok) függvényében még ennél is többfajta értéket vehet fel. A kezelhetőség kedvéért a továbbiakban eltekintünk azoktól a változatoktól, amelyek a vállalati tulajdonban álló, nem lakáscélú ingatlanokat nettó értéken vették számba. Az ezek után megmaradt ingatlanérték-változatok két szélső értékéből (92,2, illetve 74,3 billió Ft) indulunk ki, ezek alapján vesszük számba az adóbevételek lehetséges értékeit.

Meggyőződésünk szerint a nem lakáscélú ingatlanokat magasabb adókulccsal kell adóztatni, mint a lakásokat. Az eltérő vetítési alap miatt nem tartjuk döntőnek a háztartási és vállalati ingatlanokra kivetett adókulcsok azonossága melletti – szektorsemlegességre hivatkozó – érvelést. Jelen számításnál azt tételeztük fel, hogy a háztartási, nonprofit és vállalati tulajdonú lakások adókulcsa egységes. Az egyéb ingatlanok adókulcsa is egységes, de a lakásokénál magasabb. Két lehetőséget veszünk számításba:

- 0,25%-os adókulcs a lakásokra, 0,5%-os adókulcs az egyéb ingatlanokra;
- 0,5%-os adókulcs a lakásokra, 1%-os adókulcs az egyéb ingatlanokra.

A magunk részéről javasoljuk, hogy a *bevezető* adókulcsokat a fenti legalacsonyabb értékeken állapítsák meg. A végleges értékek tekintetében viszont ez az adómérték korántsem szükségszerű.

Mint említettük, a lehetőségeket az adóalapra vonatkozó két szélső értékekre számoljuk ki. Az egyik szélső eset (81,1 billió Ft-os adóalap), amikor többé-kevésbé piaci érték alapú adóztatást feltételezünk, nincs alsó értékhatára az adóztatásnak, és az állami tulajdonú lakások bérlői is fizetnek (a lakástulajdonosokkal azonos kulccsal) ingatlanadó. A másik szélső érték (62,2 billió Ft-os adóalap) akkor adódik, amikor a lakások értékét egy alacsonyabb, bekerülésiérték-alapú módszerrel állapítják meg, van alsó értékhatára az adóztatásnak, és az állami tulajdonú lakásokat nem számítjuk bele az adóalapba. Az alacsonyabb adóalap a magasabbnak mintegy háromnegyedét teszi ki. Megfelelően illusztrálhatja tehát azt az esetet, amikor az ingatlanokat piaci értékük 75%-a után adóztatják.

Becslések az ingatlanadó-bevételre az adóalap és az adókulcs függvényében

		Lakásadatok a lakásstatisztika (2007-es adatok) alapján		Lakásadatok a nemzeti számlák (2005-ös adatok) alapján	
Adóalap (billió Ft)	Lakás	54,2		36,3	
	Egyéb	38,0			
	Összesen	93,2		74,3	
Adókulcs		Lakás: 0,25% egyéb: 0,5%	Lakás: 0,5% egyéb: 1%	Lakás: 0,25% egyéb: 0,5%	Lakás: 0,5% egyéb: 1%
Adó- bevétel (Mrd Ft)	Lakás	135,5	271,0	90,8	181,5
	Egyéb	190,0	380,0	190,0	380,0
	Összesen	325,3	651,0	280,8	561,5

Forrás: Saját számítások a KSH Lakásstatisztikai Évkönyv (2007), illetve a KSH Nemzeti Számlák 2004-2005 alapján

Amint a táblázatból látható, az feltételezett adóalaptól és a különféle adókulcs-kombinációktól függően a várható adóbevétel egészen széles intervallumban ingadozik. Az is tény viszont, hogy még a legalacsonyabb érték (281,0 Mrd Ft) sem tekinthető jelentéktelennek. A maximális bevétel (651,0 Mrd Ft) komoly összeg, amely erőteljes adóztatást jelez, az ingatlanok értékének cseppet sem engedékeny értékelése mellett.

Figyelembe kell venni azonban, hogy már most is léteznek különféle, ingatlanadóval rokonítható adónemek. Magától értetődőnek tűnik, hogy ezeket az adónemeket az ingatlanadó bevezetésével egyidőben meg kell szüntetni - gyakorlatilag egybe kell olvasztani őket az ingatlanadóval. A nemzeti számlák 2005. évi adatai hat adónemet sorolhatunk ide. Ezek:

1. a vállalkozók építmény- és telekadója
2. a vállalkozók kommunális adója
3. a háztartások építményadója
4. telekadó
5. háztartások kommunális adója
6. háztartások idegenforgalmi adója (mivel ez lényegében szobakiadási adó, felfogható egyfajta ingatlanadóként).

(A luxusadót 2006-ban vezették be, így nincs még adat róla a nemzeti számlákban, de sajtóértesülések szerint a bevétel jelentéktelen, mindössze 120 millió forint volt.)

A fenti hat adóból származó összes bevétel 2005-ben 63,8 Mrd forintba rúgott. Ez nem mérhető a fentiekben becsült lehetséges ingatlanadó-bevételekhez, de e bevételek kiesését figyelembe véve a várható nettó ingatlanadó-bevétel mégis érzékelhetően csökken. Amennyiben az ingatlanadó-bevétel az alacsonyabb értéket veszi fel, akkor a korábbi adónemek megszűnéséből adódó bevételkiesés az új adóból származó voltaképpen nettó bevételt 20-25%-kal, 217 milliárd forintba csökkenti. A felső limithez közeli ingatlanadó-tömegnél a megszűnő kisadók miatti csökkenés mintegy 10%, az ingatlanadó-tömeg becsülhető felső korlátja 592 milliárd forint.

4.4. Az ingatlanadó, mint más adónemek kulcs-csökkentésének kiváltója?

Abból a feltevésből indulunk ki, hogy az ingatlanadó bevezetésének célja nem az adó- és járulékbevétel főösszegének növelése, hanem az adóterhek igazságosabb terítése, az eddigi adó- és járulékkikerülők legalább egy részének az adózók körébe való bekényszerítése. Ez csak akkor valósulhat meg, ha az ingatlanadó bevezetésével egyidőben az ingatlanadóból származó becsült bevétel mértékéig csökkentjük a jelenleg érvényes adónemek okozta terheket. Úgy véljük, hogy lehetőleg törekedni kell arra, hogy az ingatlanadóban érintett szereplők (háztartások, vállalatok) terhei külön-külön se növekedjenek az ingatlanadó bevezetése miatt, tehát mindkét adófizetői szegmens egyéb adó- (és járulék)terhei annyival csökkenjenek, amennyi pótlólagos terhet az ingatlanadó jelent számukra, természetesen nem az egyes adózók esetében, hanem „szegmensszinten”.

Először azt vizsgáljuk, mi történne, ha az összes, ingatlanadóból származó többletbevétellel egyetlen adónem mérséklése állna szemben. A kérdés az, hogy ebben az esetben a szóban

forgó adónemekből származó bevételt hány százalékkal lehet visszanyesni az ingatlanadónak köszönhetően.

Ehhez ismét a két szélsőérték módszeréhez folyamodunk. Ha figyelembe vesszük a kommunális stb. adók kiesését, akkor az ingatlanadóból várható többletbevétel a fentiek alapján **217 Mrd Ft, illetve 592 Mrd Ft közötti értéket vehet fel.** E két szélső érték alapján a következő eredmény jön ki a különféle adónemek lehetséges kiváltásának mértékét illetően, amennyiben az adócsökkentés a régi adónemek közül csak egy kiválasztott adónemet érint (tehát a százalékos megjelölés az egyes adónemeknél vagy-vagy értendő) :

Régi adónem	Várható állami bevétel 2008-ban a régi adó- vagy járuléknemből		Ingatlanadó-többletbevétel		
			Alsó szélsőérték		Felső szélsőérték
	Mrd Ft	Mrd Ft	Régi adónem %-ában	Mrd Ft	Régi adónem %-ában
SZJA	1923,3		11,2		30,8
Munkáltatói TB-járulék*	2546,9*	217,0	8,5	592,2	23,3
Iparüzési adó	400,0**		54,3		148,1

Forrás: Saját számítások a KSH Lakásstatisztikai Évkönyv (2007), a KSH Nemzeti Számlák 2004-2005, illetve a 2008-as költségvetési terv alapján

* Az egészségbiztosítási és nyugdíjpénztári befizetések költségvetési előirányzatai, illetőleg a munkáltatói járulék várható értékére vonatkozó saját becslés alapján

**Az újabb híradásokban megjelent becsült bevétel

Mint látható, a felső szélsőérték esetében az ingatlanadó még a **vállalati TB-terheket** is számottevő mértékben képes lenne kiváltani. Az **iparüzési adóból** származó bevételt pedig **jelentősen** felülmúlná. A vállalati TB-befizetések esetében a kapott alsó határérték (a járulékbevétel 8,5%-os kiváltása) durva becsléssel **az összesített járulékkulcs (jelenleg 32%⁶) 3%-pontos csökkentését, a felső határérték pedig (a bevétel 23,3%-os kiváltása) az összesített járulékkulcs 7,5%-pontos csökkentését tenné lehetővé.**

Mint említettük, helyesebbnek tartanánk, ha az érintett tulajdonosi szektorok annak arányában részesülnének adókönyvitésben valamely régi adónem vonatkozásában, amilyen mértékben az ingatlanadó többletbevélet jelent a számukra. A szélsőértékek vizsgálata alapján a háztartások részesedése az ingatlanadó-fizetésben 37% és 46% közötti intervallumban alakul. A vállalatok részesedése nagyjából 50% és 58% közötti, a non-profit szektor részesedése kb. 5%. Ennek figyelembe vételével a próbaszámításhoz a háztartások részesedését 41%-osra, a vállalatok részesedését 54%-osra állítottuk be. Ha a háztartási szektor így kapott ingatlanadó-befizetéseit szembeállítjuk az SZJA-val, a vállalati szektor befizetéseit pedig *vagy* a TB-terhekkal, *vagy* az iparüzési adóval, akkor a következőt kapjuk:

⁶ A munkaadói nyugdíjjárulék a bruttó bér 21%-a, az egészségbiztosítási járulékkulcs 8%-os, a munkaadói járulékkulcs 3%-os (2008-tól várhatóan a nyugdíjjárulék 25, az egészségjárulék 4%-ra változik, a két összege – 29% - azonban nem változik). A járulékkulcs csökkentésére vonatkozó becslés mindenekelőtt azért csak hozzávetőleges, mert nem számolunk az EHO-hoz hasonló tételesen meghatározott járulékkerhekkal.

Régi adónem	Várható állami bevételek 2008-ban a régi adó- vagy járuléknemből	Ingatlanadó-többletbevétel			
		Alsó szélsőérték		Felső szélsőérték	
		Mrd Ft	Régi adónem %-ában	Mrd Ft	Régi adónem %-ában
SZJA	1923,3	89,0	5	242,8	13
Vállalati TB-járulékok	2546,9*	117,2	5	319,8	13
Iparüzési adó	400,0**		29		80

Forrás: Saját számítások a KSH Lakásstatisztikai Évkönyv (2007), a KSH Nemzeti Számlák 2004-2005, illetve a 2008-as költségvetési terv alapján

* Az egészségbiztosítási és nyugdíjpénztári befizetések költségvetési előirányzatai, illetőleg a munkáltatói járulékok várható értékére vonatkozó saját becslés alapján

**Az újabb híradásokban megjelent becslés bevétel

Ebben az esetben látható, hogy az új adónem (legalábbis ha a mérsékelt forgatókönyvet tekintjük) nem okoz igazán komoly átrendeződést az adózásban, habár érzékelhető mértékben enyhítheti (szélső esetben akár szinte teljesen kiválthatja) az iparüzési adóval járó terhet. **A munkáltatói TB-terhek lehetséges mérséklése ebben az esetben csekélyebb, az alsó szélsőértéket alapul véve mintegy 1,5%-pontos, a felső szélsőértéket alapul véve kb. 4%-pontos járulékkulcs-csökkentés elképzelhető.** Az SZJA-ra vonatkozóan a százalékos mérséklés mértékének a csökkenése nem lehetséges, mivel itt az adójóváírás intézménye számtalan kulcsot hoz létre.

Meg kell jegyezni, hogy főleg az *alsó határértékek* vonatkozásában a régi adónemek kiváltásának lehetséges mértékét a közölt adatok valószínűleg alulbecslik. Ennek az az oka, hogy a régi adónemekből származó, *2008-ra várható* bevételeket állítottuk szembe a *2005-re vonatkozó*, nemzeti számlákból származó ingatlanértékeken alapuló ingatlanadó-bevételi becslésekkel. Ha élünk a realisztikus feltevéssel, hogy az ingatlanok értéke (akár a nemzeti számlák módszertana szerint is) 2005 óta kisebb-nagyobb mértékben emelkedett, akkor az ingatlanadó-bevételek alsó határértéke is magasabb lehet az itt közölnél. Tekinthejtük ezt az alulbecslést óvatossági szabálynak is. Ugyanakkor az ingatlanadó-bevételekre közölt *felső határérték* részben a 2007 elejére vonatkozó lakásstatisztikai adatokon alapul, tehát itt az alulbecslés mértéke bizonyosan kisebb (ha van egyáltalán).

Tanulmányunkban már említettük, hogy az ingatlanadó-bevételek „visszaosztásának” alapvetően két útja van: az egyik az általános adókulcs-csökkentés (pl. a SZJA vonatkozásában), a másik pedig az, hogy az ingatlanadót befizetők az adó értékének megfelelően csökkenthetik jövedelemadójukat (vagy adóalapjukat). Említettük továbbá, hogy a két megoldás ötvözhető is. Úgy véljük, hogy amennyiben a most vizsgált két adókulcs-kombináció közül a magasabbik kerül kiválasztásra, akkor (főleg a magánadózóknak esetében) fontos lenne, hogy a második megoldás, tehát az ingatlanadót fizetők közvetlen, habár értelem szerűen csak részleges tehermentesítése álljon szemben az ingatlanadó kivetésével. Erre azért van szükség, mert a magasabb adókulcs már jelentős többletterhet jelenthet a

háztartások egy része számára, és közvetlen kompenzáció nélkül *rendkívül* népszerűtlenné és nehezen finanszírozhatóvá tenné ezt az adónemet. Amennyiben viszont az alacsonyabb adókulcsok kerülnek alkalmazásra, akkor véleményünk szerint az ingatlanadó sokjára nem ölt veszélyes mértéket, és megfelelő lehet, ha a visszaosztás - teljesen, vagy nagyjából - általános adócsökkentés formájában valósul meg.

A nagyságrendek érzékeltetése céljából is érdemes a 2007. évi állami költségvetésről szóló törvény néhány támogatási előirányzatával szembesíteni az ingatlanadó becsült össz volumenét:

- Oktatás és kultúra: 403 milliárd forint;
- Honvédelem: 271 milliárd forint;
- Igazságügy és rendészet: 305 milliárd forint.

4.5. **ÁFA-emelés, mint az ingatlanadó lehetséges alternatívája a munkabérek csökkentése érdekében?**

Felvethető, hogy mekkora ÁFA-emeléssel lehetne akkora többletbevételhez jutni, mint amekkora bevétel az ingatlanadóból előállhat. E kérdésfelvetés lényegében arra irányul, hogy a háztartások és/vagy a vállalatok közvetlen adó/járulékteherelését lehetne-e ingatlanadó helyett inkább ÁFA-emeléssel ellensúlyozni.

2006-ban az ÁFA-ból származó bevétel 1832 Mrd Ft volt. Ez nagyobb, mint az ugyanabban az évben a központi költségvetésnek járó SZJA-bevétel (1450 Mrd Ft), és nem sokkal marad el a becsült vállalati TB-hozzájárulástól (1963 Mrd Ft). Ezért, ha feltesszük, hogy 1 százalékpontos ÁFA-emelés (20%-ról 21%-ra) arányosan, 5%-kal növeli az ÁFA-bevételeket, akkor ez a növekmény az SZJA-bevételek több mint 5%-os, és a TB-járulékteher nem sokkal kevesebb, mint 5%-os csökkenését tenné lehetővé (feltéve, hogy az ÁFA-emelés nem jár a magánfogyasztás visszafogásával).

Az általunk becsült minimális nettó (korábbi ingatlanjellegű adók beolvasztását figyelembe vevő) ingatlanadó-bevétel mintegy 12%-át teszi ki a 2005. évi ÁFA-bevételnek, az ingatlanadó-bevétel felső határértéke pedig az ÁFA-bevétel 32%-ára rúg. Ebből az következik, hogy a kisebb becsült érték realizálódása esetén viszonylag csekély, 2 százalékpontos ÁFA-emelés már majdnem elegendő lenne az ingatlanadó hatásának kiváltására. Ha viszont az ingatlanadó-bevételre vonatkozó maximális becsülésünket vesszük alapul, akkor már számottevőbb, *több mint 6 százalékpontos* ÁFA-emelésre lenne szükség ilyen mértékű bevétel beszedéséhez. Ha a háztartások az ÁFA-emelésre a fogyasztás csökkentésével reagálnak, akkor természetesen ennél is jelentősebb ÁFA-emelés lenne szükséges.

Megjegyezzük, hogy amennyiben tartjuk magunkat az előző alfejezetben említett logikához – nevezetesen, hogy az ingatlanadóval járó többletbevitel a többletteher arányában kell visszaosztani az érintett szektoroknak – akkor az ÁFA-emelés aligha lehet a munkáltatói TB-járulékok csökkentésének az eszköze. Mivel az ÁFA-emelés végső soron a háztartásokat sújtaná, ellentételezéseképpen az SZJA csökkentését javasolnánk.

Hivatkozások

- 2008-tól.....(2006): 2008-tól jön az ingatlanadó, július 1.
www.origo.hu/uzletinegyed/hirek/hazaihirek/200607012008tol.html
- Ádám Viktor (2007): Vihar előtti csend Budapesten? Hogyan hat az ingatlanadó? Napi Online, szept. 10, <http://www.napi.hu/default.asp?cCenter=article.asp&nID=344181&pn=2>
- Bardóczi (2007): Az ingatlanadó tájszabályozó szerepéről.
<http://epiteszforum.hu/hu/node/6423>
- Bizonytalanságok (2007): Bizonytalanságok az ingatlanadó körül, máj. 11.
<http://www.privatbankar.hu/html/cikk/kommentar.php?kommentar=18312>
- Cabré, José M. Durán – Alejandro Esteller Moré (2007): An Empirical Analysis of Capital Taxation: Equity vs. Tax Compliance, XREAP 2007/3.
<http://www.pcb.ub.es/xreap/aplicacio/fitxers/XREAP2007-03.pdf>
- Cauchon, Dennis (2004): States consider property-tax limits, Usa Today.
http://www.usatoday.com/news/nation/2004-04-11-property-main_x.htm
- Cauchon, Dennis (2007): Property taxes up as house prices fall, Usa Today.
http://www.usatoday.com/money/economy/housing/2007-04-24-property-tax_N.htm
- David Frank (2007): French property investment – the tax implications.
<http://www.frenchentree.com/france-investment-property/DisplayArticle.asp?ID=27464>
- Doing Business (2007): Paying Taxes in Netherlands.
<http://www.doingbusiness.org/ExploreTopics/PayingTaxes/Details.aspx?economyid=137>
- Edlepil, Richard (2007): Flash International Executive Alert, April 5.
http://www.us.kpmg.com/microsite/tax/ies/2007_Flash_Alerts/fa07-078.pdf
- Eston International (2007): Ingatlanérték-ítélet - objektivitás az ingatlanadó tükrében, június 21, <http://www.eston.hu/?p=409>
- Expatax (2006) : Investing in Dutch property, <http://www.expatax.nl/investmentproperty.htm>
- F.E-F.C. (2006): Milliókat sújthat az ingatlanadó, október 13.
http://www.fn.hu/cikk/00140000/146010/milliokat_sujthat_ingatlanado.php
- Finnish Tax Administration (2006): Brief Statistics.
<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=4830;223832>
- Getting that relief (2003): Getting that relief.
http://www.expatica.com/actual/article.asp?subchannel_id=2&story_id=1981
- Heckly, Christophe (2004): Wealth Tax in Europe: Why the Decline? June 2004, Institute de L'enterprise,
http://www.institut-entreprise.fr/fileadmin/Docs_PDF/travaux_reflexions/Notes_de_Institut/ExecSummaryHeckly.pdf
- Helsingin Sanomat (2007): Increase in real estate prices raises property tax levels,
<http://www.hs.fi/english/article/Increase+in+real+estate+prices+raises+property+tax+levels/1135229154693>

- Herich György* (2007): Az ingatladó, mint vagyoadó.
http://www.moklasz.hu/cikkek/cikk_30.pdf
- Heteken belül... (2007): Heteken belül jön az ingatlanadó tervezete, ápr. 20,
<http://www.gyoriotthon.hu/index.php?mn=hu,kat,cikk@show&cikkid=1305&kezdokegategoria=161>
- Holderness, Rupert* (2005): Wealth tax in France – a tax on your fortune,
<http://www.frenchentree.com/fe-legal/DisplayArticle.asp?ID=2173>
- Home owners....(2007): Home owners angry at property tax change, June
http://www.dutchnews.nl/news/archives/2007/06/home_owners_angry_at_property.php
<http://www.burlingtonnj.us/TaxAssessor.html>
- Ingatlanadó (2006): Ingatlanadó már húszmilliótól? május 18.
<http://index.hu/gazdasag/magyar/ingad060518/>
- Jones, Sarah Bright* (2007): Wealth Tax: Not Just For The Wealthy?
<http://www.frenchentree.com/fe-legal/DisplayArticle.asp?ID=19406>
- Millions could be eligible for council tax refund (2007): Guardian Unlimited, Jan. 25.
<http://money.guardian.co.uk/tax/counciltax/story/0,,1998580,00.html>
- Ministerie van Financien (2007): Taxation in the Netherlands.
<http://www.minfin.nl/binaries/minfin/assets/pdf/engelse-site/key-topics/taxation/taxation2007.pdf>
- Ministry of Finance (2005): Taxation in Finland.
http://www.vm.fi/vm/en/04_publications_and_documents/01_publications/08_other_publications/20060428Taxati/taxationkirja_huhti_netti.pdf
- Ministry of Finance (2006?): The Norwegian tax reform 2004-2006.
<http://www.regjeringen.no/en/dep/fin/Selected-topics/Economic-Policy/topics/The-Norwegian-tax-reform-2004-2006.html?id=418079#7>
- MTI (2007): Nem lesz ingatlanadó jövőre, HVG, aug. 31.
http://hvg.hu/gazdasag/20070831_ingatlanado_mszp.aspx
- Norrman, Erik, Dr.* (200?): The Swedish Tax System.
<http://www.nek.lu.se/NEKENO/THE%20SWEDISH%20TAX%20SYSTEM.ppt>
- Rankin, David* (2006): „I pay more tax than the PM”, Surrey Comet, 24th March
http://www.surreycomet.co.uk/news/localnews/display.var.714380.0.i_pay_more_tax_than_the_pm.php
- Sándor Tünde* (2007): Ingatag alapokon az ingatlanadó, Népszabadság, április 25.
<http://nol.hu/cikk/444111/>
- Somai Miklós* (2006): Követhető-e a francia vagyoadó példája Magyarországon? MTA Világgazdasági Kutatóintézet, Hírfutár, 8. évf. 23. sz., november.
<http://www.vilaggazdasagi.hu/hf/HF-23.pdf>
- Statistics Netherlands (2006): Press release, <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/57ED0A3C-DB7B-4108-8F2D-69C35890F10B/0/pb06e027.pdf>
- Tax rates (2007): Tax rates and limits.

<http://www.nordisketax.net/main.asp?url=files/nor/eng/i07.asp&c=nor&l=eng&s=1&w=3&m=02>

Taxation... (2006?): Taxation of Spanish Property, http://www.properties-in-europe.com/info_spain_tax.htm

Tilk László Géza (2005): Luxusadó és értékalapú ingatlanadó 1. rész, <http://www.ingatlan-online.com/tilkcikk050705.htm>

Több tízezer... (2007): Több tízezer forint terhet jelenthet majd az ingatlanadó, Menedzser Fórum, május 21. <http://www.mfor.hu/cikk.php?article=35842&pat=14>

Viitanen, Kauko et al. (2003): Real estate in Finland. <http://www.tkk.fi/Yksikot/Kiinteisto/julkaisut/verkkojulkaisut/julkaisuB107.pdf>