

# VÁMOSI-NAGY SZABOLCS

## Építményadó

impotencia adóügyben

Az általános, kötelező, értékalapú ingatlanadó ismert intézmény. Alkalmaztuk hosszú évszázadokig itthon (lásd a középiskolai történelemkönyveket Mátyás házadójáról, majd füstadójáról), de az országok túlnyomó többsége ma is a működő adórendszerek egyik elemeként kezeli. Általános, mert minden ingatlantulajdonosra kiterjed (nem a települési önkormányzattól függ, hogy bevezeti-e), kötelező, mert minden településen be kell vezetni, értékalapú, mert a vagyon nagyságát, mértékét értelemszerűen nem a mértani kiterjedtsége, területe fejezi ki a legjobban, hanem a minősége, az ára, a befektetett anyagiak stb. együttesen, vagyis a forgalmi értéke. A vagyontárgyak közül ez látható (nem dugható a cihába vagy lichtensteini bankszámlára), közhiteles és nyilvános regiszterben kereshető. Nem véletlen, hogy adóztatásuk kézenfekvő, a társadalom közös költségeinek fedezetéhez történő hozzájárulás egyik forrása lehet.

Az ingatlan adóztatása hazánkban is megtörténik. A földadó a kilencvenes évek elején megszűnt ugyan, a föld valóságos értékének kialakulása, megerősödése esetén azonban minden bizonnyal felmerül ennek az adónemnek a feltámadása. A belterületi ingatlanok esetében létezik a mai, nem éppen egyszerű adórendszerben is adóztatási lehetősége. A helyiadó-törvény az önkormányzatokra bízta, bevezetik-e vagy nem. Ha igen, vagy az ingatlan nagysága (négyzetméterre vetített adótétel), vagy az úgynevezett korrigált forgalmi érték (a tényleges forgalmi érték ötven százaléka) alapján. A belterületi ingatlanra - jellegétől függően - építményadó, telekadó, a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérlőjére kommunális adó, valamint az épület utáni idegenforgalmi adó vethető ki. Nyolcszáznál több önkormányzat működtet ilyen adót, éves szinten hatvanmilliárd forintnyi közterhet beszedve. Négy települést kivéve területi alapon határozzák meg az adó mértékét. Ez sokkal egyszerűbb, mint az értéken vitatkozni. Egyúttal igazságtalanabb is, hiszen ugyanannyi adót kell fizetni mondjuk egy száz négyzetméteres, bontásra ítélt rozoga lakóház, mint egy száz négyzetméteres, újonnan épült luxuslakás után. A nagy értékű ingatlanok külön adóztatása már korán felmerült; 1971-ben kormányrendelettel bevezették a házártékadót. A rendelet első módosítása arról szólt, hogy a hatályba lépést egy évvel eltolták. A végül is egy évig működő adónem bebizonyította, hogy tényleges forgalmi érték alapján nem lehet adóztatni. Hiába adott az illetékrendszerből a forgalmi érték korrekt definíciója (az az érték, amelyet adott vagyontárgy eladás esetén árként általában megér), ha annak objektív kimunkálása szinte lehetetlen. Egy ingatlanak annyi értéke van, ahány szakértő megbecsli. A házártékadónál - a kor szabályozási szokásaitól eltérően - az érték tekintetében is bírói felülvizsgálatot nyitottak, s ez azt eredményezte, hogy bár az adónem megszűnt, a bírósági eljárások még több évig elhúzódtak. Valószínűleg a házártékadó igazgatási költségei jócskán meghaladták a befolyó adóbevételt, ezzel is bizonyítva a technológia alkalmatlanságát. (A megszüntetésnek - mondanom sem kell - voltak politikai okai is. Túl sok "megbízható" személyt vagy annak özvegyét érintette!) Ahogy utaltam rá, az adószakmában nincs új a nap alatt. Sajátos megfontolásból 2005-ben újra felvetődött a nagy értékű ingatlanok megadóztatása. A megszületett luxusadó-törvény a százmillió forintnál nagyobb értékű lakások, üdülők tulajdonosait kötelezi az értékhatár feletti részre évi félszázalékos adó fizetésére. Az adót kötelezően és általánosan - önbevallást követően - a települési polgármesteri hivatal veti ki. Az első évben (2006) 397 lakás után, 103,5 millió forint adót fizettek a tulajdonosok. Újabban ennek az adónak a hatókörét

kiterjesztették a nem magánszemély tulajdonában lévő lakásra, üdülőre is. A törvény nem követte el azt a hibát, amit korábban az elődök a házértékadónál. Az adó alapja nem az ingatlan forgalmi értéke, hanem a számított érték. Ezt úgy kapni meg, hogy az önkormányzat területét értéksávokba sorolja. Ezt az értéket a törvény melléklete szerinti korrekciókkal (új, régi, korszerű stb.) módosítani kell, s az így kapott összeg az adó alapja. Ez nem azonos a forgalmi értékkel, mégis kifejezi az ingatlan körülbelüli értékét, s nem egyszerűen nagyságfüggő. A lehetséges vitákat ilyenformán a minimumra szorítja, a számított érték pontosan, kevés adminisztrációval megállapítható. Nem kell hozzá értékbecslő, külön ingatlan-nyilvántartás stb., amivel egyébként az ellenzők rendszeresen érvelni próbáltak. Visszatérve az átlagos értékű ingatlanok adóztatásához, a 90-es években többször felvetődött az értékalapú ingatlanadó bevezetése, általánossá tétele. A Horn-kormány idejében az egyik ilyen javaslat átment a pénzügyi vezetésen, de - a várható lakossági idegenkedés miatt - nem terjesztették be a Tisztelt Ház elé, noha még nem a kizárólagosságról volt szó, hanem a meglévő kétféle alkalmazható módszer (négyzetméter, korrigált forgalmi érték) mellé harmadiknak. Az Orbán-kormány idején a parlamentből vonták vissza a betervezett ugyanilyen tartalmú törvényjavaslatot.

A kormányváltást követően elvi érveléssel merült fel az általános, kötelező, értékalapú ingatlanadó bevezetése. A kisebbik kormánypart a módosított koalíciós megállapodásba felvetette ezt, sőt, az Európai Unióhoz benyújtott úgynevezett konvergenciaprogram 2008-as bevezetéséről beszél. A törvénykezés 2007-ben nehézkesen indult, maguk a kormányzó pártok sem egyeztek meg ténylegesen egymással. Végül is egy olyan törvényt fogadtak el az Országgyűlésben, amely 2009-től csak - a luxusadónál kipróbált és technikai értelemben bevált - a számított értékalapú ingatlanadóztatást ismeri el. Igaz, az általánosság kritériuma itt már hibádzik, hiszen az önkormányzatra bízta, hogy bevezeti-e vagy nem. Ez azt jelenti, hogy az egyik településen mondjuk adóztatják a házakat, a másikon meg nem. Ez akkor is előfordult volna, ha tudjuk, hogy a mindenkori kormány a település költségvetési támogatásának megállapításánál tud hatni az önkormányzatokra (például a támogatásból levonja a beszédhető házadó összegét, függetlenül attól, hogy kivetette-e az adót vagy nem). Ezt az adótörvényt az Országgyűlés érdekes módon szavazta meg: a nagyobbik kormánypart ellene voksolt, viszont mellette a kormánytagok, a kisebbik kormánypart és a nagyobbik ellenzéki párt! Igaz, ez utóbbi mindjárt közölte is, tévesen nyomta a gombot. Már a törvényhozás ilyenfajta komolytalansága is elég ok arra, hogy a választópolgár kellően frusztrálva érezze magát, de a történetnek még nincs vége.

2008 februárjában a kormány a január 1-jétől hatályos új áfatörvény működési problémáinak kiigazítása érdekében törvénymódosítást kezdeményezett. A benyújtott törvényjavaslat az általános forgalmi adóról és az adózás rendjéről szóló törvényeket módosította volna. A parlamenti főbizottság (költségvetési bizottság), eltérve a szokásos rendtől, de a házszabály kivételes passzusa alapján, ötpárti egyezséggel "megnyitotta" a helyi adókról szóló törvényt, s az építményadó számított értékalapú megállapítási rendje mellé - ugyancsak 2009. január 1-ji hatállyal - visszaállítani javasolta a területalapú és a korrigált forgalmi értékalapú megállapítási módszert is. Az Országgyűlés meg is szavazta ezt, beleértve a kormánytagokat is, kivéve a pénzügyminisztert, aki folyamatosan következetesen elutasította az igazságtalanabb, régi adókvetési módszer életben tartását (legalább ő tudja, hogy mi szerepel a konvergenciaprogramban).

Összefoglalva: számos parlamenten kívüli és belüli vita után, szemben a koalíciós megállapodással és a konvergenciaprogrammal végül is az ingatlanadó bevezetése ezután is az önkormányzattól függ. Ha bevezeti, háromféle, egymástól merőben eltérő módszer, így háromféle mértékű adó közül választhat. Ez a "végeredmény". A valóságban

prognosztizálható, hogy az építményadót kivető önkormányzatok nem fognak változtatni 2009-től az eddigi adóztatási technikán, vagyis minden marad a régiben. (Az ingatlan tulajdonosok többnyire választópolgárok is, s ki akarja a saját választóját maga ellen fordítani?!)

Az általános értékalapú ingatlanadó bevezetése pedig támogatható, ha az így fizetett adó a jövedelemadóból levonható. Az adószervezetet kétféle módon is egészségesen alakította volna át. Egyrészt a vagyoni adózás valamelyest növekedett volna a jövedelemre rakódó túl magas adóterhek csökkentésével arányosan, másrészt az összes adóból a jelenleginél több maradt volna az önkormányzatoknál, s kevesebb a központi költségvetésben. Ez az összefoglaló nem azért született, hogy az értékalapú építményadó mellett érveljen (bár ez is jogos lehetne). Több évtizedes adószakmai múlttal a hátam mögött érzékeltetni szerettem volna, hogy a cím erőteljes megfogalmazása sem tudja igazán kifejezni azt a cirkuszt, amit az értékalapú ingatlanadózás körül az elmúlt évtizedekben hazánkban történt. Mert bár más országokban sincs kolbászból a kerítés, azért az értékalapú ingatlanadózás teljesen bevett és működő szisztéma, még - ha van ilyen adózásnál - talán az emberek igazságérzetét sem sérti. Az általános értékalapú ingatlanadóztatással kapcsolatos mindenkori magyar kormányzati lépéseket, azok sorozatát kéretik a hungarikumok közé felvételni, akár levédelni!

Copyright Élet és Irodalom. Minden jog fenntartva.

Powered by [IntraPort Corporate Portals](#)

Design version 0.34 beta [XHTML](#) | [CSS](#)