

EUFIM szeminárium

Ingatlanszakmát érintő jogszabályi és egyéb változások az utóbbi években

Koncz Gabriella
építésmérnök, okl. közgazda
EUFIM ingatlanértékelő

Budapest, 2010. november 4.

Az előadás elsősorban az újratanúsításhoz kíván segítséget nyújtani azzal, hogy röviden áttekintheti az elmúlt 2-3 év szakmáinkat érintő legfontosabb változásait:

I. A tevékenység gyakorlásának jogszabályi feltételei értékbecslők és igazságügyi szakértők esetén

A) Üzletszerű ingatlan értékbecslői tevékenység gyakorlásának feltételei

Hatályát veszítette a 25/2007. (XII.18.) PM rendelet, mely a jelzálog-hitelintézeti ingatlanértékelői névjegyzék PSZÁF általi vezetéséről szolt 2009. október 1. napjával megszűnt. (Az ezt megelőzően benyújtott kérelmek alapján regisztrált személyek névjegyzéke továbbra is elérhető a PSZÁF honlapján.)

Jelenleg hatályos előírások:

Lakástörvény: 1993.évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

A Lakástörvény 64/B. §-a (többek között) előírja, hogy az :

- üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásához az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság engedélye szükséges
- az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság annak engedélyezi a tevékenység folytatását, aki rendelkezik szakmai képesítéssel
- a tevékenységet csak olyan gazdálkodó szervezet folytathatja, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja – egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja – rendelkezik engedéllyel, valamint nincs köztartozása, és a szakképzettséget igazoló természetes személy nem büntetlen előéletű és nem áll e tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt.
- az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység folytatására engedéllyel rendelkezőkről nyilvántartást vezet.

A Kormány az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység tekintetében ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként a megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjét, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjét, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat főjegyzőjét jelölte ki.

31/2009. (XI.18.) ÖM rendelet az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól

A rendelet (többek között) előírja, hogy üzletszerűen végzett ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az ÖTM hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló miniszteri rendeletben meghatározott ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői szakmai képesítéssel.

(A 25/2008. (IV.29.) ÖTM rendelet az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítést az ingatlanközvetítői képzésre ráépülő szakképesítésként jegyzi, OKJ száma: 52 341 03 0001 54 01 lett, vagyis ma már nem helyes az „OKJ 54”-es megjelölés.)

Az ÖM rendelet részletesen rögzíti azoknak az iratoknak a körét, amelyet az engedély iránti kérelemmel be kell nyújtani a hatósághoz.

A 31/2009. (XI.18.) ÖM rendelet 8.§. (4) bekezdése: „E rendelet rendelkezései nem érintik a rendelet hatálybalépést megelőzően megszerzett jogosultságok, valamint a szakképesítést tanúsító bizonyítványok érvényességét.”

-*-

A hatálybalépést megelőzően megszerzett jogosultságok ügyében máig tart a vita, de a számomra ismert legtöbb minisztériumi és szakmai szervezeti állásfoglalás szerint ingatlan-értékbecslés esetén szerzett jogról azok esetében lehet beszélni, akik:

- vagy igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők

- vagy a 8/1990. (II.1.) BM rendelet szerint szereztek középfokú értékbecslő és ingatlanközvetítő szakképesítést és azóta ezt a tevékenységet folyamatosan végzik.

-*-

B) Igazságügyi szakértői tevékenység ingatlan-értékbecslés területen

Megszületett az ún. kompetencia rendelet, mely a korábbi szabályozástól eltérően rendelkezik az ingatlan-értékbecslői igazságügyi szakterülethez kapcsolódó képesítési és egyéb feltételekről.

Az igazságügyi szakértői szakterületekről, valamint az azokhoz kapcsolódó képesítési és egyéb szakmai feltételekről szóló 9/2006. (II. 27.) IM rendelet

Értelmében az ingatlan-értékbecslés a lakásügyi területen bejegyezhető szakterület, melynek gyakorlásához szakirányú szakmai gyakorlat szükséges.

(A 8/2006. (XI.23.) ÖTM rendelet foglalkozik az igazságügyi szakértői tevékenység folytatásához szükséges szakmai gyakorlat szakirányú jellege igazolásának eljárási rendjével)

Ingtalan- értékbecslő igazságügyi szakértők képesítési feltételei (az IM rendelet 11. számú melléklete szerint):

egyetemi szakmérnök, ingatlanszakértő szakon vagy ingatlangazdálkodási szakértő vagy az OKJ-ben szereplő ingatlanközvetítő szakképesítés és

- a) okleveles építészmérnök vagy
- b) okleveles építőmérnök vagy
- c) szerkezetépítő szakon végzett okleveles építőmérnök vagy
- d) okleveles magasépítő üzemmérnök

-*-

C) Ingatlan-értékbecslési tevékenység agrárgazdasági területen

Korábban nem volt megfelelően szabályozva a termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésére vonatkozó jogosultság. 2010. január 15-én lépett hatályba ***az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakterületeken a szakértői tevékenység végzésének feltételeiről szóló 1/2010. (I. 14.) FVM rendelet***, mely szabályozza a szakértői tevékenység bejelentésének feltételeit. (Elérhető a www.fvm.gov.hu honlapon)

A rendelet értelmében szakértői tevékenységet az folytathat, aki az egyes szakterületekhez előírt képesítési feltételek valamelyikével rendelkezik és a szakértői tevékenység megkezdését megelőző legalább ötévi szakmai gyakorlatot igazol, továbbá a tevékenység folytatásának szándékát bejelenti.

Az FVM-hez tartozó bejelentés köteles szakterület a „termőföld forgalmazás, termőföld értékbecslés”, melynek gyakorlásához szükséges képesítési feltétel:

- a) okleveles agrármérnök vagy
- b) okleveles kertészmérnök vagy
- c) okleveles erdőmérnök vagy
- d) meliorációs mérnök vagy
- e) ingatlan-nyilvántartási szervező és ingatlan-vagyon értékelő szakképesítés

„Erdőértékelés” szakterület képesítési feltétele:

felsőfokú erdészeti végzettség és ingatlan-vagyon értékelői képesítés



VIDÉKFEJLESZTÉSI
MINISZTERIUM

Megművelt föld, fejlődő vidék

Minisztérium :: Hirdetmények :: Pályázatok :: Jogszabályok :: Eseménynaptár

Szakértői névjegyzék

Főoldal >> INFOTÉKA >> Szakértői névjegyzék

Szakértői névjegyzék adatbázis 2010-ig

Szakértői névjegyzék adatbázis 2010-től

Szakértői jogosultsággal nem rendelkező személyek adatbázisa

INFOTÉKA

Vidékfejlesztési Értesítő

Külhoni Hírlevél

Intézmények

Linkcentrum (Hivatkozások)

Mezőgazdasági adatok

Falugazdász hálózat

Szakértői névjegyzék

Szakoktatás, vizsgáztatás

Tájékoztató a a szakértői tevékenység bejelentéséről

2010. január 15-én hatályba lépett az agrárvidékfejlesztési szakterülteken a szakértői tevékenységről szóló 1/2010. (I.14.) FVM rendelet. A rendelet a szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvvel összhangban szabályozza a szakértői tevékenység feltételeit.

I. A szakértői tevékenység bejelentése

A szakértői tevékenység megkezdésére vonatkozóan az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

1. a bejelentő neve,

2. születési név,

3. születési hely és idő,

4. anyja neve

5. állampolgársága,

6. lakó- és tartózkodási hely,

II. Adó- és illetékváltozások áttekintése

A) Illetéktörvény

Hatályos: 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről

Öröklési illeték mértéke:

Csoport	Az illeték általános mértéke	Lakástulajdon-szerzés illetékének mértéke
I. Az örökhagyó gyermeke, házastársa, szülője, valamint a háztartásában eltartott szülő nélküli unokája terhére (Az örökbe fogadott, a mostoha- és nevelt gyermek a vér szerinti gyermekkel, az örökbe fogadó, a mostoha- és nevelőszülő a vér szerinti szülővel egy tekintet alá esik)	18 millió forintig 11% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 15% 35 millió forint feletti rész után 21%	18 millió forintig 2,5% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 6% 35 millió forint feletti rész után 11%
II. Az örökhagyó I. csoportba nem tartozó unokája, nagyszülője, testvére terhére	18 millió forintig 15% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 21% 35 millió forint feletti rész után 30%	18 millió forintig 6% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 8% 35 millió forint feletti rész után 15%
III. Minden más örökös terhére	18 millió forintig 21% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 30% 35 millió forint feletti rész után 40%	18 millió forintig 8% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 12% 35 millió forint feletti rész után 21%

2009. január 1-től mentes az öröklési illeték alól: a táblázat I. csoportjába tartozó örökös által megszerzett örökrész tiszta értékéből 20 millió forint. (A 20 milliós értékhatár fölött mindenképpen kell adózni. A húszmillió feletti részt úgy kell tekinteni, mintha 20 millióig már befizettük volna az adót.) **2010. szeptembertől mentes az öröklési- és ajándékozási illeték alól az örökhagyó ill. ajándékozó egyenes ági rokona által megszerzett örökrész/ajándék, ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is.**

Változatlanul illetékmentes a haszonélvezet, használat túlélő házastárs általi öröklése, valamint a lakóház építésre alkalmas telek öröklése és ajándékként való szerzése, ha az örökös, vagy megajándékozott 4 éven belül lakóházat épít rá.

Ajándékozási illeték mértéke:

Csoport	Az illeték általános mértéke	Lakástulajdon-szerzés illetékének mértéke
I. Az ajándékozó gyermeke, házastársa, szülője, valamint a háztartásában eltartott szülő nélküli unokája terhére (Az örökbe fogadott, a mostoha és nevelt gyermek a vér szerinti gyermekkel, az örökbe fogadó, a mostoha- és nevelőszülő a vér szerinti szülővel egy tekintet alá esik)	18 millió forintig 11% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 18% 35 millió forint feletti rész után 21%	18 millió forintig 5% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 8% 35 millió forint feletti rész után 12%
II. Az ajándékozó I. csoportba nem tartozó unokája, nagyszülője, testvére terhére	18 millió forintig 15% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 21% 35 millió forint feletti rész után 30%	18 millió forintig 8% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 10% 35 millió forint feletti rész után 16%
III. Minden más megajándékozott terhére	18 millió forintig 21% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 30% 35 millió forint feletti rész után 40%	18 millió forintig 10% 18 millió forint feletti rész után 35 millió forintig 21% 35 millió forint feletti rész után 30%

A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke:

Visszterhes vagyonszerzés esetén az illeték általános mértéke 2010. január 1-jétől a korábbi 10 % helyett a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után ingatlanonként egymilliárd forintig 4 %, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2 %, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint. Ingatlan résztulajdonának megszerzése esetén az 1 milliárd forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére kell alkalmazni a 4 %-os illetékmértéket, illetve az ingatlanonként legfeljebb 200 millió forintot a tulajdoni hányad arányában kell figyelembe venni.

Lakástulajdon szerzése esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja a lakástulajdon forgalmi értéke. Az illeték mértéke - lakásonként - 4 millió forintig 2%, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 4%. (Figyelem: az illeték mértéke 2010 január 1-jétől csökkent!) Lakás résztulajdonának szerzése esetén a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2%-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 4% illetéket kell fizetni.)

B) ÁFA törvény

Hatályos: 2007.évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról

Adó alanyai mindazok, akik gazdasági tevékenységet végeznek

Szintén gazdasági tevékenység és adóalanyiságot eredményez az is, ha az egyébként nem adóalanyi minőségben eljáró személy, szervezet, építési telket, beépítés alatt álló- vagy beépített új ingatlant sorozat jelleggel értékesít. (Sorozat jelleg: ha 2 naptári éven belül negyedik vagy további építési telket és/vagy beépítés alatt álló ill. beépített új ingatlant értékesítenek, valamint a rá következő 3 naptári éven belül további építési telket és/vagy beépített ill. beépítés alatt álló ingatlant értékesítenek.)

Adó mértéke: Általában az adó alapjának 25 %-a

(Kereskedelmi szálláshely szolgáltatás esetén 18 %.)

<i>Ingatlan típusa</i>	<i>Értékesítés ÁFA előírása</i>
Beépítés alatt álló, illetve beépített új ingatlan (Pl.: épülő lakóház, épülő irodaház, új üzlethelyiség stb)	ÁFA alanyok esetében KÖTELEZŐEN 25 %
Építési telek	Nem ÁFA alanyoknál üzletszerűség, vagy sorozatjellegű értékesítés esetén KÖTELEZŐEN 25 %
„Régi” ingatlan (Pl.: 2 évnél régebbi haszn.vét. eng-el rendelkező lakóház vagy használt iroda vagy telephely stb.)	Főszabályként tárgyi adómentes, de VÁLASZTHATÓAN 25%
Nem építési célú beépítetlen terület Pl.: termőföld, véderdő	

Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakó- és nem lakó célú ingatlan között, csak a beépített új és a beépített régi ingatlanokat különbözteti meg !

Fontos szabály, hogy bármely ingatlan Eladójának jogában áll kérni ingatlanjai értékesítésére nézve az adóalanyiságot.

Hogyan kell figyelembe venni az ÁFÁ-t az értébecslés során?

Nem lakóingatlanok esetében:

Aki ÁFÁ-val növelt áron ad el ingatlant, az a kapott bruttó összegből befizeti az APEH felé az ÁFÁ-t, tehát a nettó érték marad nála.

Aki ÁFÁ-val növelt áron vesz ingatlant, az a kifizetett bruttó összeg ÁFA tartalmát visszaigényelheti (levonásba helyezheti) a fizetendő ÁFÁ-jából.

Az Eladónál a nettó összeg marad, és a Vevőnek is a nettó összegbe kerül az ingatlan, ezért az általunk megállapítandó érték is nettó, ÁFA nélküli érték.

Ilyenkor az érték alatt helyesen olyasmi szerepelhet, hogy „ A megállapított érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. Amennyiben az értékesítés ÁFA köteles, az általunk megállapított érték nettó, ÁFA nélküli összegnek tekintendő.”

Technikai megoldása az, hogy az értékelés során a felhasznált piaci adatok ÁFA tartalmát ellenőrizzük és ÁFA nélküli értékekkel számolunk.

Lakóingatlanok esetében

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. §-a kimondja, hogy „ A hitelbiztosítéki érték – ***lakóingatlanokat kivéve*** – általános forgalmi adót nem tartalmaz.”

Az előírás oka az, hogy a lakóingatlan vásárlás végfelhasználásnak minősül, márpedig az ÁFÁ-t mindig a végfelhasználó fizeti meg, aki már nem háríthatja tovább és nem is igényelheti vissza. Miután lakóingatlan vásárlás ÁFÁ-ját a Vevő (akár magánszemély, akár gazdálkodó szervezet) nem igényelheti vissza, ezért a bruttó érték tekinthető forgalmi értéknek, hiszen a Vevőnek ennyibe került az ingatlan, és a bankoknak ezt az összeget kell számára meghitelezniük.

Természetesen ez csak a beépítés alatt álló és a beépített új lakóingatlanokra vonatkozik, mert a használt lakóingatlan értékesítése ÁFA mentes tevékenység.

Ebben az esetben az értékelés során: a piaci adatokat bruttó értékkel vesszük számításba, így a kapott eredmény is bruttó értéknek tekinthető.

Az érték megállapítás alatt helyesen az szerepelhet, hogy „ Amennyiben az értékesítés az ÁFA törvény hatálya alá tartozik, az általunk megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is”.

Szokásos kérdés, hogy ezzel nem lesz-e túlértékelve az új építésű ingatlan, amelyet nem ÁFA alany magánszemély értékesít? Azért nem, mert ő sem fogja olcsóbban adni az ingatlanját, mint amennyiért fejlesztőtől meg lehetne vásárolni. Ilyenkor a bruttó és nettó érték kiegyenlítődik a piacon.

C) SZJA

Az elmúlt időszak ingatlanokat érintő legfontosabb változása:

Lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény és a hozzá tartozó földrészlet, valamint lakásra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházása esetén a megszerzést követő ötödik és további években már 0 százalékra csökkent a SZJA alapja. (Más ingatlanok esetében maradt a 6.évtől csökkenő adóalap, és csak a 15. évet követően van teljes adómentesség)

Ingatlan átruházás és bérbe adás esetén is változatlanul 25 % a SZJA mértéke.

D) Társasági adó és EVA

Változtak az adómértékek. Ezeket azért kell figyelemmel kísérnünk, mert a saját vállalkozásainkat is menedzselnünk kell. Természetesen ezekkel az adókkal az értékelés során nem számolunk.

Az EVA a bruttó (ÁFÁ-s) árbevétel 30 %-a lett. Az EVA kiváltja az általános forgalmi adót, a társasági jövedelemadót illetve egyéni vállalkozóknál a vállalkozói személyi jövedelemadót és az osztalékadót.

A társasági jövedelemadó (illetve egyéni vállalkozóknál a vállalkozói személyi jövedelemadó) mértéke július 1-től 10 % lett (500 mFt adóalapig)

Sokan választották közülünk az EVA lehetőségét korábban, mert ez volt kedvezőbb számukra. Azóta megváltoztak a körülmények, az árbevételünk csökkent, miközben a költségeink alig változtak, tehát a költség aránya az árbevételhez viszonyítva megváltozott. Mindenkinek érdemes megnéznie, hogy jelenleg hogyan jár jobban.

Számításaim szerint jelenleg, ha az ÁFA nélkül számított nettó árbevételhez viszonyítva a költségek aránya nagyobb, mint 61,5 %, akkor a társasági jövedelemadózás kedvezőbb, mint az EVA.

III. Az ingatlan-értékbecslői szakma gyakorlásával kapcsolatos változások

A) Összehasonlító ingatlanforgalmi adatok beszerezhetősége

Életbe lépett a 33/2007. (XII.23.) PM rendelet az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról

A szolgáltatás megfelelő minőséggel működik, csak lassú, körülményes és drága. Az adatokat kb. 1 hónap alatt lehet kézhez kapni.

Az ügymenet a következő:

- Ki kell tölteni az igénylőlapot, ami a rendelet 2. számú melléklete (változott a tartalma az elmúlt évben)
- Meg kell keresni, hogy az ingatlan melyik APEH Regionális Igazgatósághoz tartozik és annak mi a számlaszáma
- Át kell utalni a szla. számra a szolgáltatás alapdíját (általános adattartalmú szolg. esetén ez 7.500 Ft)
- Be kell küldeni a Reg. Igazgatósághoz az igénylőlapot és az átutalási bizonylatot
- A megadott elérhetőségen jelentkezni fognak és egyeztetik a kérést, elmondják mit találtak, hány adatuk van. Ha megegyezés születik a kiküldött adatok db. számáról és elhelyezkedéséről akkor kiküldenek egy határozatot mennyi további díjat kell megfizetni (Kb. 25 Ft/db.)
- Át kell utalni a szolg. díjat, majd be kell küldeni a Reg. Igazgatósághoz az átutalási bizonylatot.
- Ezt követően kiküldik az adatokat az alábbi tartalommal:

Okirat típusa, Vagyonszerzés dátuma, tulajdoni hányad, cím,
Hrsz., alapterület, forgalmi érték, fajlagos érték

- *-

2010 szeptember 1-től életbe lépett a **2010. évi LXXXVII. törvény a Nemzeti Földalapról** mely szerint közérdekű nyilvános adatnak minősül a Nemzeti Földalappal kötött szerződések tartalmából – többek között – a földrészlet fekvése szerinti település, a Hrsz és az ellenszolgáltatás összege.

Ezeket az adatokat az NFA internetes honlapján teszi közzé. (www.mnvzrt.hu)

- *-

B) A gazdasági környezet változásának hatásai

Nincs fizetőképes kereslet az ingatlanok iránt, megszűnt a devizahitelezés, alig történnek tranzakciók, már nominálisan is csökkennek az ingatlanárak, nem csupán reálértékben. Ezt mindenki tudja, de sokszor az értékbecslési szakvéleményekben mégis a korábbi megszokott adatokkal és metodikával találkozunk.

Véleményem szerint az alábbiakat lenne érdemes megfontolni:

- A kínálati árres mértéke megnőtt, helyenként eléri, sőt meghaladja a 20 %-ot.
- A bérleti díjak csökkennek.
- Csökkent az előre látható időtartam, előtérbe kerültek az 5 éves tervezési időszakra vonatkozó DCF táblák a 10 évesek helyett.
- A hozamráták szintje változott: az ingatlanbefektetések kockázatosabbak lettek, ezért a tőlük elvárható hozam nőtt.
- Az infláció csökkenése miatt a hozamgörbe ellaposodik, ezért a rövidebb időtávú befektetések elvárható hozama alig-alig magasabb, mint a hosszú távú befektetések hozama. A tőkésítési ráta közelíti a diszkontrátát.
- Megváltozott az értékbecslés tárgya, vagyis előtérbe kerültek és gyakorik lettek olyan ingatlantípusok, amelyek értékelésére nem vagyunk eléggé felkészülve: gyógyturizmushoz kapcsolódó létesítmények: szállodák, élmény-, termál és wellness fürdők, nyugdíjas otthonok valamint a mezőgazdasági létesítmények: állattartó telepek, természsárítók, vágóhidak.
- És végül: a munkamennyiség csökkenésével egyidejűleg változtak a megrendelői elvárások és kiszolgáltató helyzetünkben nincs lehetőségünk hatékonyan fellépni az irreális követelményekkel szemben. Komoly gondnak érzem, hogy a korábban magabiztos ingatlan-értékbecslők is kezdenek szakmailag elbizonytalanodni.

Budapest, 2010. november 4.

Koncz Gabriella