

A LAKÓINGATLAN-EGYÉB Ingatlan BÉRBEADÁSÁBÓL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEM ADÓZÁSA

2016 I. 1-től az SZJA 15 %

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal ellenőrei az utóbbi időben folyamatosan ellenőrzik a lakásbérbeadást. Az információkat jellemzően közérdekű bejelentések, apróhirdetések szolgáltatják. A vizsgálatok nagy részének mulasztási bírság a vége, ezért csokorba szedtem a tudnivalókat.

Mielőtt bármilyen megállapodást kötnénk, mindenképpen érdemes ellenőrizni, hogy aki kiadja a lakást, az jogosult-e erre. A lakást természetesen kiadhatja a tulajdonos, de például ha a lakás hasznélvezeti joggal terhelt, akkor ehhez a hasznélvező beleegyezése is szükséges. A tulajdonoson túl a hasznélvező is jogosult a lakás kiadására, amihez viszont nem feltétel a tulajdonos beleegyezése.

A tulajdonviszonyokról és az ingatlanon fennálló jogokról, terhekről friss (30 napnál nem régebbi) tulajdoni lap alapján tudunk meggyőződni. Elvárható, hogy a bérbeadó friss tulajdoni lappal igazolni tudja, tulajdonosi vagy más jogosultsági minőségét. Régi adásvételi szerződést, földhivatali határozatot semmiképp ne fogadjunk el ezek igazolására.

Ha a lakást bérlőtől kívánjuk (al) bérletbe venni, akkor kérjük tőle, hogy igazolja bérleti jogát a bérleti szerződés bemutatásával, valamint azt is, hogy a lakás albérletbe adására jogosult. Ebben az esetben is indokolt lehet utánajárni, hogy a bérlő például a valódi tulajdonostól bérel-e az ingatlant.

A Lakástörvény előírja, hogy lakásbérleti szerződést érvényesen írásban lehet kötni. Ezért, ha szóban kötünk bérleti szerződést, akkor egy érvénytelen szerződésünk lesz. A tanúk alkalmazása nem törvényi előírás, azonban a két tanú által aláírt szerződés bizonyítékként erősebb, mint az „egyszerű” megállapodás.

Az érvénytelenségnél azonban nagyobb fejfájást okozhat, hogy az írásba foglalás elmaradásával jogvita esetén komoly gondba kerülhet akár a bérlő, akár a bérbeadó, hiszen az írásba foglalt szerződés a bérleti viszony fő bizonyítéka. Így ennek hiányában bérbeadóként nehézségünk lehet az olyan alapvető dolgok bizonyításával, mint például mennyi volt a bérleti díj, kellett-e fizetnie a bérlőnek a közös költséget stb. Bérlőként pedig szerződés hiányában jóval kevesebb védelmet kaphatunk, hiszen írásos szerződés nélkül nehéz bizonyítani, hogy jogosan használjuk a lakást.

Ennek kiküszöbölésére, biztonsággént közjegyzővel kell ellenjegyeztetni a szerződést, mely bármely felmerülő problémánál könnyebbé tehető.

Tisztázzuk a fizetési kötelezettségeket

Mindenképpen győződjünk meg arról, hogy a szerződésben a bérleti díj megfelelően került-e rögzítésre, különösen, hogy a lakásfenntartási (rezsi) költségeket magában foglalja-e vagy sem. Ha bérbeadóként azt szeretnénk, hogy a közös költséget is a bérlő fizesse, akkor ezt egyértelműen rögzítsük a szerződésben, mert vitás lehet, hogy a felek a „rezsi”-be a közös költséget beleértették-e. Előfordulhat, hogy nem indokolt, hogy a közös költség bizonyos elemeit (pl. felújítási alap) a bérlő fizesse.

Jegyzőkönyvezzük a viták elkerülése végett mindenképpen érdemes a lakás átadásakor a közüzemi órák állását jegyzőkönyvben rögzíteni. Szintén ajánlott a bérbeadó lakásban maradó tárgyairól, berendezési és felszerelési tárgyairól jegyzőkönyvet, vagy mellékletet készíteni, amelyben érdemes rögzíteni e tárgyak állapotát, különösen, ha az adott tárgy hibás vagy sérült.

Az ingatlan-bérbeadás 2010. augusztus 16. óta adószám kiváltása nélkül, adóazonosító jel birtokában is végezhető, amennyiben a magánszemély nem egyéni vállalkozó, az ingatlant nem az Európai Közösség más tagállamában illetőséggel bíró adóalanynak adja bérebe és az ingatlan-bérbeadásra nem választott adókötelessé tételt az általános forgalmi adót érintően.

A személyi jövedelemadóról szóló törvény rendelkezései alapján a magánszemély termőföldnek nem minősülő **ingatlan bérbeadásából származó jövedelme önálló tevékenységből származó jövedelemnek minősül**, mely az összevont adóalap részét képezi.

A szerződés önmagában még nem igazolja a bérleti díj megfizetését, ezért annak igazolására, hogy valóban megfizette a költségként levonható díjat a magánszemély, szükséges a számla vagy más számviteli bizonylat is.

1. Az ingatlan bérbeadása magánszemély esetén fő szabály szerint áfa mentes. Mivel számlát nem tud adni, ezért Számviteli bizonylat kiállítása kötelező, mely tartalmazza:

- bérbeadó neve
- bérlő neve, címe
- bérelt ingatlan fekvése
- bérleti időszak
- bérleti díj összege
- fizetés módja

Erre nemcsak a bérlő vállalkozásnak van szüksége, hanem a bérbeadónak is, mert neki is nyilván kell tartania bevételeit.

Készpénz esetén eleget tesz egy átvételi elismervény.

2. Magánszemély bérbeadás esetén, a tevékenység megkezdése előtt 15 nappal be kell, hogy jelentkezzen a **'T101 jelű nyomtatvány** beküldésével a NAV felé.

- Ha a magánszemély szeretne adószámot, de mentességet kér, azt is a 'T101 jelű nyomtatványon teheti meg a NAV felé..

Amennyiben **adószámot** kér megteheti a T101 jelű adatlap beküldésével. Ebben az esetben a magánszemély a bérbeadásról **számlát állít ki**.

A számlán csak az tüntetheti fel az áfát és számíthatja fel azt, aki ezt az adóhivatalnál külön bejelentette a T101 jelű adatlap beküldésével.

A **garázs bérbeadása** esetén áfát minden esetben **fel kell számítani** (mentesség alóli kivétel)

- Ha a magánszemély önként dönt arról, hogy a bérbeadás tekintetében bejelentkezik az áfa alá, akkor ezen **választása 5 évre szól**.

Ha a magánszemély **tartósan és üzletszerűen** végzi a bérbeadást, akkor adószámra lesz szüksége **ÁFA 27 %**.

3. Adózás

Személyi jövedelemadó, jövedelem és egészségügyi hozzájárulás (eho)

Alapesetben 15%-os adó terheli az ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet, de csak egymillió forintos éves határig. **Felette** már további 14%-os egészségügyi hozzájárulás is terhel, még hozzá a teljes összegre, évi 450 ezer forintos felső határral, amibe az egyéb EHO befizetésed is beletartozik. Vagyis bő 3 milliós éves bevétel felett újra csak 16% adót fizetsz. (Ha másik tagországban él, például Angliában dolgozik) és ott fizetsz egészségügyi hozzájárulást, akkor idehaza nem kell megfizetned a 14%-ot, de igazolást kell bemutatnod, hogy máshol vagy biztosított.)

1. A költségeidet kétféleképpen tudod elszámolni: átalányadózással, ekkor 10%-ot az adóhivatal igazolás nélkül is elhisz neked,
2. vagy tételes elszámolással, ekkor számlákkal kell igazolnod a kiadásaidat.

Fontos! A bérlő által megfizetett rezszi is bevétel, ha a te neveden vannak az órák! Vagyis ha 60 ezer a lakbér és további 40 ezer a rezszi, amit a bérlő neked fizet, te pedig továbbadod, akkor neked havi 100 ezer bevétel van, amiből 40% rezszi-költség. Ezért sem biztos, hogy érdemes az átalányadózást választani.

A költségekkel kapcsolatos, az adóelőleg számításához szükséges nyilatkozat esetében az 50 százalék a maximum (Szja-tv. 47.§.(2) bekezdése aa) pont), amit a kifizető figyelembe vehet. Annak azonban nincs akadálya, hogy ennél alacsonyabb mértékben határozza meg a bérbeadó a költségek bevételhez viszonyított arányát.

(Ez természetesen nem azt jelenti, hogy az adó elszámolása során a ténylegesen felmerült és igazolt költségeit is csak 50 százalékig veheti figyelembe. Ez a határ a kifizető által levont adóelőleg alapjának számítására vonatkozik.)

Alaposan meg kell gondolni azonban a szóban forgó nyilatkozatot, mivel ha a nyilatkozat alapján figyelembe vett költségek meghaladják az adóbevallásban ténylegesen elszámolható, igazolt költségeket, akkor az Szja-tv. 48.§. (4) bekezdésében részletezett szankciókkal kell számolnia a magánszemélynek.

Költség lehet a mindenféle felújítás, karbantartás költsége, vagy a bérlemény értékcsökkenési leírása, azaz amortizációja is, ami általában 2% évente.

Negyedévente adóelőleget kell fizetned a bérleti díjból befolyt összeg után, melyet a negyedévet követő hónap 12-ig be kell fizetni a NAV-hoz.

Sokan nem tudják azt sem, hogy szembeállíthatják a bérbe adott ingatlan utáni bevételüket az általuk fizetett bérleti díjjal, ha az **másik** településen fizetik és legalább 90 napig, úgy, hogy

senki (például munkáltató) nem téríti azt meg nekik utólag, illetve nem számolják el máshol, például a vállalkozásukban.

Az első legfontosabb lépés, hogy pontosan határozza meg a magánszemély a **jövedelmét**, ami a **szja alapja**. A meghatározásra két lehetőség is van. Mielőtt dönt a magánszemély, hogy mely számítási módot alkalmazza, kalkulálni kell mindkettővel és utána lehet a legkedvezőbbet választani.

1. módszer: magánszemély bérbeadás – jövedelem meghatározása

Tételes költségelszámolás

A magánszemély dönthet úgy, hogy a **bevételét a felmerülő költséggel csökkentve** állapítja meg jövedelmét.

Milyen **költséggel/kiadással tudja** a magánszemély csökkenteni bevételét?

- **Rezsiköltség** (Figyelemmel kell lenni arra, hogy csak abban az esetben van erre lehetőség, ha a mérőórák maradnak a bérbeadó nevéen. Ha átírássá kerülnek és a vállalkozó fizeti a rezsit, akkor az a magánszemélynél bevételnek minősül.)
- Az ingatlan **értékcsökkenése**
- Az ingatlan **felújítási költségei**
- Ha a **magánszemély más településen bérel ingatlant**, akkor bizonyos feltételek teljesülése mellett ennek díjával is csökkentheti bevételét.

Bevétel-költség(kiadás)=jövedelem

Az így kapott jövedelem önálló tevékenységből származó jövedelemként az **összevont adóalap része a magánszemélynél**.

Az adó mértéke (16%.) 2016.01.01-től 15 %

Ekkor azonban csak a valóban a lakás üzemeltetésével kapcsolatban felmerült és számlával, bizonylattal igazolt költségek vonhatóak le. Ismerve például a magyar víz-, gáz-, villanszerelő szakik számlaadási hajlandóságát, nem biztos, hogy jól járunk vele. Ha a közüzemek **nincsenek** átíratva a bérlő nevére, az automatikusan azt feltételezi, hogy azok beépítésre kerülnek a bérleti díjba. Ilyenkor a bérbeadó költségként levonhatja a rezsit a bevételéből. 45.000 Ft-os havi bérletnél, ha számlával igazoltan 8.000 Ft-ért cirkót karbantartottunk, és megállapodás szerint bérbeadóként mi fizetjük a havi gáz átalányt 15.000 Ft értékben, akkor 3.520 Ft lesz az adó. Azért ez nem túl életszerű példa...

2. módszer: magánszemély bérbeadás – jövedelem meghatározása

10%-os költséghányad.

Ebben az esetben a bevétel 90%-a a jövedelem.

Ez nagyon kényelmes megoldás, mert ezt nem kell számlákkal igazolni: ha egy fillért sem költünk a kiadott lakásra, akkor is alkalmazható. Például 40.000 Ft-os havi bérleti díjnál levonható 4.000 Ft költséghányad, és a 36.000 Ft 16%-a, azaz 5.760 Ft lesz az SZJA.

Kifizetőtől származó elszámolásnál adminisztratív menete a következő:

Amennyiben a bérleti díj **kifizetőtől származik** (cég fizeti magánszemélynek), ő köteles (a cég) adóelőleget és eho-t vonni. Ezeket az adóhivatalnak **a kifizetést követő hó 12-ig** be kell vallani és megfizetni. A bérbeadó (magánszemély) az adóval, járulékkal csökkentett összeget kapja meg. Az évet követő január 31-ig M30-as igazolást kap a levont szja-előlegről és az esetleges eho-ról, melyet a személyi jövedelemadó bevallásában fel kell tüntetnie. Ha a költséghányadot helyesen állapította meg, akkor további adófizetési kötelezettsége már nem keletkezik.

Az adó és járulék levonása **nyilatkozat** alapján történik. A nyilatkozatban maximum 50 százalékos költséghányad tüntethető fel. Ennek alapján vonható le a 15 % százalék személyi jövedelemadó.

Tehát, költségeidet **kétféleképpen tudod** – mint fent részleteztem elszámolni: **átalányadózással**, ekkor 10%-ot az adóhivatal igazolás nélkül is elhisz neked, vagy tételes elszámolással, ekkor számlákkal kell igazolnod a kiadásaidat.

Szintén számolni kell azzal, hogy ha az éves bérbeadásból származó jövedelem meghaladja az 1.000.000 Ft-ot, akkor az egész után 14%-os egészségügyi hozzájárulást (EHO) kell fizetni. Tehát ha havi 100.000 Ft a jövedelem, akkor az évi 1.200.000 Ft, de nem csak az 1.000.000 feletti részre fizetendő az EHO, hanem a teljes összegre.

Ugyanakkor, ha például 995.000 Ft az éves bérbeadásból származó jövedelem, akkor semennyi EHO-t nem kell fizetnünk!

Újfént példával: 10%-os költséghányad választása esetén, havi 92.500 Ft-os bérleti díjig még nem kell EHO-t fizetni ($12 \times 92.500 = 1.110.000$ Ft, ennek 10%-os költséghányada 111.000 Ft, a képződő jövedelem és az SZJA alapja 999.000 Ft).

Fontos! A bérlő által megfizetett rezsiköltség is bevétel, ha a te neveden vannak az órák! Vagyis ha 60 ezer a lakbér és további 40 ezer a rezsiköltség, amit a bérlő neked fizet, te pedig továbbadod, akkor neked havi 100 ezer bevétel van, amiből 40% rezsiköltség. Ezért sem biztos, hogy érdemes az átalányadózást választani.

Költség lehet a mindenféle felújítás, karbantartás költsége, vagy a bérlemény értékcsökkenési leírása, azaz amortizációja is, ami általában 2% évente. Ennek mértékéről faggasd a könyvelődet, vagy adótanácsadódat, hogy mit, hogyan és milyen mértékben tudsz elszámolni.

Negyedévente adóelőleget kell fizetned a bérleti díjból befolyt összeg után.

A jövedelem számítása tételes költségszámítás esetén:

Bevétel: B (Ft.)

Költségek: K (Ft)

Amortizáció: A (Ft)

Felújítási költség: F (Ft)

Jövedelem: J (Ft)

$J = B - (K + A + F)$

Fizetni kell még:

Egészségügyi hozzájárulást (eho) akkor kell fizetni, ha az ingatlan-bérbeadásból származó éves jövedelem (bevétel-költség!) több, mint egymillió forint. Az eho mértéke **14 százalék**, melynek éves maximuma 450 ezer forint.

Nem kell a kifizetőnek előleget vonnia, ha a bérbeadó igazolja, hogy egyéni vállalkozóként végzi ezt a tevékenységet.

Jellemzően előforduló és költségként elszámolható kiadás lehet például az ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltség, a folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetést szolgáló javítási, karbantartási, felújítási munkákra fordított kiadás, valamint az értékesítés (lásd később)

Nyilatkozat és tételes költségelszámolás hiányában a bevétel 90 százaléka az adó- és járulékalap. Az adóbevallásban a bevételt mindenképp be kell vallani, függetlenül attól, hogy esetleg kevesebb, mint az azt csökkentő kifizetett bérleti díj.

A 10 százalék költséghányad alkalmazása esetén továbbra is a bevétel 90 százaléka minősül az adóelőleg-alap számításánál figyelembe vett jövedelemnek. Jellemzően előforduló és költségként elszámolható kiadás lehet például az ingatlan fenntartásával, rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltség.

Ha legalább 90 napos időtartamú a bérbeadás és a bérbevétel, akkor a magánszemély az egy adott évben megfizetett bérleti díjat levonhatja az adott évben bérbeadásért kapott bevételéből, így adóalapját csökkentheti.

Adókulcsok:

Alapesetben **16%-os adó (2016.01.01-től 15 %)** terheli az ingatlan bérbeadásából származó jövedelmet (**SZJA**), de csak egymillió forintos éves határig.

Felette már további **14%-os egészségügyi hozzájárulás** is terhel, méghozzá a teljes összegre, évi 450 ezer forintos felső határral, amibe az egyéb EHO befizetése is beletartozik. Vagyis bő 3 milliós éves bevétel felett újra csak 15% adót fizetsz. (Ha másik tagországban élsz, (például Angliában dolgozol) és ott fizetsz egészségügyi hozzájárulást, akkor idehaza nem kell megfizetned a 14%-ot, de igazolást kell bemutatnod, hogy máshol vagy biztosított.)

A költségeidet kétféleképpen tudod elszámolni: **átalányadózással**, ekkor 10%-ot az adóhivatal igazolás nélkül is elhisz neked, vagy tételes elszámolással, ekkor számlákkal kell igazolnod a kiadásaidat.

Szintén számolni kell azzal, hogy ha az éves bérbeadásból származó jövedelem meghaladja az 1.000.000 Ft-ot, akkor az egész után 14%-os egészségügyi hozzájárulást (EHO) kell fizetni. Tehát ha havi 100.000 Ft a jövedelem, akkor az évi 1.200.000 Ft, de nem csak az 1.000.000 feletti részre fizetendő az EHO, hanem a teljes összegre.

Ugyanakkor, ha például 995.000 Ft az éves bérbeadásból származó jövedelem, akkor semennyi EHO-t nem kell fizetnünk!

Újfént példával: 10%-os költséghányad választása esetén, havi 92.500 Ft-os bérleti díjig még nem kell EHO-t fizetni ($12 \times 92.500 = 1.110.000$ Ft, ennek 10%-os költséghányada 111.000 Ft, a képződő jövedelem és az SZJA alapja 999.000 Ft).

Fontos! A bérlő által megfizetett rezszi is bevétel, ha a te neveden vannak az órák! Vagyis ha 60 ezer a lakbér és további 40 ezer a rezszi, amit a bérlő neked fizet, te pedig továbbadod, akkor neked havi 100 ezer bevételed van, amiből 40% rezszi költség. Ezért sem biztos, hogy érdemes az átalányadózást választani.

Költség lehet a mindenféle felújítás, karbantartás költsége, vagy a bérlemény értékcsökkenési leírása, azaz amortizációja is, ami általában 2% évente. Ennek mértékéről faggasd a könyvelődet, vagy adótanácsadódat, hogy mit, hogyan és milyen mértékben tudsz elszámolni.

Negyedévente adóelőleget kell fizetned a bérleti díjból befolyt összeg után.

A jövedelem számítása tételes költségszámítás esetén:

Bevétel: B (Ft.)

Költségek: K (Ft)

Amortizáció: A (Ft)

Felújítási költség: F (Ft)

Jövedelem: J (Ft) J

$= B - (K + A + F)$

Sokan nem tudják azt sem, hogy szembeállíthatják a bérbe adott ingatlan utáni bevételüket az általuk fizetett bérleti díjjal, ha az másik településen fizetik és legalább 90 napig, úgy, hogy senki (például munkáltató) nem téríti azt meg nekik utólag, illetve nem számolják el máshol, például a vállalkozásukban.

Továbbá, hogy az átvett kaució még nem minősül bevételnek, de ha a bérlő a bérlet végén „lelakja” vagy beszámítják, akkor azt is **le kell adózni**.

Hogyan számlázzuk tovább a rezszi költséget?

Az ingatlan bérbeadás gyakori kísérője, hogy azokat a költségeket, amelyek nem a bérbe adót terhelik, tovább számlázzák a bérbe vevőre, vagyis arra a személyre, akinek ténylegesen szolgálja az érdekeit az igénybe vett szolgáltatás. Gyakori kérdés az adótanácsadás alkalmával, hogy mikor kell áfásan, és mikor áfa nélkül tovább számlázni a rezszi költséget? Mi lesz a teljesítés időpontja a számlán? néhány hasznos tudnivaló a témában.

A közüzemi költségek járulékos költségek

A rezszi költségek áthárítása nem jelent önálló szolgáltatást, mert **mindig az ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódik**, sőt mindenképp szükséges a bérbeadás teljesítéséhez. **Járulékos költségként** jelentkezik tehát és ugyanúgy viselkedik adójogi szempontból, mint az ingatlan bérbeadás, azaz áfa-fizetési kötelezettség keletkezik, **ha a bérbe adó az ingatlan bérbeadási tevékenységére is adókötelezettséget választott**.

Folyamatos szolgáltatás

Mivel többnyire havonta számolnak el a felek egymással, így folyamatos szolgáltatásról van szó, **a teljesítés időpontja a fizetési határidő lesz.**

ha időszakonként számolnak el a felek, vagy egy adott időszakra határozzák meg az ellenértéket, akkor **a teljesítés időpontja az időszak utolsó napja** lesz. Kivételek is vannak a szabály alól:

- abban az esetben, ha a bérbe adó közszolgáltatási szerződés szerinti teljesítést vagy telekommunikációs szolgáltatást számláz, határozott időre történő elszámolás alapján,
- vagy amennyiben egy telekommunikációs szolgáltató a hálózat felhasználásával nem telekommunikációs szolgáltatást nyújt és ez az egyéb szolgáltatás a számlázáskor a telekommunikációs szolgáltatás időszakának részeként kerül elszámolásra,

akkor **a fizetési határidő marad a teljesítési időpont.**

A közüzemi szolgáltatás továbbszámlázása azonban **nem önállóan** történik, hanem a főszolgáltatás mellékszolgáltatásaként. Ezért a **teljesítés időpontját az ingatlan bérbeadás**, mint főszolgáltatás határozza meg, és ennek teljesítési időpontja a **hónap utolsó napja**. Így a közüzemi számla továbbszámlázásán is ez lesz a teljesítési időpont.

Az áfa-kötelezettség nem függ a költség meghatározásának módjától

Ingatlan bérbeadás esetén teljesen mindegy, hogy hogyan állapítják meg a rezszi összegét, az nem befolyásolja az áfa szerinti megítélést. A közüzemi költség megállapítható például

- mérőórával
- arányszámmal – vetítési alappal, pl. négyzetméter arányosan.

Ha nem áfa alany a bérbeadó

Ha nem választja a bérbeadó adókötelesnek a bérbeadási tevékenységét, akkor **adómentesen** kell a közüzemi költségeket is továbbszámláznia. Ilyenkor nem vonhatja le az általa megfizetett közüzemi szolgáltatások áfáját sem.

Bérleti díj nélküli ügylet

Ha ingatlan bérbeadáskor **bérleti díjat nem kér** a bérbeadó, csak a közüzemi számlák megtérítését, akkor ezt a megtérített díjat az ingatlan bérbeadás ellenértékének kell tekinteni, mert azt a használattal összefüggésben, a használatra tekintettel fizet az ingatlan használója a használatot lehetővé tévő fél számára. Ilyenkor sem számít önálló ügyletnek a rezsiköltség számlázása, hanem járulékos költségnek.

Magánszemély a bevétellel szemben elszámolhatja az ingatlan értékcsökkenési leírását és felújítási költségét. Az ingatlan jellegétől függően évi 2-6 % értékcsökkenés (écs), számolható el. Amennyiben a bérbeadás időszakosan valósul meg, az écs elszámolása is csak az időszakhoz viszonyítottan arányosan csökkentett. Az écs abban az esetben is elszámolható, ha az ingatlant a tulajdonos 3 évnél régebben szerezte. Az ingatlan értékének écs alapja az

átruházásból származó jövedelem meghatározásakor a megszerzésre fordított szerződés szerinti összeg. Az ingatlan megszerzésére fordított értéknek számít a ráépítés, bővítés esetén az az összeg, amely az építő (építtető) magánszemély vagy házastársa nevére kiállított számlákon szerepel, de legalább a beépített anyag értéke.

Örökölt vagy ajándékba kapott ingatlan átruházása esetén az illetékkiszabáshoz figyelembe vett érték, egyenes ági rokonok között a hagyatéki eljárás során feltüntetett érték.

Egyéni vállalkozónál ez legfeljebb 3 évvel korábban beszerezett épületeknél lehetséges.

SZJA utalás: 10032000-06055950 NAV (adószámot, vagy adóazonosító jelet fel kell tüntetni !!)

EHO utalás: 10032000-06056212 NAV (adószámot, vagy adóazonosító jelet fel kell tüntetni !!)

ÁFA utalás: 10032000-01076868 NAV (adószámot, vagy adóazonosító jelet fel kell tüntetni !!)

Na, remélem sikerült minden fontosat összeszednem és érthetően leírnom. Ha mégsem, olvasson utána a NAV erről szóló tájékoztató füzetében [\(Ingatlan-bérbeadás szabályai](#)

Budapest, 2016.január 2.

Kurdi Jánosné

mérlegképes könyvelő