

---

---

# Az ingatlan- és vagyonadóztatás magyarországi helyzete

SZILOVICS CSABA<sup>\*</sup>

---

## 1. A vagyonadóztatás történeti előzményei

Az optimálisan kialakított adórendszerek fontos elemét képezhetik a vagyonadók. Ennek az adónemnek számos fajtája alakult ki tértől, időtől és nemzeti jellegzetességektől függően. Az egyik meglehetősen ritkán alkalmazott fajtája az, amikor az adó alapját a vagyon egésze képezi és annak vagy tiszta értékére, vagy törvényben meghatározott hányadára állapítják meg valamely kulcs szerint a fizetendő adó mértékét. Ennél sokkal elterjedtebb megoldás az, hogy csupán a vagyon néhány elemét ragadják ki és terhelik meg adóval. A leggyakrabban ez a vagyonelem az ingatlan (föld, ház, építmény, termőföld), illetve a nagy értékű ingóságok (gépjármű, hajó), ritkábban műkincsek és nagy értékű használati cikkek. A harmadik a legtöbb országban alkalmazott megoldás, hogy nem a vagyon statikus állapotát ragadják meg adózási szempontból, hanem a vagyon értékének növekedéséhez vagy jogi mozgásához – így például adásvételhez, örökléshez, bérbeadáshoz – kapcsolják az adófizetési kötelezettséget. Számos helyen, így például Franciaországban az öröklés esetén megvalósuló vagyonátzállás esetén nem öröklési illetéket, hanem örökösödési adót kell fizetni a vagyon értékével arányosan. A vagyonnövekedéshez kapcsolódó adófajta a vagyondézma, amelynek alkalmazása meglehetősen ritka jelenség, valamely társadalmi vagy gazdasági krízis után, az abban az időszakban megnövekedett vagyoni érték lefölözésére szolgál. Erre Magyarországon is több alkalommal volt példa.

A közbevételek történetét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy a vagyonadóztatás az egyik legrégebbi adófajta. Nagy előnye, hogy az adó alapja könnyen megragadható. A fejletlen gazdasággal rendelkező társadalmakban az adóalap meghatározása összeírással, becsléssel vagy szemlével is történhetett, míg a modern társadalmakban az adókiivetés alapja az ingatlan vagy egyéb állami nyilvántartás. A vagyonadó egyik nagy előnye tehát az, hogy behajtása, az adó megállapítása nem igényel nagy szakmai felkészültséget, és nagy anyagi ráfordítást, valamint terjedelmes és hatékony ellenőrző rendszert. A másik nagy előnye pedig az, hogy az adótárgyak nehezen eltitkolhatók, így az adózási célok

---

<sup>\*</sup> Egyetemi docens, Pécsi Tudományegyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Pénzügyi Jogi Tanszék.

szempontjából jól követhetőek. A vagyonadóztatás, mint archaikus fajta már i.e. I. évezredben a görög városállamoknál általánosan alkalmazott közteherfajta volt, amely az állam működésének alapját képezte, de szerepe nem volt olyan jelentős, mint napjainkban. Ezt a terhet a szabad vagyonos polgárok fizették, amely kötelezettség nem volt rendszeres és közösségi döntést igényelt ennek átmeneti, időszaki alkalmazása. A későbbiekben Solon a lakosságot a vagyon alapján classisokba (osztályokba) sorolta és az ott nyert besorolás határozta meg az egyén fizetési és hadi kötelezettségeit, valamint tisztségviselési, képviseleti jogait. A rómaiaknál már a köztársasági kort megelőzően, a királyság időszakában Servius Tullius i.e. VI. században bevezette a censust, tehát a vagyonbecslés intézményét, amelyet a cenzorok határoztak meg és ez a vagyoni besorolás meghatározta az egyén politikai jogait és katonai kötelezettségeit is. Ezt olyan szigorúan vették, hogy Titus Livius szerint „Servius börtönbüntetéssel, sőt halállal fenyegetett mindenkit, aki nem becsülte meg vagyonát”.<sup>1</sup>

Magyarországon a kora-középkorban a központosított államháztartás hiányában általánossá váltak a terményadók a munkaszolgáltatás mellett, de mai értelemben vett vagyonadót nem találhatunk. A XIII. században jelent meg a praediumok (birtokok) falvakká alakulása után – német mintára – a telek után fizetett földesúri járadék, a pénzben teljesített telekbér, a terragium. A vagyonelemeknek, a föld adóztatásának talán ez volt a legkorábbi magyar típusa. Ezt később sokan a kilenceddel azonosították, amelyet I. (Nagy) Lajos 1351-es decretuma szabályozott. Emellett az elvonás mellett jelent meg: „a király által létrehozott saját adója, amelyet kezdetben a közszabadokkal, majd később a jobbágyokkal fizettetett meg” – ez a magyar census, amely a jobbágytelkek után fizetett pénzjáradék volt.<sup>2</sup> Lényeges változást a XV. században I. (Hunyadi) Mátyás uralkodása hozott, amikor a centralizált uralkodói háztartás bevételei között már megjelentek a mai értelemben vett ingatlanadók (füstadó) is. A vagyoni jellegű jobbágyterheket átfogóan csak viszonylag későn szabályozták, mert ezeket a kötelezettségeket Mária Terézia Urbáriumra foglalta egységes rendszerbe. Érdekességképpen jegyzem meg, hogy e korszakhoz köthető a magyar rendek híres felajánlása, amelyben a sziléziai háború terheire kapcsolódva Mária Terézia számára életüket és vérüket ajánlották. A teljesség kedvéért azonban hozzátenném, hogy az 1741. évi 8. törvénycikk ugyanakkor kimondta: „*a telekkel semmiképpen ne járjon együtt a közteher.*” Ez tehát azt jelentette, hogy a nemesség felajánlotta életét és vérét, de az adómentesség kiváltását nem. Ebben az időszakban a megyékre vonatkozó hadiadó, az úgynevezett dica szintén tartalmazott vagyonadó jellegűt.

„Az adóegység értékét a megyegyűlés határozta meg és az adóösszeírásokban (dicalis constriptio) időről-időre felmérték az egyes adófizetők teherbíró képességét. Az adóegység az adózó gazdasági teljesítőképességéhez kötődött: a családban élők számát, a haszonállatokat, építményeket, a termőföldet”<sup>3</sup> vették figyelembe.

<sup>1</sup> Titus Livius: *A római nép története a város alapításától*, Budapest, Európa Könyvkiadó, 1963, 63. o.

<sup>2</sup> Homoki-Nagy Mária: *Adók és adófizetők*, Rubicon, 2012/6. 29. o.

<sup>3</sup> Szántay Antal: *Adók a 18. századi Magyarországon*, Rubicon, 2012/6. 59. o.

A dica működésével kapcsolatban megállapíthatjuk, hogy az nem klasszikus vagyonadó, valójában a megyék közötti teherelosztás viszonyítási egységként határozható meg.

A XIX-XX. században a magyar adórendszer fontos részévé váltak a különböző vagyonelemekre terhelt adók, így német-osztrák mintára működött a ház-, a földadó, amelyeket az abszolutizmus alatt császári pátensek vezettek be 1850 márciusában, amelyeket a kiegyezés után, 1868-ban a magyar jog recipiált.<sup>4</sup> Az első világháború alatt az 1916. évi XXXII. törvény vezette be a vagyonadót. „Az enyhén progresszív adó legkisebb kulcsa kezdetben 1,2 ezrelék, a legmagasabb pedig 5 ezrelék volt.”<sup>5</sup> Az első világháború után radikális változást tervezett a háború után Hegedűs Lóránt pénzügyminiszter stabilizációs terve, amelynek kulcseleme volt a vagyonváltság.

„Az öt háborús év vagyonnövekményét akarta megadóztatni, a vagyonváltság minden vagyonfajtára (ingó, ingatlan, pénzügyi betétek, értékpapírok, külföldi valuták) kiterjedt, mértéke 15-20% volt a vagyonfajtától függően. A közép- és nagy birtokosoknak földben kellett leróniuk a váltságot. A vagyonváltság nagy ellenállást váltott ki, a tervezettnél jóval kisebb bevétel folyt be a kincstárba. Hegedűs stabilitás programja 1920 őszére megbukott.”<sup>6</sup>

A Trianon utáni Magyarországon 1938-ban az államháztartás szerves részét képezték a vagyonadók, amelyeket több mint négyszázezer adóalany teljesített. A vagyonadó legfontosabb eleme a földadó volt, amelyet minden természetes és jogi személynek fizetni kellett függetlenül attól, hogy milyen célra használták a földbirtokot. Az adó alapja a föld által biztosított tiszta jövedelemmel volt arányos, amelyet igyekeztek központi mutatók alapján meghatározni. A másik jelentős vagyonadó a házádo volt, amelyet a tényleges birtokos (pl. haszonélvező vagy tulajdonos) fizetett. Ezekon túl 1945-ig a polgári kormányzat több alkalommal külön eseti jelleggel a vagyon egészét terhelő vagyonadót is kivetett,<sup>7</sup> így például több alkalommal adóztattak meg múkincseket, nagy értékű szőnyegeket, gyűjteményeket és az üzleti tőkét. Az adó alapja a vagyon tiszta értéke volt, míg fő szempontként az adó mértékének meghatározásánál a progresszivitást jelölték meg, tehát az értékesebb vagyonelemeket hatványozottabban adóztatták. A II. világháború után, 1947-ben ismételten kivetették és megnövelték Magyarországon a gépjárműadót, ami a magyar adórendszer állandó eleme volt a XX. század elejétől. Ezen túlmenően 1947. január 1-jei tulajdoni állapotok alapján egyszeri vagyondézsztát alkalmaztak. Ennek az adónak az alanyai azok a jómódú természetes személyek voltak, akiknek a vagyona a vizsgált időszakban meghaladta az akkori értéken meghatározott hetvenötezer forintot. Ezen túlmenően eseti jelleggel „vagyon szaporulati dézsztát” is kivetettek azokra a polgárookra, akiknek az 1939. december 1-jei helyzethez képest jelentősen

<sup>4</sup> Tóth János: *A lakosság adói*, Budapest, KJK-Kerszöv, 1977, 280. o.

<sup>5</sup> Pogány Ágnes: *Adók Magyarországon a két világháború között*, Rubicon, 2012/6. 73. o.

<sup>6</sup> Pogány Ágnes: i.m. 75. o.

<sup>7</sup> Meznerics Iván: *Pénzügyi jog a szocialista gazdálkodás új rendszerében*, Budapest, KJK-Kerszöv, 1969, 255. o.

növekedett a vagyonuk. E dézsmának a mértéke számottevő volt, hiszen az adóköteles vagyon 25-75%-át is elérhette a fizetendő adó, amely nemzetközi összehasonlításban is drasztikusnak mondható.<sup>8</sup>

A szocialista korszakban bár tagadták a nyugati típusú adórendszer létjogosultságát, de ennek ellenére részleteiben jól kidolgozott és jelentős mértékű vagyonadóztatási rendszert működtettek. A vagyonadó tárgyaira egyrészt, mint jövedelemforrásra, másrészt mint vagyontárgyra tekintettek. A szocialista korszakban egységes vagyonadó ugyan nem volt, de működött házadó, amely többféle módon került kivetésre, mint házbéradó, ház-értékadó, épületadó. Működött emellett tiszta vagyonadóként megjelenő telekadó és gépjárműadó is. Ennek az adófajtának az egyik jellegzetessége volt, hogy a külföldi rendszámú autókra is kiterjedt abban az esetben, ha azok Magyarországon negyvenöt napnál hosszabb ideig tartózkodtak.<sup>9</sup> 1975. január 1-jétől a vagyonadó rendszer reformja valósult meg Magyarországon, amely egységesen szabályozta ezt a területet és az ingatlanok adóztatása mellett a vízi járművekre is kiterjesztette az adófizetési kötelezettséget.

A rendszerváltást követően a magyar vagyonadóztatás rendszere átalakult, a központi adóztatás szintjéről átkerült az ingatlanok adóztatásának lehetősége a helyi önkormányzatokhoz. Míg az ingók vagyonadóztatásának tárgyi hatálya leszűkült. A helyi adók tekintetében hatályba lépett az 1990. évi C. törvény, amely központi keretjogszabályként átengedte az ingatlanok adóztatásának lehetőségét a helyi önkormányzatoknak. Működött és jelenleg is működik Magyarországon gépjárműadó, amely átengedett bevételként működik, hiszen központi adó, tehát mértékét és a fizetés módját törvény határozza meg. Azonban az adó kezelője, beszedője és felhasználója a helyi önkormányzat, akiknek ezt a jogot a központi kormányzat átengedte.

Egységes, a vagyon minden elemére következesen és összehangoltan kiterjedő vagyonadót Magyarországon 1947 óta nem alkalmaztak. Ennek az egységes vagyonadónak a bevezetésére az elmúlt huszonkét évben több alkalommal tettek kísérletet a baloldali kormányok az adópolitika kiszámíthatatlanul hullámzó rendszerében. Míg Horn Gyula kormányfőként (1994-1998 között) a vagyonadó bevezetését több alkalommal bejelentette, ennek érdekében konkrét jogi lépések csak viszonylag későn 2005 után történtek.

## **2. Az ingatlanadóztatás szerepe az adórendszerben**

A magyar országgyűlés 2007 novemberében ismételten megkísérelte jelentősen átalakítani a hatályos ingatlanadóztatás rendszerét, amely törekvését az akkori kormányzat úgy kommunikálta, hogy az a vagyonadóztatás új elemeként jelenik meg. Az ingatlanok, de még inkább az egységes vagyonadóztatásnak az igénye a rendszerváltás óta többször megfogalmazódott a szocialista kormányzatok adóreform terveiben, amely szándék a rosszul értelmezett szociális érzékenységből,

<sup>8</sup> Tóth: i.m. 279. o.

<sup>9</sup> Meznerics: i.m. 257. o.

illetve a folyamatosan tapasztalható bevételi kényszerekből vezethető le. Az ingatlanadóztatás rendszerváltás utáni elvi alapját a korábbi magyar Alkotmánynak a 70/I.§-a szolgáltatta, amely kimondta a jövedelem és a vagyonarányos közteherviselés kötelezettségét. Sajnos a magyar jogrendszer – annak ellenére, hogy az Alkotmánybíróság többször foglalkozott e kérdéssel<sup>10</sup> – nem fogalmazta meg ennek az elvnek a pontos tartalmát, határait.

A jól működő és igazságos vagyonadóztatás egyik alapelve lehetne a különböző vagyonelemek harmonizált, vagy legalább egymásra tekintettel meghatározott adóterhelése.<sup>11</sup> Ezzel szemben a magyar gyakorlatban azt látjuk, hogy a vagyonadóztatása, amely különböző vagyoni elemek összességének tekinthető, különböző feltételekkel valósul meg. Eltérő módon adózik az ingók széles köre, míg a gépjárműveket központi adó terheli, a műkincsek tulajdonosai nem fizetnek adót, miként a külföldi befektetések sem, és a készpénz adóztatása gyakorlatilag megoldhatatlan. A termőföld a rendszerváltástól kezdve a tulajdonosa számára adómentes, az adókötelezettség itt csak abban az esetben jelenik meg – személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség formájában - ha a tulajdonos a földterületet bérbe adja és ennek az időtartama öt évnél rövidebb. Nem találhattunk egységes a 70/I.§ szellemiségét hűen és következetesen érvényesítő, a vagyonelemeket összehangoltan terhelő, arányos közteherviselést Magyarországon sem a múltban sem a jelenben.

Megjegyezném, hogy az új Alaptörvény XII. cikkének (1) bekezdése véleményem szerint is biztosítja a vagyonadóztatás elvi lehetőségét, amikor kimondja: „*a tulajdon társadalmi felelősséggel jár.*” Úgy vélem, hogy a XXX. cikk is megfogalmazza ezt a lehetőséget, amikor arról beszél, hogy a teherbíró képességet és a gazdaságban való részvételt kell figyelembe venni a közös szükségletek fedezése érdekében meghatározott közterheknél. Magyarországon jelentős különbség figyelhető meg a jövedelmek és a vagyon adóztatásában, ezért következetesen értelmezett arányosságról az adóztatás területén hazánkban jelenleg sem beszélhetünk. A mindenkori ingatlanadóztatás mögött kitapintható egy olyan szándék, hogy a társadalmi igazságosság érdekében az ingatlanok kevésbé eltitkolható jellege miatt, pótdóként az ingatlanadó átalakításával a rejtett vagy adózatlan jövedelmek utólagos megadóztatása valósulhat meg. Tény, hogy az ingatlanokat nehéz eltitkolni, így tehát jobban kivehető és elérhető adótárgyként jelennek meg, de óriási hiba lenne, ha ennek az adónak az lenne a célja, hogy represszív módon, egalitárius eszközként korrigálja korábbi jogsérelmeket. Egy új adót bevezetni a régiek hibáinak kijavítása érdekében ezen a módon nem lenne szabad.

Ha úgy tekintünk az ingatlanadóra, mint az adórendszer kiteljesedésének eszközére akkor jogosan vethető fel, hogy ingatlanadóztatás működik Magyarországon, sőt régóta a magyar adórendszer elidegeníthetetlen részét

<sup>10</sup> Így például – 66/B/1992. AB hat., ABH 1992 735;737, 61/1992. (XI. 20.) AB hat., ABH 1992, 280;281., 21/1991. (IV. 26.) AB hat., ABH 1991. 404., 163/B/1991. AB hat., ABH 1993, 544., 545-546.

<sup>11</sup> D. Kotyrba – K. Kendall: German Taxation of Real Estate: The New G-REIT, *Journal of International Banking Law and Regulation* 21 (2006) 634-639.

képezi.<sup>12</sup> Az tény, hogy az 1988. évi adóreform és a helyi adókról szóló törvény 1990-es bevezetése óta eltelt időszakban az ingatlanokhoz kapcsolódó adók jelentősége, az adóbevételeken belüli aránya jelentősen csökkent.<sup>13</sup> A '90-es évek végére a helyi adók rendszerébe számúzott ingatlanadók aránya 1997-ben a GDP 0,2%-át sem érte el.<sup>14</sup> Az ezredforduló után az önkormányzatok gazdálkodásában érzékelhető állami finanszírozás szűkítés, és az adóerő számítás bevezetése miatt az önkormányzatok rákényszerültek az ingatlanadóztatás kiterjesztésére. Ez azonban a jelenlegi vagyoni, társadalmi és jogi feltételek között nem hozott, nem hozhatott jelentős bevétel növekedést.

Ha tágabb rendszerben vizsgáljuk meg azt, hogy valójában mi indokolta ezen adófajta szerepének növelését, akkor megállapíthatjuk, hogy az adóbevételek nominális növelése, szofisztikáltabban megfogalmazva az adóalap kiszélesítése, a helyi források kibővítése jelölhető meg. A magyar adó és államháztartási rendszer számos kihívással küszködik jelenleg is, amelyeket az ingatlanadóztatás kiszélesítése valószínűleg nem képes orvosolni. A számos probléma közül csak néhányat említenék az átfogó elemzés szándéka nélkül:

a) A központi költségvetésből kikerült európai uniós vámbevételek pótlása nem sikerült. Az egyik legtervezhetőbb és kiszámíthatóbb bevételi típus kiesett, és ez a folyamat együtt járt a GDP növekedés ütemének lelassulásával.

b) A rossz adómorál miatt, ami részben a természetes személyek és kisvállalkozások túladóztatása miatt alakult ki az adórendszer alacsony hatékonysággal képes működni.

c) Az államadósság magas szintjét, amelynek visszafizetésére a teljes magyar személyi jövedelemadóból származó bevételt fordítjuk évente. A pályázati rendszer kiszélesítésével ugyanakkor drámaian megnőtt mind helyi, mind központi szinten az önrész biztosításának igénye, amely jelentős költségvetési forrásokat köt le.

d) A közpénzek felhasználásánál jelentős mértékű a korrupció, az értelmetlen presztízsbetűhűzések finanszírozása, a közpénzek magánpénzzé történő átalakítása.

Többek között ezek az okok vezettek oda, hogy a magyar költségvetés minden közbevetelre ki van éhezve. Ha a világ bármely részén felbukkan egy új közbeveteli fajta, azt azonnal honosítjuk (lásd regisztrációs adó), s mivel ezeknek az új lehetőségeknek a száma korlátozott, kénytelen a magyar jogalkotás a fennálló keretek között szigorítani az adóztatás rendszerét és nagyon kreatívan új adófajtákat hoz létre a világ számára is tanúságos módon. (Példaképpen említhető a chips-adó, a pénzügyi tranzakciós adó, a szektorális különadók.) Ezzel párhuzamosan elindultak jelentős számban 2009-ben a vagyonosodási vizsgálatok, és jelentősen lecsökkentek az adókedvezmények.

<sup>12</sup> Takács György: *Rendszeres magyar pénzügyi jog*, Budapest, 88. Szám, 96. o.

<sup>13</sup> Kónya László: *Az ingatlanadóztatás Franciaországban*, Pénzügyi Szemle, 1998./ 8. szám, 643. o.

<sup>14</sup> Kónya: i.m. 643. o.

### 3. Külföldi példák az ingatlanadóztatásban

Az ingatlanok adóztatása tradicionálisan nagy szerepet játszik számos ország vagyonadóztatási gyakorlatában.<sup>15</sup> A XVIII. század végén kialakuló modern angolszász államok (USA, Kanada, Ausztrália) elsődleges bevételi forrásait jelentették a vagyoni típusú, és azon belül is az ingatlant terhelő adók.<sup>16</sup> Ezekben az országokban érzékelhető gazdasági konjunktúrában a fogyasztás és a jövedelmek emelkedése miatt a XIX. század végére és a XX. század elejére ezek az adók elveszítették jelentőségüket és helyüket átvették azok a fogyasztást vagy forgalmat terhelő adónemek, amelyekben könnyebb volt beépíteni és elrejtetni az adóalanyokat ténylegesen terhelő adókat. Az ingatlanadók elveszítették központi jellegüket és döntően a helyi önkormányzatok forrásává váltak.<sup>17</sup> Az Egyesült Királyságban az ingatlanok adóztatása (rate tax) négyszáz éves hagyománnyal bír, hiszen 1601-ben vezették be Angliában és Walesben és egészen 1981-ig a „pole tax” (fejadó) bevezetéséig működött.<sup>18</sup> Majd 1993-ban újra alkalmazni kezdték, de már megújítva az ingatlanok forgalmi értékét alapul véve. Hollandiában 1970-ben vezették be a jelenlegi, korrigált forgalmi értéken alapuló ingatlanadót, amely az önkormányzati adóztatási autonómiára, a területiség elvére épült, és alacsony költségeket alkalmazva működik jelenleg is. Ebben a rendszerben a relatív forgalmi értéket határozzák meg korrekciós tényezőkkel, mint pl. az ingatlan típusa, területi elhelyezkedése, falazat minősége alapján. Fontos elem, hogy az értékelés fő szabályként évente ismétlődik, de a törvény lehetővé teszi, hogy az újraértékelést ötéves ciklusokban hajtsák végre.<sup>19</sup>

Franciaországban az ingatlanadó több száz éve működik, és számos formáját működtetik napjainkban is. A klasszikus mértékalapú ingatlanadó mellett alkalmaznak lakhatási adót, bérbeadási adót, szolidaritási vagyonadót, külön adóztatják a vállalkozók által használt ingatlanokat és természetesen az ingatlan értékesítése is adóköteles. Az önkormányzatokhoz befolyt négy ingatlanadó jelentőségét mutatja, hogy a helyi bevételek 40%-át biztosítják.<sup>20</sup>

Meg kell azonban jegyezni, hogy az ingatlanadó a világ szinte minden pontján roppant népszerűtlen és olykor jelentős tiltakozást vált ki. Az adózók nem szeretik, mivel szinte az egyetlen adó, amellyel közvetlenül szembesülnek, hiszen a többi adót elrejtik előlük, közvetetten vonják le, vagy a fogyasztói árakba építik be. Sokan igazságtalannak tartják, mivel nem minden esetben tükrözi az ingatlan forgalmi értékét és a tulajdonos anyagi, jövedelmi viszonyait. Sok esetben az ingatlan a személyek egyetlen igazi vagyontárgya, életük fő műve, amit sokan

<sup>15</sup> W. D. Thompson: Australian Taxation of Cross-Border Real Estate Investment, *Tax Notes International* (2005) 1095-1101; és Z. Guo Qing: The Modernization of Real Estate Taxation of China, *X.J Journal of Property Tax Assessment and Administration* (2006/4) 5-12.

<sup>16</sup> T. A. Jesch: The Taxation of »Opportunistic« Real Estate Private Equity Funds and U.S. Real Estate Investment Trusts (REITs) – An Investor’s Comparative Analysis, *Real Estate Law Journal* (2005) 275-314; K. E. Alton – L. S. Weller: Does State Law Really Determine Whether Property is Real Estate For Section 1031 Purposes? *Real Estate Taxation* (2004) 30-40.

<sup>17</sup> Lados Mihály: *Az ingatlanvagyon adóztatása Hollandiában*, Pénzügyi Szemle, 1995/ 4. sz. 277. o.

<sup>18</sup> McCulsky 1991 idézi Lados Mihály i.m. 277. o.

<sup>19</sup> Lados: i. m. 288. o.

<sup>20</sup> Kónya: i.m. 645. o.

jelentős lemondások árán hoztak létre. Gondoljunk a hitelfelvételekre, amelyek az építkezések gyakori alapfeltételeként jelennek meg és évekig terhelik a családok költségvetését. Ugyanakkor az is megállapítható, hogy ez az adófajta is áthárítható, hiszen a bérbe adott ingatlanoknál a bérlőre terhelik, és így beépül a termékek, szolgáltatások árába és végső soron a fogyasztókat terheli, növelve ezzel a társadalmi igazságtalanságot.

A nemzetközi példák bizonyítják, hogy ezen adófajta hátrányaként említhető, hogy mértékének alakulása nem tart lépést az infláció emelkedésének ütemével és ezt a hátrányt csak az ingatlanok folyamatos értékelésével, az ingatlanbecslés aktualizálásával lehetne kiküszöbölni, ami viszont az apparátus, tehát a ráfordítások jelentős növelését igényelné. Az államok nagy része éppen ezért az ingatlan értékének nyilvántartásának átalakítását 5-15 évenként végzik el, míg Franciaországban 1971-ben mintegy 30 év után indexáltak, ezzel szemben Skandináviában 10-20 évente rendelnek el újraértékelést, amire Írországból több mint száz éves szünettel 1983-ban került sor.

Hasonlóan általános probléma az adóalap megállapításának kérdése, amelynél számos módszer alkalmazható. Az adóalap lehet az éves bérleti díj – ahogy ez Franciaországban jelenleg történik, és ahogyan ez a XIX. századi Magyarországon történt - tehát a lakás bérbeadásából származó tényleges vagy elméleti bevétel 5-25%-a képezi az adó alapját. Más országokban (pl. Belgiumban és Németországban) az aktuális forgalmi érték 1,25- 2,5%-a<sup>21</sup> képezi az adó alapját. Az ingatlanokat terhelő adókulcsokat Angliában a helyi önkormányzat határozhatja meg, ezzel szemben Belgiumban központilag határozzák meg az adókulcsokat, amelytől a helyi önkormányzat mindkét irányba szabadon eltérhet. Törökországban az adókulcsokat központilag rögzítették, akárcsak Portugáliában 1989-ben,<sup>22</sup> ezekben az országokban a helyi önkormányzat ezektől nem térhet el. E rövid áttekintés is bizonyíthatja, hogy a helyi adóztatás nem nevezhető egységesnek és az olyan nemzetközi dokumentumok, mint az Önkormányzatok Európai Chartája ellenére is megállapítható, hogy a tagállamok gyakorlatából bármire említhető példa és annak ellenkezőjére is.

#### **4. Az ingatlanok adóztatása a hatályos magyar szabályozás szerint**

A magyar ingatlanadóztatás rendszeréről kétségkívül megállapítható, hogy a rendszerváltás óta fontos részét képezi adórendszerünknek. A 1990. évi C. törvényben meghatározott helyi adók néhány fajtája (építményadó, telekadó, kommunális adó) által meghatározott módon. Az ingatlanadók bevezetésének elterjedését vizsgálva megállapítható, hogy a körülbelül 3200 önkormányzat közül 1998-ban 215-en alkalmazták a lakás, 633-an a nem lakás, 388-an, pedig a telekadót, mint helyi adót.<sup>23</sup> A helyi adóztatás elméleti alapjait a korábbi magyar Alkotmány 44/A.§ teremtette meg, amely biztosította a helyi önkormányzatok

<sup>21</sup> Kampler Béla: *Az önkormányzati adóztatás elméleti és gyakorlati kérdései*, PhD értekezés, Szeged 2005, 106. o.

<sup>22</sup> Kampler: i. m. 105-133. o.

<sup>23</sup> Kónya: i. m.



számára, hogy az Országgyűlés által törvényben meghatározott keretek között helyi adókat vehettek ki. Hasonló törvényi szabályozás található Spanyolországban, ahol az alkotmány 33.§-a kimondja, hogy „*az autonóm közösségek és helyi testületek az alkotmánnyal és törvényekkel összhangban vehetnek ki adót.*” Hasonlóan fogalmaz a belga alkotmány és az észti alkotmány is, valamint deklarálta e jogot a Helyi Önkormányzatok Európai Chartájának 9. cikkelye is:

„Megfelelő saját bevételi forrásokra jogosultak, amelyek egy részét olyan pénzügyi források biztosítják, amelyek legalább egy része olyan helyi adó és díjbevételek, amelyek mértékének meghatározása törvény adta keretek között e hatóságoknak lehetősége van.”

E szakasz megállapításait vizsgálva azt mondhatjuk, hogy a magyar szabályozás illeszkedik a nemzetközi gyakorlathoz. Problémát a helyi adók önkormányzati bevételek között képviselt aránya jelenthet, valamint a kötelező feladatok állami támogatásának mértéke. Az önkormányzatok pénzügyi mozgásterét döntően a költségvetési hozzájárulás mértéke és módja határozza meg,<sup>24</sup> amely az önkormányzatokat kiszolgáltatottá tette, mert működésük pénzügyi alapját a központi támogatások mértéke határozza meg. Míg 1991-ben az állami támogatások az összes bevételek 47,1%-át tették ki, addig 1997-ben már csak 31,7%-os, és 2002-ben 26,8%-os támogatási arányt találunk. Egy 2012-ben közzétett ÁSZ tanulmány azt mutatta, hogy az önkormányzatok rákényszerültek a helyi adóztatás lehetőségének kihasználására. Ennek aránya 2010-ben a helyi iparűzési adónál az adómaximum 2%-hoz képest 1,97% volt a megyei jogú városok esetében. Ugyanebben a körben az építményadó kihasználtsága csak 55%-os volt és az adórés, tehát az elvi adóterheléshez képest beszedett adóbevételek 4,4 milliárd forinttal maradt el.<sup>25</sup>

A helyi önkormányzatok pénzügyi helyzetét, mozgásterét és adóztatási hajlandóságát jelentősen módosította a Magyar Köztársaság 1999. évi költségvetéséről szóló törvényének 209.§. (4) bekezdése, amely az adóerő képességet figyelembe véve határozta meg az önkormányzatoknak juttatott támogatás összegét. Ennek megfelelően az önkormányzatok potenciális, elméleti adóbevételeinek összegét beleszámították a nyújtott állami támogatások összegébe és ezzel közvetett módon arra kényszerítették az önkormányzatokat, hogy a helyi adók szerepét növeljék. Az adó-erőképesség vizsgálatának gyakorlatát az Alkotmánybíróság 48/2001. (XI. 22) határozata is helyben hagyta. Ennek következtében megfigyelhető volt, hogy az egyre emelkedő helyi adó bevételek között az ingatlanok adóztatása is növekszik. Az önkormányzatok azonban az építmény és telekadó tekintetében egyrészt igyekeztek a nem lakás célú ingatlanokat terhelni, illetve törekedtek a mérték szerinti adóztatásra, a természetes személyekre meglehetősen alacsony mértékű kommunális adót vetettek ki. Az önkormányzatok mintegy ötöde azonban semmilyen helyi adót nem vezetett be, mert tekintetbe vette az adófajta vélelmezett igazságtalanságát, az

<sup>24</sup> Ötv. 1. § (5) bek.

<sup>25</sup> Dankó Géza: *Összegzés a helyi önkormányzatok pénzügyi helyzetének és gazdálkodási rendszerének ellenőrzéséről*, Állami Számvevőszék, 2012. április.

ingatlanok lakóinak fizetési képességét, valamint önkritikusan értékelte az önkormányzatok által nyújtott közszolgáltatásokat és az e mögött megbúvó ekvivalencia elvet. Nagyon sokszor törekedtek arra, hogy az ingatlanadókat a nem helyben lakókra, tehát az üdülőtulajdonosokra, vagy a külföldi ingatlantulajdonosokra terheljék rá.

A jelenleg is hatályban lévő 1990. évi C. törvény lehetővé teszi az önkormányzatok számára az ingatlanokat terhelő építmény és telekadó kivetését, amit az önkormányzatok tételesen, vagy korrigált forgalmi értéket alapul véve állapítottak meg a törvény által meghatározott adómaximumon belül. Az építményadó tekintetében adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és nem lakás céljára használt épület, épületrész, az adót az építmény valamennyi helyiségére kiterjesztve annak rendeltetésétől és hasznosításától függetlenül kell fizetni. A hatályos magyar jog az ingatlan tulajdonosát, vagy a tulajdonostársakat tekinti az adó alanyának, míg a kommunális adónál a magánkézben lévő ingatlanok tulajdonosát, bérlőjét is annak tekinti. Ez a megközelítés a nemzetközi összehasonlításban is általánosan elfogadott, de mind Nagy-Britanniában, mind Franciaországban ezt az adót kizárólag a bérlő fizeti. A magyar törvény egyik jellegzetessége, hogy szociálisan érzékeny módon a mentességek széles körét biztosítja, és ezáltal gyakorlatilag csökkenti az adó alapját, amely ennek ellenére szélesebb mint a nyugati mintáké, mert nem választja élesen ketté a magán és üzleti célú ingatlanok adóztatását, míg pl. az angolszász országok jogrendszere az üzleti ingatlanokra magasabb adóterhetet állapít meg. Ezekben az országokban éppen ezért indult egy társadalmi mozgalom, amely az üzleti ingatlanok tulajdonosainak szándékait tükrözve azt hirdeti, hogy ez a megközelítés igazságtalan, mert adóztatást valósít meg képviselő nélkül, hiszen a jogi személyek szavazati joga hiányzik az önkormányzati választási rendszerből. Ugyanakkor a helyi közszolgáltatásokból és azok hasznáiból az üzleti szféra is profitál, ezért sokan természetesnek veszik hozzájárulásukat a helyi költségvetéshez.

Az adókötelezettségeket vizsgálva megállapítható, hogy ismét csak a nemzetközi gyakorlattal összhangban állapítja meg az adózás kezdődőpontját a magyar rendszer, amikor azt a használatbavételi illetve fennmaradási engedély kiadását követő év első napjától kezdetételi. Az időskorú rokkantak számára 2004-től a 14/A.§ vezette be az adófelfüggesztés jogintézményét, amely valójában átmeneti adómentességet jelentett. Az adófelfüggesztés az időskorú személyt élete végéig megilleti és annak megfizetésére csak a tulajdonosváltás vagy öröklés útján kerülhet sor, akkor azonban halasztott adóként a kamatokkal együtt róják ki az új tulajdonosra vagy örökösre. A magyar rendszerben az adó alapja az építmény hasznos alapterülete vagy az ingatlan korrigált forgalmi értéke az önkormányzat döntésétől függően. Az építmény hasznos alapterületét figyelembe vevő adóalagnál az adó évi mértékének a felső határa 1100 Ft/m<sup>2</sup>, míg ha az ingatlan korrigált forgalmi értékét veszik alapul, akkor ez a határ a korrigált forgalmi érték 3,6%-a. Megjegyezném, hogy az értékalapú „ad valorem” adóztatást összesen 4

önkormányzat választotta 2007-ben.<sup>26</sup> Klasszikus ingatlanadóként működik a törvény 17.§-val megállapított telekadó is, ahol az adó alanya a tulajdonos, a beépítetlen belterületi földterületekre illetve az építményhez tartozó, a helyben szokásos telekméretet meghaladó telekrészlethez kapcsolódik. Az adó alapja a telek négyzetméterre számított területe, illetve korrigált forgalmi értéke (évi mértékének felső határa: 200 Ft/m<sup>2</sup>/év vagy a forgalmi érték 3%). Ingatlanadónak minősül a magánszemélyek kommunális adója is, amely a tulajdonukba lévő lakás után, illetve bérleti jogviszony után évi max. 17.000 forintot jelenthet.

## 5. Sikertelen kísérletek a vagyonelemek adóztatására

**5.1. A 2005. évi szabályozási kudarc.** A helyi adók rendszerében működtetett ingatlanadókhöz képest új elemként jelent meg a luxusadóról szóló 2005. évi CXXI. törvény, amely a tervek szerint 2006. január 1-jén lépett volna hatályba. Ezt a törvényt az akkori politika szándéka szerint az országgyűlés a vagyonarányos köztelherviselés alkotmányos kötelezettségének fokozottabb érvényre juttatása érdekében alkotta meg. Ennek a jogszabálynak központi eleme volt a nagy értékű, százmillió forintos forgalmi értéket meghaladó luxus ingatlanok adóztatása, pótdadó jelleggel. A törvény szövege szerint az adó pontos mértékét úgy kellett kiszámolni, hogy a százmillió feletti rész fél százalékát kellett önbevallás útján befizetni. Ebből azonban a kettős adóztatás tilalma miatt az adóalany levonhatta az egyéb helyben fizetett ingatlanadókat.

Az adó alanyát a helyi adókhöz hasonlóan állapították meg, azzal a különbséggel, hogy ez az adó kizárólag a magánszemélyek ingatlanait terhelte, az üzleti célú ingatlanokat nem. Az adó alapja a számított érték volt, ami az ingatlan forgalmi értékének törvényben meghatározott korrekciós tételekkel együtt figyelembe vett együtthatójából jött létre. Az adó megállapításánál egy viszonylag egyszerű érték meghatározási rendszert hoztak létre angolszász modell alapján, amellyel kapcsolatban hangsúlyozták, hogy nem a tényleges forgalmi értéket kívánják meghatározni.

Megjegyezném, hogy a szó igazi értelmében vett forgalmi értéken alapuló alapú ingatlanadóztatást kizárólag Kaliforniában találhatunk. A magyar rendszerben a helyi önkormányzatok a forgalmi értéket a törvény által meghatározott határok között bizonyos módosító és korrekciós tételek figyelembevételével állapították meg. Ebben a számítási módszerben fontos szerepet játszott az ingatlan fekvése, szerkezetének és építési anyagának minősége, felszereltsége, kora, komfort fokozata. A jogalkotó lehetővé tette a forgalmi érték meghatározásakor a helyi értékviszonyok figyelembevételét. Ugyanakkor az önkormányzatok számára visszaszármazó módon a luxusadóból levonható lett volna a helyi önkormányzatoknak már egyébként megfizetett építményadó és az üdülőépületeknél még az idegenforgalmi adó is. A törvény már megszületésekor jelentős vitát váltott ki és a szakértők előre jelezték, hogy alkotmányellenesnek tűnik az önbevalláson alapuló, de azt felülíró érték meghatározás. A Pénzügyminisztérium előzetesen közzétette, hogy körülbelül

<sup>26</sup> Ezek a következők: Érd, Németskér, Nyíregyháza, Paks

10.000 adóalanyra, tehát adóbevallásra és 1,5- 2 milliárd forintos adóbevételre számít, ezzel szemben a valóság az volt, hogy 2007 márciusáig – amíg az Alkotmánybíróság döntése meg nem született – országos szinten 585 bevallás érkezett 120 millió forintnyi adóbevételt meghatározva. Ezek közül 535 ingatlan után a fővárosban vallották be az adót. A bevallások vizsgálatakor kiderült, hogy még tovább rontotta ezt az alacsony hatékonyságot az, hogy olyan magánszemélyek is adóbevallást nyújtottak be, akiknek az esetében az ingatlan értéke miatt az nem is lett volna indokolt.

A luxusadó eredményeit tekintve megállapíthatjuk, hogy az a marketing tevékenység, tehát az adózók felkészítésére költött összegek miatt teljes kudarcot eredményeztek és a bevétel még az adminisztrációs költségeket sem fedezte. Ebből a kudarcból számos tanulságot le lehetett vonni a magyar adórendszerre vonatkozóan. Elsőként azt, hogy az ezredforduló utáni magyar társadalom tagjainak anyagi helyzetének és jogkövetési attitűdjének erős korlátai érzékelhetők. Az egyén belátására és aktivitására építő, az adóalap szélesítését célzó önbevalló adóztatás rendszerét az adott feltételek és eszközök mellett nem lehetett hatékonyan bevezetni. Az ingatlan értékének meghatározása olyan szakkérdés, amelyben az adóalanyok nagy része nem tudott és alapvetően nem is akart aktívan részt venni. Gondoljuk végig azt is, hogy milyen fontos kérdés az ingatlan lakottan történő érték meghatározása, amelynek helyes értékelése a felkészült ingatlanforgalmazó szakemberek számára is ellentmondásos lehet. Megállapíthatjuk, hogy a vagyonadóztatás ilyen típusú kiterjesztésének meghatározható két előfeltétele. Az első adminisztrációs jellegű, amely jól működő, részletes és rugalmas ingatlan-nyilvántartást igényel, míg a másik feltétel nehezebben meghatározható, de legalább annyira fontos, hogy jöjjön létre olyan gazdasági, kulturális és társadalmi helyzet, amelyekre magasabb szintű polgári, vagyoni és jövedelmi viszonyok a jellemzők.

A luxusadó végső bukását mégsem a társadalmi ellenállás, hanem az Alkotmánybíróság egy döntése okozta. Az AB 155/2008 (XII. 17.) számú határozatában megsemmisítette a luxusadót. Az Alkotmánybíróság által felismert és megfogalmazott hiányossága a törvénynek a számított érték meghatározásában volt. A bíróság első észrevétele az adóalap kiszámításához kapcsolódott, ahhoz a jogalkotói vélelemhez, amely lehetővé tette, hogy a települési önkormányzatok és fővárosi kerületek meghatározhatták az ingatlanok adózási szempontból lényeges minimális és maximális értékét. Az önkormányzatok ez alapján az útmutató alapján határozhatták meg az adótárgy négyzetméter árát. Ez az összeg azonban szükségszerűen fiktív volt, amely nem feltétlenül állapította meg a vizsgált ingatlan tényleges forgalmi értékét és torz módon tükrözte az ingatlanok között fennálló értékarányokat. Így viszont a ténylegesen meghatározott vagyoni viszonyok az arányos közteljesítés elvének nem feleltek meg. Az önkormányzatok nem térhettek el a törvény által meghatározott értékhatároktól és még a valós forgalmi és illetékadatok sem voltak kötelesek figyelembe venni. Ugyanakkor a szabályozás tág teret adott az önkormányzatok negatív irányú, tehát az adóalanyokat terhelő megállapításainak, egyedi érték meghatározásnak.

A jogalkotó nyilván abból indult ki, hogy a települési képviselők pontosan

ismerik a helyi értékviszonyokat és képesek a valódi forgalmi értéket közelítő adó meghatározására. A jogalkotó azonban valószínűleg megfeledezett arról, hogy a képviselőknek önös érdekeik is lehetnek és az ingatlanadóztatással kapcsolatos döntésekben nem képesek objektívek lenni, hiszen az őket is közvetlenül érinthette. Az Alkotmánybíróság szerint további probléma volt az is, hogy az adó megállapításával kapcsolatban nem lehetett semmilyen jogi fórumhoz fordulni. A jogszabály tehát kizárta a bírói felülvizsgálat lehetőségét egy közigazgatási határozattal szemben. Az Alkotmánybíróság szerint ez alkotmányellenes, a törvény e körben az ellenbizonyítás lehetőségét sem biztosította, és így az állam adott esetben nem valós, tehát fiktív jövedelmet adóztatott volna, ami sértette az akkori Alkotmány 70/I.§-át. Azt is kifogásolták, hogy az ingatlanok értékével kapcsolatos vélelem nem valós forgalmi adatok alapján alakult ki és így tág teret biztosíthatott az önkényes adó megállapításhoz, a jogorvoslati lehetőséget kizárva. Az Alkotmánybíróság a vagyonadóztatás elvi lehetőségére vonatkozóan kimondta, hogy figyelni kell az arányosságra az adózók vagyoni viszonyaira az adó alapja és mértéke tekintetében.

„Csak a tényleges megszerzett vagyonadóztatásra kerülhet sor, azaz nem csak az adókötelezettség alapjaként kiválasztott ingatlanok kell léteznie, de az adóalapként meghatározott értékek is valódinak és nem vélelmezett értékek kell lennie.”<sup>27</sup>

**5.2. A 2009. évi szabályozási kudarc.** A vagyonadóztatás új eszközének szánták a 2009. évi LXXVIII. törvényt, amely az egyes nagy értékű vagyontárgyakat terhelő adókról szólt. A törvénnyel bevezetni kívánt adó hatálya a 30 millió forintot meghaladó értékű lakóingatlanokra a vízi és légi járművekre, valamint a nagyteljesítményű személygépkocsikra terjedt volna ki. A jogszabály a luxusadó kudarcra után annak hiányosságait kísérelte meg orvosolni, kevés sikerrel. A luxusadó szabályzásához hasonlóan ebben az esetben is a számított érték volt az adó alapja úgy, hogy az ingatlanoknál a már korábban is ismert módszer szerint az önkormányzatok kijelölhettek értékövezeteket és figyelembe vehettek a norma által meghatározott korrekciós tételeket. Az adóalanyokra ebben az esetben is rá kívánták terhelni a forgalmi érték meghatározásának kötelezettségét a szabályozás szerint oly módon, hogy ha az adóalany az adótárgy értékét az önkormányzat által meghatározott értéknél alacsonyabban határozta meg, akkor attól az önkormányzat eltérhetett, és azt hivatalosan állapította meg. Ezt a határozatot azonban a luxusadó szabályzásához képest eltérő módon az adóalany vitathatta és harminc napon belül bíróságon megtámadhatta. A törvény egyik jellegzetessége volt, hogy úgy állapította meg a korrekciós tételeket, hogy azoknak kedvezett, akik nyolcvan év feletti, komfort nélküli, északi fekvésű vályogházakban éltek. Ez a megközelítés önmagában is életszerűtlen, ugyanakkor ellentétes volt a lakások korszerűsítésével kapcsolatos európai uniós törekvésekkel.

Fontos volt, hogy ez az új típusú ingatlanadóztatás sem lett volna kötelező az önkormányzatok számára, tehát bevezetéséről és mértékéről, valamint a mentességek bővítéséről továbbra is szabadon dönthettek. Ennek a szándéknak az

<sup>27</sup> 155/2008. (XII. 17.) AB-határozat 15. o.

érvényesülését jelentősen befolyásolhatta, hogy ezt az adót is figyelembe vették az adóerő számításakor. Ez indirekt módon kikényszeríthette volna az önkormányzati alkalmazást.

A változtatás legmarkánsabb eleme volt, hogy megszüntette volna a mértékalapú adókimetést, tehát az adóalap számítás módját megváltoztatta volna. A törvény által kidolgozott rendszer középpontjában a számított érték megállapítása állt a luxusadónál már megbukott módszertan szerint. A módosítás pozitív eleme a műemlék épületek felújításához nyújtott adókedvezmény volt. A törvény tehát bevezette volna a számított értéken alapuló adóztatást már sokadik alkalommal hivatkozva a vagyonarányos közteherviselés alkotmányos követelményére. A törvény 132.§ –hoz kapcsolódó részletes indoklás kifejti:

„ Az adóztatási célú értékelési módszertan nem a pontos forgalmi érték, piaci ár megállapítására szolgál, hanem arra, hogy az ingatlanok egymás közötti érték arányait az adóalapban érvényre juttassa.” A következő mondat azonban teljesen ellentétesen azt mondja: „Természetesen az adóztatási célú érték (számított érték) nem szakad el a forgalmi értéktől, mert a visszerthes vagyonszerzési illetékezés során nyert adatokon alapul.”

Jogosan vehető fel, hogy a jogalkotó a felületesen kidolgozott korrekciós tételekkel szembeni bizonytalanságot a 135.§-hoz fűzött magyarázattal növelte, hiszen e szavak alapján nagyon nehéz eldönteni, hogy milyen viszonyban áll egymással a számított érték, a forgalmi és a piaci érték. Ha a cél valamiféle arányosságnak a megállapítása, akkor valóban lényegtelen a piaci érték nyilvántartása, így tehát nincs szükség egy országos, aktuális ingatlan-nyilvántartásra, egyedi ingatlanértékelési aktusokra, ingatlanszakértőkre, jelentős apparátusra, évenkénti felülvizsgálatra, valorizációra és jelentős ráfordításokra. Ha ez így van, akkor legfeljebb az akkori rendszernél igazságosabb, de semmiképpen sem igazságos, vagyonarányos közteherviselésről beszélhetünk, hiszen egyáltalán nem is kerestük a vagyon tényleges értékét, amihez hozzátehetjük, hogy az ingatlan és a vagyonadóztatás közé nem tehetünk egyenlőségjelet. Az ingatlanadó valóban vagyoni típusú adó, de nem vagyonadó, mert nem a vagyon egészéhez, hanem csak egy szeletéhez kapcsolódik.

Ha ellenkező oldalról közelítjük meg a kérdést, és azt a megállapítást hisszük el, hogy az adóztatási célú érték „nem szakad el a piaci értéktől”, akkor szociálisan igazságosabb rendszer születik, hiszen ingatlanok tényleges értékük alapján adóznak, és kidomborodhat a nagyobb értékhez kapcsolódó nagyobb adókötelezettség. Ez a megoldás azonban rettentően drága lehet, hiszen az ország területén lévő ingatlanról nincs egységes, elfogadott és valorizált ingatlan nyilvántartási kataszterünk. Ha lenne ilyen nyilvántartási rendszer, akkor valószínűleg a pénzügyesek nem fordítanának annyi figyelmet, energiát, pénzt az ingatlanbecslésre. Szintén veszélyes lehet, ha az adóhatósági adatokra támaszkodunk, egyrészt mert ezek nem teljes körűek, ugyanakkor megtévesztők is lehetnek, hiszen két egymás mellett álló ingatlan értéke csak nagyon felületes szemlélő által határozható meg első ránézésre, csak gondoljuk a szolártechnikára, márványlépcsőre, jakuzzira, kandallókra, kilátás, parkosítás stb., amelyeket hosszan

sorolhatnánk. Az, hogy egy ingatlan értéke mennyit ér, alapvetően meghatározza a fekvése, de ennek ellenére a szakértők általános véleménye az, hogy minden ingatlant egyedileg kell értékelni, ingatlan becselő szakértő költsége nem takarítható meg, ha a valós piaci értéket keressük. Ez az értékbecslő munka azonban az ingatlanok nagy számára tekintettel finanszírozhatatlan. Ha azonban sikerülne is erre állami segítséggel rákészülni, nem szabad azonban elfelejteni, hogy ezt az ingatlanbecslő munkát évente, de legalább ötévente végre kellene hajtani.

A törvénymódosítás által egyszerűnek mondott „többszörös szorzattal” az adóalap reális meghatározása sem volt várható. Képzelnék el azt a helyzetet, amikor az adóalany, az általa nem régen vásárolt ingatlan falazatának, nyílászáróinak, fűdémjének hőszigetelési képességéről tesz jognyilatkozatot, megalapozottan vethető fel, hogy pontosan tudja-e, hogy mi van beépítve, és az is érdekes lehet, hogy a drágán megvásárolt, a lakás értékét növelő hőszigetelés, ami – egyébként környezetbarát – növeli az ingatlan értékét, az adóalapot, tehát a fizetendő adókötelezettséget is. Ez azt jelenti, hogy az ingatlan tulajdonosa nem csupán hatékonyabb energiaháztartást és az ingatlan környezetbarát jellegzetességeit növeli, hanem egyszersmind a saját jövőbeni adófizetési kötelezettségeit is. Ez a szabályozási attitűd teljesen szemben áll az aktuális világtendenciákkal. További problémaként említhető, hogy kiszámíthatatlan, hogy milyen hatással lesz az ingatlanadó a GDP bővülés jelentős részét adó ingatlanpiacra, és azt sem tudjuk, hogy milyen hatással lesz a különböző kistérségek regionális különbségeinek alakulására.

Az Alkotmánybíróság 8/2010. (I.28.) határozata ezt a módosított változatot is alkotmányellenesnek találta. Az alkotmánybírák nem azt kifogásolták, hogy e törvény szerint az adófizetés alapját a forgalmi érték képezte, hanem azt, hogy az önadózás módszerét alkalmazták, tehát az adó kiszámolásának módját véleményezték negatívan. Az Alkotmánybíróság úgy látta, hogy jelentős bizonytalanságot okozott volna az adóalanyok körében az, hogy a számítás pontatlanságai miatt az általuk és a hatóság által meghatározott értékkülönbséget jelentős eltérése esetén e különbséget az adóhatóság szankcionálhatta volna. Ehhez hozzátenném, hogy az adó megállapítás kötelezettségét nagy értékű ingatlanok esetében az ott lakó döntő többségében ingatlanforgalmazási szakértelemmel nem rendelkező emberekre bízni véleményem szerint helytelen megoldás volt. Az a megoldás pedig az Alkotmánybíróság számára is elfogadhatatlan volt, hogy az értékkülönbséget adójogi szankciót vonhatott maga után. Ez a helyzet sértette a jogállamiság elvét, úgy hogy az Alkotmánybíróság kimondta, hogy nem a vagyonadóztatás általános lehetősége a problémás, hanem ennek az itt alkalmazott módja. Az Alkotmánybíróság határozata a vízi, a légi járművek és a személygépkocsi adóját nem érintette és az ebben a csonka formájában is hatályba lépett, amelyet 2010-ben a kormányváltás után az új hatalom hatályon kívül helyezett.

## **6. Záró gondolatok**

Összességében megállapítható, hogy a vagyoadóztatás magyarországi bevezetésének sem elvi, sem gyakorlati, sem anyagi feltételei nem adóttak. A társadalom elutasító a jelenlegi adórendszerhez többletként kapcsolódó, és az adóteher átrendezésével nem járó vagyoadóztatással szemben. Ezt a passzív rezisztenciát mutatja a fent bemutatott két szabályozási kudarc. Mindehhez hozzátenném, hogy a vagyoadóztatás, vagy annak a magyarországi formája tehát az ingatlanok adóztatása valóban hatékonyabb lehet a közvetett adóknál, a fent említett technikai és nyilvántartási okok miatt. Ennek ellenére az államháztartás rendszerének és az állami feladat újragondolását igényelné, ha megjelenne az egységes vagyoadóztatás Magyarországon és az nem lenne harmonizálva a jelenlegi helyi adók rendszerével.

Úgy gondolom, hogy átfogó vagyoadó vagy vagyondézsma alkalmazása Magyarországon nem lehetséges, amire viszont szükség is lenne az a helyi adókról szóló törvény ingatlanokra vonatkozó részének átvizsgálása, felfrissítése. A vagyoadóztatás jelenlegi helyzetével kapcsolatban megállapítható, hogy Orbán Viktor kormányfő 2012-ben több alkalommal kijelentette, hogy még az IMF és az Európai Unió nyomására sem hajlandó vagyoadót bevezetni, helyette az adóalap kiszélesítésével próbálják a költségvetés egyensúlyát megteremteni.

---

---