



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

INGATLANADÓ

DR. LADOS MIHÁLY

*Széchenyi István Egyetem – Kautz Gyula Gazdaságtudományi Kar
Regionális-tudományi és Közpolitikai Tanszék*



Széchenyi István Egyetem

Köszölgéati alapszak



AZ ADÓK TÍPUSAI

TÍPUS AZ ADÓZTATÁS SZINTJE

Jövedelemadók

- személyi
 - társasági
- minden szint
központi (szövetségi vagy állami)

Fogyasztási adók

- ÁFA
 - Fogyasztási
- központi
központi (szövetségi vagy állami)

Vagyonadók

- ingóvagyon
 - ingatlanvagyon
- központi
helyi



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM

KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

AZ INGATLANADÓZÁS FEJLESZTÉSÉT TÁMOGATÓ TANULMÁNYOK

- *A Világbank tanulmánya egy lehetséges ingatlanadó reform irányelveiről (Dillinger, 1991)*
- *A Világbank önkormányzati finanszírozási tanulmánya (Bird-Wallich-Péteri, 1991)*
- *Az 1990-es évek eleji IMF misszióik javaslatai*
- *Brit Know-how Fund javaslatai (Davey-Péteri, 1995)*
- *Államháztartási reform tanulmányok (Lados 1996, Pénzügykutató 1999)*
- *A Világbank által támogatott SNDP tanulmányok (1998, 2004)*
- *IDEA tanulmányok (2003-2006)*

**A tanulmányok közös pontja:
Javasolt váltás az egység alapúról az értékalapú ingatlanadózáásra**

© Dr. Lados Mihály



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

A PIACI ÉRTÉK SZIMULÁCIÓJA – A PÉNZÜGYMINISZTERIUM JAVASLATA (1998)

Cél:

Az önkormányzatok ösztönzése egy igazságosabb ingatlanadóztatás alkalmazására.

Javasolt változás a törvényben:

A korrigált piaci érték felcserélése kalkulált piaci értékre.

Kalkulált piaci érték:

A tényleges alapterület koefficiensekkel történő módosítása az elhelyezkedés (Budapest, nagyváros, más város, község), az építési év, a komfortfokozat alapján.



TÖRTÉNETI VISSZATEKINTÉS

- A) *A modern ingatlanadózás rendszerét a 19. sz. közepén vezették be Magyarországon..*
- B *Az ingatlanadók alkalmazott típusai és címzetjei*

| | A szocializmus előtt | A szocializmus alatt | Az átalakulás alatt |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Építményadó | | | |
| - lakás célú | X | helyi tanácsok X | helyi önkormányzatok X |
| - nem lakás célú | X | X | |
| Telekadó (üres telek)) | | | |
| - magánszemélyek | helyhatóságok | helyi tanácsok | helyi önkormányzatok |
| - vállalkozások | X | X X | X |
| Földadó | helyhatóságok | megyei tanácsok | --- |

- C) **Adókulcsok:** **hagyományosan terület alapú, de ...**
- 1920-as évek: kísérlet az érték alapú ingatlanadózásra Budapesten
 - *A Magyar Henry George Társaság kezdeményezései:*
 - az ingatlanadózás összekapcsolása a gazdasági és a városnövekedéssel
 - csak az értéknövekedés adóztatása



HELYI ADÓK

| Adótípusok | Az adó tárgya | Adóalap | Maximum adókulcs |
|---------------------------------|----------------------------------|--|---|
| Építményadó | ingatlan | alapterület vagy korrigált piaci érték | 1991-1995: 300 Ft/m ² , 1996-...: 900 Ft/m ² vagy 1991-...: 3% |
| Telekadó | beépítetlen belterületi telek | alapterület vagy korrigált piaci érték | 1991-1995: 100 Ft/m ² , 1996-...: 200 Ft/m ² vagy 1991-...: 1% |
| Magánszemélyek kommunális adója | lakásingatlan | háztartás | 1991-1995: 3,000 Ft/háztartás, 1996-...: 12,000 Ft/háztartás |
| Vállalkozások kommunális adója | foglalkoztatottak | alkalmazottak száma | 1991- : 2,000 Ft/alkalmazott |
| Idegenforgalmi adó | vendégéjszaka árbevétel üdülő | vendégéjszaka árbevétel alapterület | 1991-1996: 100 Ft/éj, 1996-...: 300 Ft/éj 1991-...: 2% 1991-1995: 300 Ft/m ² , 1996-...: 900 Ft/m ² |
| Iparüzési adó | gazdasági tevékenység | korrigált nettó árbevétel | 1991: 0,3%; 1993: 0,8%; 1996: 1,2%; 1998: 1,4%; 1999: 1,7%; 2000: 2,0% |



**MAGYARORSZÁG ADÓSZERKEZETE, 1992-2007
(A GDP SZÁZALÉKÁBAN)**

| | 1992 | 1995 | 1998 | 2001 | 2004 | 2007 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| GDP (folyó áron, mrd Ft) | 2,942.7 | 5,614.0 | 10,087.4 | 15,270.1 | 20,718.1 | 25,405.1 |
| Társadalombiztosítás | 16.44 | 12.80 | 12.32 | 9.71 | 11.13 | 12.23 |
| Közvetett adók | 12.48 | 12.93 | 13.98 | 13.85 | 14.94 | 13.58 |
| - ÁFA | 5.97 | 7.55 | 7.90 | 8.15 | 8.34 | 7.79 |
| - Fogyasztási adó | 5.67 | 3.58 | 3.18 | 3.53 | 3.14 | 3.22 |
| Közvetlen adók | 9.17 | 8.24 | 8.65 | 9.12 | 7.88 | 9.09 |
| - SZJA | 6.94 | 6.35 | 6.01 | 6.63 | 5.72 | 7.08 |
| - Társasági adó | 2.23 | 1.89 | 2.64 | 2.49 | 2.17 | 2.01 |
| Vámok | 2.35 | 3.89 | 1.29 | 0.82 | 0.25 | .. |
| Illetékbevételek | 0.48 | 0.58 | 0.61 | 0.63 | 0.79 | 0.70 |
| Helyi adók | 0.59 | 0.83 | 1.43 | 1.75 | 1.77 | 1.99 |

Forrás: KSH alapján Lados M. számítása



AZ INGATLANADÓK SÚLYA (MRD FT, %)

| | 1992 | 1994 | 1996 | 1998 | 2000 | 2002 | 2004 | 2006 | 2007 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>GDP – mrd Ft (folyó áron)</i> | 2,935 | 4,365 | 6,894 | 10,087 | 13,172 | 16,915 | 20,712 | 23,753 | 25,405 |
| Építményadó | 2.1 | 3.3 | 8.3 | 13.1 | 22.3 | 29.2 | 38.2 | 47.9 | 54.6 |
| Telekadó | 0.4 | 0.7 | 1.3 | 1.8 | 3.1 | 3.9 | 5.3 | 5.7 | 6.9 |
| Kommunális adó | 0.4 | 0.5 | 1.5 | 2.7 | 4.6 | 5.6 | 7.2 | 8.3 | 9.1 |
| Idegenforgalmi adó (üdülő) | 0.4 | 0.3 | 0.5 | 0.6 | 0.9 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 |
| <i>Ingatlan típusú adók összesen</i> | 3.3 | 4.8 | 11.6 | 18.2 | 30.9 | 39.8 | 51.9 | 63.2 | 71.9 |
| <i>Részarányuk a GDP-ben (%)</i> | <i>0.11</i> | <i>0.11</i> | <i>0.17</i> | <i>0.18</i> | <i>0.23</i> | <i>0.24</i> | <i>0.25</i> | <i>0.27</i> | <i>0.28</i> |

Forrás: Pénzügyminisztérium alapján Lados M. számítása



AZ INGATLANADÓZÁS KERETEI

- ☞ *Nem önmagában, hanem szélesebben, az önkormányzati gazdálkodás keretei között kell foglalkozni az ingatlanadózással*
- ☞ *A helyi önkormányzatok célja: helyi közszolgáltatások biztosítása*
- ☞ *A közösségi pénzügyek elmélete szerint: a helyi lakosoknak (magánszemélyeknek és vállalkozásoknak egyaránt) hozzá kell járulnia ezen cél megvalósításához*
- ☞ *Az Európai Önkormányzati Charta szerint: a saját források biztosítása érdekében adóztatási jogot kell adni a helyi önkormányzatok számára*
- ☞ *A helyi adók egy lehetséges típusa az ingatlanadó*



MIÉRT AZ INGATLANADÓZÁS?

Mert:

- ☺ *Minden ingatlan értéke magában foglalja a településen meglévő, az önkormányzat által biztosított szolgáltatás értékét. Az adózás hasznossági elve alapján, aki részesül ebből a haszonból, annak hozzá kell járulnia a közszolgáltatások fenntartásához*
- ☺ *Látható, nem lehet kibújni az adózás alól*
- ☺ *Kisebb és nagyobb önkormányzatoknál egyaránt kivethető*
- ☺ *Megfelelő értékelés mellett az adóalap jól követi a településfejlődés változásait*
- ☺ *Lehetőség a szegények mentesítésére, vagy mérsékeltebb adóztatására*
- ☺ *... stb.*



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

MIÉRT NEM AZ INGATLANADÓZÁS?

Mert:

- ☹ *Az önkormányzatok adóztatási attitűdjei*
- ☹ *A lakás célú ingatlanok adóalapjának 'elolvadása'*
- ☹ *Az érték alapú ingatlanadózás hiányzó feltételei*



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

AZ ÖNKORMÁNYZATOK ADÓZTATÁSI ATTITÜDJEI

- ☞ *Inkább a vállalkozások, mint a magánszemélyek adóztatása*
- ☞ *Inkább a könnyebben adminisztrálható iparűzési adó, mint magas adminisztrációs költségű ingatlanadó*
- ☞ *Ameddig csak lehetséges, a lakások mentesítése az adózás alól*



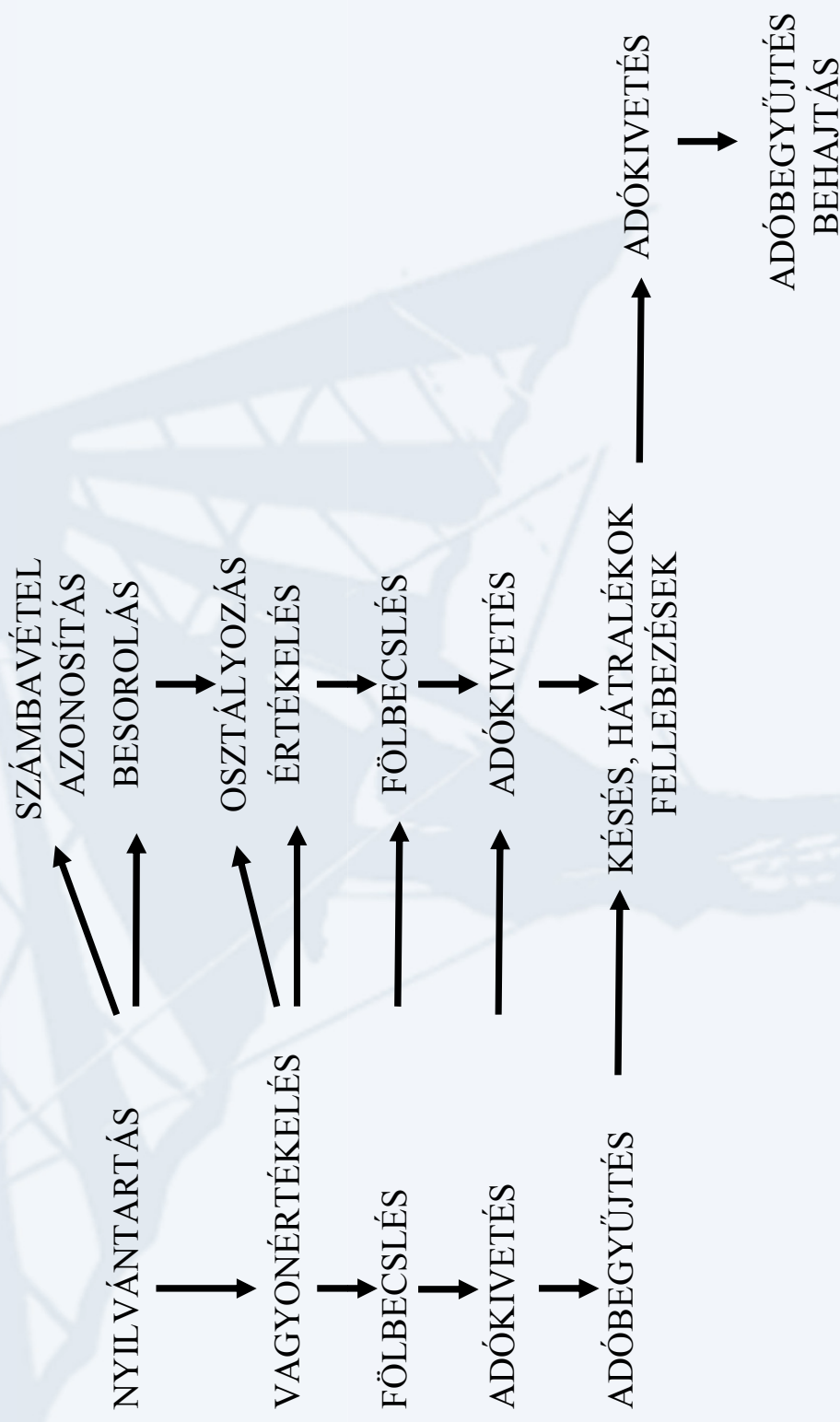
AZ ADÓRENDSZER ÉRTÉKELÉSE – ÖSSZEHASONLÍTÁS

| | Iparűzési adó | Építményadó |
|---|--------------------------|------------------------------|
| <i>Hatékonyság</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>méret (költségvetési súly)</i>- <i>a helyi gazdaság működése</i> | magas semleges | mérsékelt semleges |
| <i>Méltányosság</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>vertikális</i>- <i>horizontális</i> | igen igen | igen igen |
| <i>Rugalmasság</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>népesség</i>- <i>jövedelem</i> | nem releváns rugalmas | nem releváns nem rugalmas |
| <i>Adminisztrációs költségek</i> | alacsony | magas |

Szerkesztette: Lados M.



AZ ÉRTÉKEN ALAPULÓ INGATLANADÓZTATÁS FOLYAMATA



Szerkesztette: Lados M. (1994)



INGATLANADÓ VESZTESÉG FELMÉRÉSE - BANGLADESH

| Adóztatás folyamata | Veszteség az egyes fázisokban (%) | A tényleges adóbevétel (\$) | Adóbevétel vesztesége (\$) | Tényleges veszteség (%) |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| <i>Várt adóbevétel</i> | - | 1000 | - | - |
| <i>Számbavétel</i> | 20 | 800 | 200 | 20,0 |
| <i>Nyilvántartás</i> | 2 | 784 | 16 | 1,6 |
| <i>Osztályozás</i> | 6 | 737 | 47 | 4,7 |
| <i>Vagyoneértékelés</i> | 30 | 516 | 221 | 22,1 |
| <i>Fölbecslés</i> | 20 | 413 | 103 | 10,3 |
| <i>Adókiivetés</i> | 5 | 392 | 21 | 2,1 |
| <i>Adóbegyűjtés</i> | 15 | 333 | 59 | 5,9 |
| Összesen | - | 333 | 667 | 66,7 |

Forrás: Rodell (1992)



EGYES ADÓIGAZGATÁSI FELADATOK MEGOSZTÁSI LEHETŐSÉGEI

É R T É K E L É S

| | <u>Központi kormányzat</u> | <u>Helyi önkormányzat</u> |
|----------|----------------------------|---------------------------|
| K | | |
| ö | | |
| z | | |
| p | <i>Franciaország</i> | <i>Hollandia</i> |
| o | | |
| n | <i>Svédország</i> | |
| t | | |
| H | | |
| e | <i>Egyesült Királyság</i> | <i>Egyesült Államok</i> |
| l | | |
| y | <i>Németország</i> | |
| i | | |

F Ö L B E C S Ü L É S

Forrás: Dillinger (1991) 30. o.



AZ ADÓALAP 'ELOLVADÁSA GYŐR PÉLDÁJÁN (1991)

| | Lakások száma | Részarány (%) |
|--|---------------|---------------|
| A teljes lakásállomány | 48,335 | 100,0% |
| - Önkormányzati lakásállomány (mentes) | 14,843 | -30,7% |
| = Magánlakás állomány | 33,492 | 69,3% |
| - Vertikális méltányosság (80, illetve 100 m ² alatt) | 30,188 | -62,5% |
| - Horizontális méltányosság (25 m ² családtagonként) | 2,612 | -5,4% |
| = Adóztatható lakások száma | 672 | 1,4% |

Forrás: Győr Megyei ögü Város Polgármesteri Hivatal Adóiroda alapján saját számítás



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM

KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

A KORMÁNYZATI SZINTEN SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEK AZ ÉRTÉK- ALAPÚ INGATLANADÓZÁS FEJLESZTÉSE ÉRDEKÉBEN

| | |
|--------------------|--|
| Rövid távon | <ul style="list-style-type: none">o államháztartási és benne önkormányzati finanszírozási reform;o a helyiadó rendszer működésének közgazdasági és pénzügyi elemzése;o az érték alapú ingatlanadózás alkalmazásának ösztönzése:<ul style="list-style-type: none">- érték alapú ingatlanadózást megalapozó kutatások, vizsgálatok támogatása;- 'in-job' trainingek támogatása az érték alapú ingatlanadózás témakörében;- pénzügyi ösztönzők alkalmazása az önkormányzati támogatási rendszerben. |
| Középtávon | <ul style="list-style-type: none">o a felsőoktatás ösztönzése új alap, illetve továbbképzési kurzusok bevezetésére a közpénzügyek, illetve az érték alapú ingatlanadózás területén;o központi támogatási alap vagy ösztöndíj létrehozása diákok, illetve gyakorlati szakemberek számára a közpénzügyek és az érték alapú ingatlanadózás gyakorlatának külföldi tanulmányozására:<ul style="list-style-type: none">- nemzetközi training kurzusokon való részvétel támogatása;- tanulmányutak szervezése, támogatása;- diáksere programok támogatása;- a témakörhöz kapcsolódó képzések akkreditációjának támogatása. |

Forrás: Lados (1994)

© **Dr. Lados Mihály**



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM

KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

AZ ÖNKORMÁNYZATI SZINTEN SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEK AZ ÉRTÉKALAPÚ INGATLANADÓZÁS FEJLESZTÉSE ÉRDEKÉBEN

| | |
|-------------------|--|
| Rövidtávon | <p>o helyi adópolitika, illetve adókédez kialakítása, amely az alábbiakat foglalná magában:</p> <ul style="list-style-type: none">- az egyes helyi adók alkalmazásának az indoka(i);- az adózás kapcsolata a településfejlesztéssel, az éves költségvetéssel;- a helyi adóadminisztráció szervezetének leírását, illetve annak elhelyezkedése, kapcsolat-rendszere a polgármesteri hivatalon belül, a közgyűléssel, külső szervezetekkel és az adó-alanyokkal;- az ingatlanértékelés periodicitásának meghatározását;- a helyi adózással kapcsolatos szándékok megalapozó vizsgálatokat;- a helyi adóadminisztráció ösztönzési rendszerének meghatározását. <p>o az adóadminisztráció humánerőforrás kapacitásainak növelése;</p> <p>o a helyi adórendszer évenkénti költségvetési elemzésnek elkészítése;</p> <p>o az önkormányzati tevékenységek publicitásának javítása;</p> <p>o a polgármesteri hivatalon belüli, az önkormányzati intézményekkel, a dekoncentrált kormányzati szervezetekkel való hatékony partneri kapcsolatok és információáramlás erősítése;</p> <p>o lakáscélú ingatlanok adóztatásának megkezdése.</p> |
| Középtávon | <p>o az értékalapú ingatlanadózási rendszerének kialakítása:</p> <ul style="list-style-type: none">- az önkormányzati elektronikus információs rendszerének, a polgármesteri hivatal és az önkormányzati intézmények belső hálózatának kialakítása;- az ingatlankataszter számítógépes rendszerének kialakítása, működtetése;- a területalapú értékalapú ingatlanadózási rendszerre történő áttérés modellezése. |

Forrás: Lados (1994)



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM

KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

AZ ÉRTÉKALAPÚ INGATLANADÓZÁS HIÁNYZÓ FELTÉTELEI

- ☞ *Az ingatlanadózás társadalmi elfogadottsága gyenge*
- ☞ *Hiányzó humánerőforrás kapacitások*
- ☞ *Hiányzó vagy gyenge műszaki-technikai háttér*
- ☞ *Hiányzó ill. töredezett lakáspiac*
- ☞ *Hiányzó intézményrendszer (értékelési törvény, értékelő szervezetek)*



FIGYELEMBE VEENDŐ TÉNYEZŐK

A) Alapfeltételek

1. Napjainkra szinte valamennyi önkormányzat bevezetett egy vagy több helyi adó típust (több mint 98% 2006-ban)
2. A hosszú távú lakás adómentességek lejártak az új évtized elején
3. A magánszemélyek központi adóterheit csökkenteni szükséges

B) A reform irányai

- Step 1 *A lakossági ingatlanok (lakások) aktívabb adóztatása*
- Step 2 *Az adóalap módosítása a Helyi adó törvényben (alapterület bázisról a piaci értéket szimuláló korrigált alapterületi bázisra)*
- Step 3 *Az önkormányzatok segítése az érték alapú ingatlanadózás bevezetésében, annak megalapozásában*
- + *Minden kormányzati szinten szükséges az ingatlanadózás társadalmi elfogadottságának erősítése*



KÖVETKEZTETÉSEK

- ✓ *Az ingatlanadózást az önkormányzati gazdálkodás, a helyi szolgáltatások működtetése és a településfejlesztés egészébe illesztni kell értékelni.*
- ✓ *Ha Magyarország az értékalapú ingatlanadózás erősítését kívánja megvalósítani a helyi bevételek szerkezetében, akkor egy rövid és egy középtávú stratégia mentén kell dolgoznia mind a központi, mind a helyi kormányzati szintnek.*
- ✓ *Ez időt igényel, nem valósítható meg egyetlen éven belül (különösen a társadalom egyetértéséhez szükséges több idő)*



SZÉCHENYI ISTVÁN EGYETEM
KAUTZ GYULA GAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Dr. Lados Mihály

tudományos főmunkatárs, intézetigazgató

MTA RKK Nyugat-magyarországi Tudományos Intézet
9022 Győr, Liszt F. u. 10. Tel.: 96/516-570
E-mail: ladosm@rkk.hu