

## **A forgalmi érték irodaingatlant bérl használja illeték**

*K Ú R I A* (<http://lb.hu>)

Címlap > A forgalmi értéket befolyásolhatja az a tényez , hogy az irodaingatlant a vétel id pontjában bérl használja Kfv.V.35.297/2015/9.

---

## **A forgalmi értéket befolyásolhatja az a tényez , hogy az irodaingatlant a vétel id pontjában bérl használja Kfv.V.35.297/2015/9.**

Dátum:

2016. március 2.

A visszterhes vagyónátruházás illetékfizetési köteles szerzés /illetékekr l szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 1.§/, ha az illeték tárgya ingatlanok visszteher mellett történ megszerzése, utána visszterhes vagyónátruházási illetéket kell fizetni /18.§ /1/ bekezdés/.

Az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket az illeték fizetésére kötelezett fél köteles közölni a jogügylet bejelentésekor. A forgalmi érték az Itv. 102.§ /1/ bekezdés e) pontja szerint: az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhel adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerz javára az elidegenítéskor megsz n bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhet .

Ha a bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értékt l eltér, a forgalmi értéket maga a hatóság határozza helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében, szükség esetén küls szakért bevonásával (Itv. 70.§ /1/-/2/ bekezdések).

Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása érdekében az összehasonlító értékadatok közül a következ ket köteles - más érték meghatározókkal együtt – mérlegelni (Itv. 70.§ /3/ bekezdés b) pont): ingatlanszerzés esetében a település, nagyobb település esetén az egész l elhatárolható kisebb területi egység, külterület esetében a gazdaságilag összefügg térség ingatlanforgalmának legalább 2 évet átfogó érték meghatározóit; így különösen a folyamatában növekv vagy csökken ingatlanforgalmat, vagy az ingatlanforgalom teljes hiányát, a település, illet leg a térség ennek megfelel vagy ett l eltér értékadatait, továbbá az illetékkiszabás tárgyát képez ingatlanhoz térben és id ben legközelebbi ingatlanszerzés olyan adatait, amely a forgalmi érték megállapításánál számításba vehet . Összehasonlítni els sorban az azonos rendeltetés ingatlanokat kell. Ha a településen összehasonlításra alkalmas ingatlan nincs, a forgalmi érték megállapításánál a térséghez tartozó hasonló adottságú települések ingatlanszerzési adatai is felhasználhatók.

Az Itv. rendelkezik tehát a forgalmi érték meghatározásának eljárásáról, amelynek során az adóhatóságnak figyelemmel kell lennie az adózás rendjér l szóló 2003. évi XCII. törvénynek /a továbbiakban: Art./ a tényállás tisztázási és bizonyítási kötelezettségét el író 97.§ /4/

bekezdésére, valamint az Art. 5.§ /1/ bekezdése alapján alkalmazandó, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 2.§ /3/ bekezdésére, amely szerint a közigazgatási hatóság az eljárás során az érintett ügyre vonatkozó tényeket veszi figyelembe, minden bizonyítékot súlyának megfelelően értékeli, döntését valóságos tényállásra alapozza.

Az adóhatóság nem fogadta el az iroda felperes által közölt vételárát forgalmi értéként, ezért azt bizonyítási eljárás lefolytatását követően maga határozta meg. Értékelte az ügy dokumentumait, helyszíni szemlét tartott, összehasonlító ingatlanszerzési adatokat vizsgált. A Kúria egyet értett a felperessel abban, hogy a hatóságnak az ingatlan bérlő által történő használatát is értékelnie kellett volna. Az Itv. 70.§ /3/ bekezdése szerint ugyanis az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapításakor az összehasonlító értékadatokat „más értékmeghatározókkal együtt” köteles mérlegelni.

A Kúria álláspontja szerint „az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása érdekében az összehasonlító értékadatok közül a következőket köteles - más értékmeghatározókkal együtt – mérlegelni” törvényszöveg olyan új fogalom, amely nem zárja ki, amelybe beletartozik az is, hogy az ingatlan értékét befolyásolhatja, ha azt bérlő használja. A mikénti (értéknövelő, értékcsökkentő, az értéket esetleg nem változtató) befolyásolás a konkrét illetékügy egyéni elbírálásához tartozik, ahogyan a felperes által megszerzett vagyontárgy esetében is.

Az adóhatóságnak tehát - azzal együtt, hogy lakásingatlan megszerzése esetén vizsgálja annak lakottságát – irodaként használt ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor értékelnie kell, mint „más értékmeghatározó”-t az iroda bérlő általi használatát.

A Kúria egyet ért az EBH1999. 74. számú döntésben foglalt azon megállapítással, hogy illetékügyben a forgalmi értéket az Itv., és nem a kisajátításra vonatkozó jogszabályhelyek alkalmazásával kell megállapítani.

Mindezek folytán a Kúria a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275.§ /4/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet, továbbá az alperes határozatát hatályon kívül helyezte, és a másodfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

Az új eljárásban a hatóságnak az Itv. 70.§ /3/ bekezdés a) pontjában foglalt „más értékmeghatározókkal együtt” törvényszöveg alapján vizsgálnia és értékelnie kell azt is, hogy a felperes által megvásárolt ingatlan forgalmi értékét befolyásolta-e és miként az, hogy az irodát a vétel időpontjában bérlő használta.

Budapest, 2016. március 2.

**A Kúria Sajtótitkársága**

---