

A KIADVÁNY JELÖLÉSEI

- Háttér
- Mit jelent ez a gyakorlatban?
- Példa
- Nyitott kérdés

A VAGYONADÓ

4. rész — Hogyan határozható meg az adóalap?



A pmXpress vagyondó-sorozatának előző részében azt vizsgáltuk meg, hogy mely vagyonelemek tartozhatnak a vagyondó hatálya alá, azaz mi lehet az **adó tárgya**, míg korábban megnéztük a vagyondó **alapvető sajátosságait**, valamint az **adóalanyok körének** meghatározását.

A következő kérdés az, hogy ezek a **vagyonelemek milyen értéken** jelennek meg az adóalapban.

A nemzetközi tapasztalatok alapján a vagyondó egyik legnehezebb kérdése éppen az **értékelés**. Míg egy **bankszámla egyenlege** vagy egy **tőzsdei részvény értéke** rendszerint egyszerűen meghatározható, addig az **ingatlanok** vagy a **nem tőzsdei vállalkozások** esetében az értékelés már jóval összetettebb feladat.

1. AZ EGYSZERŰEN ÉRTÉKELHETŐ VAGYONELEMEK

Egyes vagyonelemek esetében (például a bankszámlákon elhelyezett **pénzeszközök**, **értékpapírok**) az érték meghatározása viszonylag egyértelmű. Ezeknél a vagyonelemknél rendszerint rendelkezésre áll olyan **piaci adat** vagy **számlaegyenleg**, amely alapján az érték egy adott időpontra (jellemzően az év utolsó napjára) különösebb vita nélkül megállapítható.

2. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlanok esetében már jóval kevésbé egyértelmű a helyzet. Elméletileg a piaci érték tükrözné leginkább az ingatlan tényleges vagyoni jelentőségét.

A gyakorlatban azonban egy teljes **vagyonadó-rendszer** működtetése nehezen képzelhető el úgy, hogy több százezer vagy akár több millió ingatlan esetében **évente külön értékbecslést** kelljen készíteni.

Ezért a nemzetközi gyakorlatban gyakran alkalmaznak **egyszerűsített** megoldásokat. Svájcban például az ingatlanokat az adóhatóság által megállapított **adózási értéken** veszik figyelembe, amely jellemzően alacsonyabb a tényleges piaci árnál (annak 60-80%-ra tehető).

Magyarországon hasonló megoldás alkalmazása logikus kiindulópont lehetne. Az illetékfizetési kötelezettség miatt ugyanis az adóhatóság jelentős **adatbázissal** rendelkezik az ingatlantranzakciókról, ami megfelelő alapot szolgáltatna az értékek meghatározásához. Itt sem feltétlenül egyedi ingatlanonként meghatározott érték meghatározásról lehet szó, hanem például területenként, régióként meghatározott értékről. Például X. régióban m²-ként Y Ft az adó alapja.

Az ingatlanok a többi nemzetközi példa alapján is ritkán jelennek meg teljes piaci értékükön. A **spanyol** és a **norvég** szabályozás például **kedvezményt** biztosít az elsődleges lakóingatlan számára, így a saját lakhatást szolgáló ingatlan kedvezőbb elbírálásban részesülhet, mint a **befektetési célú** ingatlan.

A spanyol példa

A Spanyolországban például az **elsődleges lakóingatlan** legfeljebb 300 000 euró értékig mentesülhet a vagyonadó alól, míg a második lakások, nyaralók vagy befektetési célú ingatlanok ilyen kedvezményt nem élveznek.

A norvég minta

Norvégiában a saját lakhatást szolgáló ingatlanokat nem teljes piaci értékükön, hanem annak csak meghatározott hányadán veszik figyelembe. A szabályozás ráadásul **progresszív** elemet is tartalmaz. A saját lakóingatlan becsült piaci értékének első 10 millió norvég koronája után mindössze 25%-os értéket vesznek figyelembe, az ezt meghaladó rész azonban már lényegesen nagyobb, 70%-os súllyal szerepel az adóalapban.

3. A VÁLLALKOZÁSI RÉSZESEDÉSEK ÉRTÉKELÉSE

Valószínűleg ez lesz a magyar vagyoadó-rendszer egyik legkritikusabb és legösszetettebb kérdése. A nehézség abból fakad, hogy a **nem tőzsdei vállalkozások** esetében nem létezik napi árfolyam vagy egyszerűen meghatározható piaci ár, így egy olyan modell kidolgozására van szükség, amely a lehető legjobban tükrözi egy **vállalkozás valódi értékét**.

Az **adózási célú értékelés** során többféle megközelítés alkalmazható. Norvégiában például az értékelés hagyományosan inkább az **eszközalapú megközelítésére** támaszkodik, míg Svájcban ennél összetettebb rendszer működik, ami a múltbeli nyereségből számított **jövedelemtermelő képességet** is figyelembe veszi. Utóbbit érdemes részletesebben is áttekinteni, mivel az eddigi kormányzati kommunikáció arra enged következtetni, hogy a jogalkotó ezen a területen is a svájci mintából meríthet.

4. A SVÁJCI „PRAKTIKERMETHODE” LÉNYEGE

A svájci gyakorlatban a **termelő, szolgáltató vállalkozások** körében alkalmazott módszer az ún. *Praktikermethode*. Ennek lényege, hogy a vállalkozás értékének meghatározásakor egyszerre veszik figyelembe annak **nettó eszközértékét**, valamint a **jövedelemtermelő képességét**. A módszer mögött álló logika egyszerű: egy vállalkozás értékét nem kizárólag a tulajdonában lévő eszközök, hanem az is meghatározza, hogy **milyen eredmény termelésére képes**.

A két érték súlyozott átlagaként alakul ki a vállalkozás adózási célú értéke:

$$\text{Adózási célú érték} = (\text{Jövedelemtermelő képesség} \times 2 + \text{Nettó eszközérték} \times 1) \div 3$$

De mit is takarnak a képletben szereplő értékek?

- A jövedelemtermelő képesség a vállalkozás **nyereségtermelő képességét** tükrözi. Ennek meghatározásakor az elmúlt évek eredményeinek (súlyozott vagy egyszerű) számtani átlagából indulnak ki, majd ebből következtetnek a jövőbeni nyereségek várható értékére, mégpedig úgy, hogy ezt az átlagos nyereséget elosztják egy központilag meghatározott **tőkésítési rátával** (a 2025. adóévre alkalmazandó tőkésítési ráta 10%).

- A nettó eszközérték meghatározásakor a svájci gyakorlat nem csupán a mérleg szerinti saját tőkét veszi figyelembe, hanem az eszközökben meglévő, a könyvekben nem kimutatott **értéktöbbletet** (az ún. rejtett tartalékokat) is. Az esetleges halasztott adók pedig csökkentik a nettó eszközértéket.

Számpélda a Praktikermethode alkalmazására:

Tegyük fel, hogy egy svájci vállalkozás mérleg szerinti saját tőkéje 800 000 CHF. A társaság tulajdonában ugyanakkor található egy ingatlan, amelynek piaci értéke 500 000 CHF-fel meghaladja a könyv szerinti értéket. A kapcsolódó halasztott adókötelezettség 50 000 CHF.

A nettó eszközérték így a következőképpen alakul:

$$\begin{aligned}
 &\text{Mérleg szerinti saját tőke } 800\,000 \text{ CHF} \\
 &+ \text{ Rejtett tartalékok } 500\,000 \text{ CHF} \\
 &- \text{ Halasztott adó } 50\,000 \text{ CHF} \\
 &= \text{ Nettó eszközérték } 1\,250\,000 \text{ CHF}
 \end{aligned}$$

Tegyük fel továbbá, hogy a vállalkozás korrigált eredménye az elmúlt három évben a következő volt:

$$\begin{aligned}
 &2023: 90\,000 \text{ CHF} \\
 &2024: 110\,000 \text{ CHF} \\
 &2025: 100\,000 \text{ CHF}
 \end{aligned}$$

A három év átlagos eredménye (az egyes évek adatait egyenlő súllyal szerepeltetve):

$$(90\,000 + 110\,000 + 100\,000) / 3 = 100\,000 \text{ CHF}$$

A 10%-os tőkésítési ráta alkalmazásával a jövedelemérték:

$$100\,000 \text{ CHF} / 10\% = 1\,000\,000 \text{ CHF}$$

A fentiek alapján a vállalkozás adózási célú értéke:

$$(2 \times 1\,000\,000 \text{ CHF} + 1 \times 1\,250\,000 \text{ CHF}) / 3 = 1\,083\,333 \text{ CHF}$$

A vállalkozás vagyonadó szempontjából figyelembe veendő értéke tehát megközelítőleg 1,08 millió CHF lenne.

Fontos ugyanakkor, hogy a svájci gyakorlat sem alkalmazza minden esetben automatikusan a Praktikermethode módszert. Bizonyos vállalkozástípusok esetében **speciális szabályok** érvényesülnek:

- A **holdingtársaságok, ingatlanhasznosító, vagyongekezelő** vagy **finanszírozó társaságok** és egyes induló vállalkozások esetében például az értékelés kizárólag a nettó eszközértéken alapul. A **felszámolás** vagy **végelszámolás** alatt álló társaságok esetében pedig a vállalkozás értékét nem a jövőbeni nyereségtermelő képessége, hanem az ún. **felszámolási (likvidációs) értéke** alapján határozzák meg.
- Eltérő szabály vonatkozhat azokra a vállalkozásokra is, amelyek **nehezen értékesíthetők**, mert működésük jelentős mértékben egyetlen meghatározó tulajdonostól vagy vezetőtől függ. Ezekben az esetekben a jövedelemértéket és a nettó eszközértéket azonos súllyal veszik figyelembe.
- A svájci rendszer bizonyos esetekben a **kisebbségi tulajdonosok** számára is kedvezményt biztosít. Ha a tulajdonosi részesedés nem haladja meg az 50%-ot, és a társaság nem fizet ún. megfelelő mértékű osztalékot, akkor a részesedés adózási szempontból meghatározott értéke 30%-kal csökkenthető. (A megfelelő mértékű osztalék egy központilag meghatározott arányt takar, ez 2024-ben a részesedés piaci értékének 2,6%-a volt). Ez a kedvezmény akkor alkalmazható, ha a társaság értékelése a Praktikermethode vagy a nettó eszközérték módszere alapján történt.

A fentiek rávilágítanak arra, hogy a svájci értékelési rendszer jóval árnyaltabb annál, mint amit a főképlet önmagában mutat. A rendszer számos korrekciós szabályt, kivételt és kedvezményt tartalmaz, amelyek hosszú idő alatt csiszolódtak össze koherens egészé. Mindez jól mutatja, hogy egy hasonló modell hazai adaptációja hatalmas kihívást jelent, és valószínűsíthető, hogy a rendszer végleges formájának kialakulásához több év gyakorlati tapasztalatára és finomhangolására lesz szükség. A vállalkozási részesedések értékelésével kapcsolatban már most felmerülő szakmai kérdések arra utalnak, hogy **az adóalap meghatározásának részletszabályai** várhatóan legalább akkora jelentőségűek lesznek, mint maga az adómérték.

5. GÉPJÁRMŰVEK ÉRTÉKELÉSE

A svájci gyakorlatban a **személygépkocsikat** és **motorkerékpárokat** rendszerint a beszerzési értékből kiindulva, standardizált értékcsökkentési szabályok alkalmazásával értékelik. A jármű értéke így évről évre meghatározott mértékben csökken, néhány év elteltével pedig a vagyonadó szempontjából figyelembe vett érték már viszonylag alacsony lehet.

A veterán járművek, gyűjtői autók vagy egyes luxusjárművek ugyanakkor **eltérő elbírálás** alá eshetnek, mivel ezek értéke jellemzően nem követi a szokásos értékcsökkenési pályát.

6. KRIPTOESZKÖZÖK

A kriptoeszközök értékelése első látásra egyszerűnek tűnhet, hiszen a jelentősebb tokenek esetében rendszerint rendelkezésre állnak nyilvános piaci árfolyamok. A svájci gyakorlatban a Szövetségi Adóhivatal évente hivatalos **árfolyamlistát** tesz közzé a legfontosabb kriptoeszközökre vonatkozóan, amelyeket a vagyonadó szempontjából figyelembe lehet venni.

A helyzet ugyanakkor nem minden esetben ennyire egyértelmű. Az **alacsony forgalmú** vagy **speciális kriptoeszközök** esetében nem mindig áll rendelkezésre olyan megbízható piaci ár, amely egyértelmű alapot biztosítana az értékeléshez. Azoknál a tokeneknél, amelyek nem szerepelnek a hivatalos árfolyamlistán, az **adózonak kell megfelelő piaci információkkal alátámasztania** a bevallott értéket.

7. MŰKINCSEK ÉS EGYÉB ÉRTÉKES INGÓSÁGOK

A **műkincsek**, **régiségek**, **ékszerek**, **luxusórák**, vagy egyes **különleges járművek** esetében már annak megállapítása is kihívást jelenthet, hogy ezek közül mely tárgyakra terjed ki a vagyonadó. Amíg ugyanis a **háztartási berendezések** és egyéb hétköznapi **használati tárgyak** nem esnek a vagyonadó hatálya alá, addig a jelentősebb értékű, befektetési céllal tartott vagyontárgyak rendszerint az adóalap részét képezik. Az elhatárolás azonban nem minden esetben egyértelmű.

A svájci gyakorlatban például ugyanaz a **festmény** eltérő megítélés alá eshet attól függően, hogy a tulajdonos lakóingatlanában berendezési tárgyként szolgál, vagy befektetési céllal tárolják. Míg az előbbi esetben akár a háztartási vagyontárgyak körébe is tartozhat, az utóbbi esetben már a vagyonadó szempontjából figyelembe veendő befektetési vagyonelemnek minősül.

Az említett vagyontárgyak értékének alátámasztásához többféle bizonyíték is felhasználható, így például a **biztosítási érték**, a **vételár**, egy **szakértői értébecslés** vagy az **összehasonlítható piaci tranzakciók** adatai.

A műkincsek esetében külön nehézséget jelent, hogy sokszor nem áll rendelkezésre rendszeresen frissülő piaci ár, ezért az értékelés gyakran szakértői becslésen alapul.

8. AZ ADÓMÉRTÉK

A jelenleg ismert tervek szerint a vagyoadó **1%-os kulccsal** és **1 milliárd forintos** adómentes értékhatár mellett kerülne bevezetésre.

Ahogy arra a pmXpress vagyoadó-sorozatának első részében is utaltunk, az 1%-os adókulcs nemzetközi összehasonlításban önmagában nem tekinthető rendkívülinek.

A jelenleg is vagyoadót alkalmazó európai országokban ugyanakkor jellemzően **többkulcsos** és **progresszív** rendszerek működnek. Mindemellett – ahogy erre már többször utaltunk - az alkalmazott adómérték gyakorlati jelentősége csak az egyéb részletszabályokkal együtt értékelhető.

ÖSSZEGZÉS

A pmXpress sorozat jelen részében bemutatott példák is jól mutatják, hogy a vagyoadó működése jelentős részben azon múlik, hogy a jogalkotó miként határozza meg az adó alapját, a vagyoadó értékét.

A nemzetközi tapasztalatok alapján éppen ezek a **részletszabályok** jelentik a rendszer legérzékenyebb pontját, és várhatóan a magyar szabályozás kidolgozása során is ezek lesznek a legnagyobb szakmai kihívások.

A pmXpress vagyoadó-sorozatának következő részében azt foglaljuk össze, hogy milyen **gyakorlati teendők** lehetnek azoknak, akik várhatóan **alanyai** lesznek a vagyoadónak, hogyan lehetséges és érdemes a lehető megalaposabban **felkészülni az adó bevezetésére**.

Amennyiben bármilyen kérdése merülne fel a leírtakkal kapcsolatban, keressen minket bizalommal!

Tisztelt Olvasó!

Minden {pmx} kiadványt a lehető legnagyobb gonddal és figyelemmel állítunk össze, az elmúlt közel három évtized során megszerzett ismereteink és gyakorlati tapasztalataink birtokában. S éppen ezen ismeretek mondatják velünk azt, hogy adózási szempontból szinte nincs két egyforma eset, sokszor egy jelentéktelennek tűnő eltérés alapvetően érintheti, változtathatja meg egy ügylet, tranzakció vagy éppen juttatás adókötelezettségét. Erre tekintettel kérjük, hogy nagyon gondosan mérlegelje, ha üzleti döntéseit kizárólag ezen kiadványban foglalt tartalomra alapozva hozza meg és nem konzultál adószakértőjével a konkrét eset kapcsán. Mi nyomatékosan hangsúlyozzuk azt, hogy minden esetben ki kell kérni a konkrét ügyről a szakértő véleményét és megalapozott, felelősségteljes döntés csak ennek birtokában hozható.

A fentiek miatt a kiadvány nem megfelelő gondossággal történő felhasználásából fakadó semmilyen kárért nem tudunk felelősséget vállalni.

Megértését köszönjük!



Szalai János, partner, adószakértő