

A bizalmi vagyonkezelésben kezelt ingatlan adózása lépésről lépésre

A bizalmi vagyonkezelés (bvk) az elmúlt években a hazai vagyontervezési gyakorlat egyik meghatározó jogintézményévé vált, amely lehetőséget biztosít a vagyon strukturált kezelésére és generációkon átívelő átadására. A bvk egyik sajátossága, hogy rendkívül széles körben alkalmazható, hiszen különféle vagyonelemek - így például jogok, társasági részesedések vagy ingatlanok - egyaránt bevonhatók a struktúrába. Az ingatlanok esetében azonban az alkalmazás különösen összetett adózási kérdéseket vet fel, amelyek alapos elemzést igényelnek. Az alábbiak cikkünkben ezért részletesen áttekintjük az ingatlan bizalmi vagyonkezelésbe történő bevitelének, a vagyonkezelés időszakának, valamint a vagyoniadásnak az adózási vonatkozásait.

1. A [bizalmi vagyonkezelés](#) alapjai ingatlan esetében

Az ingatlan vagyonrendelése során a vagyonrendelő átruházza az ingatlan tulajdonjogát a vagyonkezelőre, aki a kezelt vagyon részeként gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Ez a tulajdonjog-átruházás az ingatlan-nyilvántartásban is megjelenik, ahol a vagyonkezelő tulajdonosként kerül feltüntetésre, a vagyonkezelői minőség megjelölésével. Bár a tulajdonjog formálisan átszáll, a konstrukció célja nem a klasszikus tulajdonosváltás, hanem a vagyonkezelési struktúra létrehozása. Ez a sajátosság jelentős hatással van az illeték- és adójogi megítélésre.

2. A vagyonrendelés adózási kérdései

2.1. Illetékjogi következmények

A [bvk](#) keretében történő tulajdonátruházást az illetékekről szóló törvény kifejezetten kivonja az ajándékozási illeték hatálya alól, amelynek következtében a vagyonkezelő oldalán nem merül fel ajándékozási illetékkötelezettség.

2.2. Magánszemély vagyonrendelő jövedelemadóztatása

Magánszemély vagyonrendelő esetén a vagyonrendelés adójogi értelemben kvázi értékesítésnek tekinthető. A jogalkotó azonban lehetőséget biztosít arra, hogy a vagyonrendelő az ingatlan bekerülési értékét szabadon határozza meg:

- történhet az eredeti szerzési értéken,
- vagy a vagyonrendelési piaci értéken.

Piaci értékre történő felértékelés esetén meg kell határozni a nem realizált eszközérték-növekményt, vagyis a szerzési érték és a piaci érték különbözetét. Ez az összeg csak akkor válik adókötelessé, ha vagyoniadásra a vagyonrendelést követő öt éven belül kerül sor. Amennyiben az ingatlan vagy az annak helyébe lépő vagyoni érték legalább öt évig a kezelt vagyonban marad, az eszközérték-növekmény adómentessé válik.

2.3. Jogi személy vagyonrendelő esetén

Ha a vagyonrendelő társaság, külön figyelmet kell fordítani a könyv szerinti érték és a vagyonrendelési meghatározott bekerülési érték viszonyára. Amennyiben a bekerülési érték magasabb, a különbözet egyéb bevételként társasági adókötelezettséget keletkeztethet. Fontos tudni továbbá, hogy kapcsolt vállalkozások esetén a szokásos piaci ár elvének alkalmazása kötelező, és szükség esetén transzferár-korrekciókat kell végrehajtani.

3. A vagyonkezelés időszaka alatt felmerülő adózási kérdések

3.1. A kezelt vagyon adóalanyisága

A bizalmi vagyonkezelésben a kezelt vagyon a társasági adó és a helyi iparűzési adó szempontjából önálló adóalanynak minősül, saját adószámmal rendelkezik. Ugyanakkor az Áfa tv. nem tekinti önálló áfaalanynak, ezért a kezelt vagyon által megvalósított gazdasági események esetleges áfával kapcsolatos kötelezettségeit a vagyonkezelő teljesíti.

3.2. Helyi adók és az építményadó

Az ingatlannal kapcsolatos helyi adókat alapvetően a kezelt vagyon viseli, amelyeket a vagyonkezelő teljesít. Az építményadó szempontjából meghatározó a vagyonkezelő személye:

- jogi személy vagyonkezelő esetén az ingatlan jogi személy tulajdonának minősül,
- magánszemély vagyonkezelőnél a magánszemélyekre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

Ez jelentős eltéréseket okozhat az adómértékek és kedvezmények tekintetében, mivel számos önkormányzat kedvezőbb szabályokat biztosít magánszemélyek részére.

3.3. Ingatlan hasznosítása és jövedelemadózás

Amennyiben a vagyonkezelő az ingatlant bérbeadással vagy értékesítéssel hasznosítja, úgy annak eredménye után:

- a kezelt vagyont 9% társasági adó terheli,
- továbbá 2% helyi iparűzési adó fizetendő,
- a kedvezményezettek részére kifizetett hozam osztalékként adózik (15% szja és korlátozott 13% szocho).

Fontos kivétel, hogy ha kizárólag pénzügyi bevétel keletkezik, bizonyos feltételek mellett társasági adómentesség alkalmazható, azonban az ingatlan bérbeadásából származó bevétel nem minősül ilyen pénzügyi bevételnek.

3.4. Áfa kérdések

Ahogy már fentebb említettük a kezelt vagyon nem minősül áfa-alanynak, hanem az általa folytatott gazdasági tevékenységek a vagyonkezelő adóalanyiségének, adókötelezettségeinek részeként jelennek meg. Az ingatlan bérbeadása főszabály szerint áfamentes, de választható az adóköteleltetés. A döntést minden esetben a konkrét gazdasági körülmények figyelembevételével szükséges meghozni.

Mindent összevetve megállapíthatjuk, hogy amennyiben az ingatlant a magánszemély a saját tulajdonában megtartva hasznosítja, és adja bérbe, akkor ennek eredményét csupán a 15% mértékű szja terheli, amely alapvetően előnyösebb lehet egy magánszemély számára, azonban itt a mérleg másik oldalán mindenképpen figyelembe kell venni a bizalmi vagyonkezelés vagyonvédelem terén és a generációs vagyonátörökítésben betöltött szerepét, és az ebben rejlő rengeteg lehetőséget.

3.5. Ingyenes használat és kedvezményezettek

Ha a kezelt vagyon az ingatlan kapcsán nem számol el költséget vagy ráfordítást, a kedvezményezettek ingyenes vagy kedvezményes használata nem keletkeztet adókötelezettséget. Ha azonban költségelszámolás történik az ingatlant használó magánszemélyek oldalán és nem fizetik

meg ezen használat piaci ellenértékét, akkor ennek megfelelő mértékben egyéb jövedelem formájában adókötelezettség keletkezik a kezelt vagyon terhére.

Alternatív megoldás lehet az a konstrukció, amikor a magánszemély vagyonrendelő – figyelemmel arra, hogy az ingatlan további használatát és hasznosítását a jövőben is biztosítani kívánja – a vagyonrendeléshez kapcsolódóan fenntartja saját maga részére az ingatlanon fennálló hasznélvezeti jogot. Ebben az esetben ugyanis a hasznélvező a saját jogán válik jogosulttá az ingatlan használatára és hasznosítására, vagyis nem a kezelt vagyon részét képező vagyonelem, azaz az ingatlan ingyenes használatáról beszélünk, hanem a vagyonrendelőt mint hasznélvezőt megillető jogosultság tényleges gyakorlásáról. E konstrukció egyik lényeges előnye, hogy nem merülnek fel az ingyenes használattal összefüggő adózási kérdések és bizonytalanságok, miközben az ingatlan vagyonvédelmi szempontból továbbra is megfelelően biztosított marad.

4. A vagyonkiadás adózási következményei

4.1. Illeték

A kedvezményezett vagyonszerzését úgy kell tekinteni, mintha közvetlenül a vagyonrendelőtől szerezte volna a vagyont. Ennek értelmében a vagyonkiadás főszabály szerint ajándékozásnak minősül, amelyet 18%, lakóingatlan esetén 9% ajándékozási illeték terhelhet, amennyiben az Itv. szerint nem állapítható meg valamilyen illetékmentességi esetkör. Ilyen esetkör lehet az egyenes ági rokonok, házastársak és testvérek közötti ajándékozás, itt érvényesül az illetékmentesség.

Értelemszerűen abban az esetben, ha a vagyonrendelő a kedvezményezett, vagyis az ingatlan tulajdonjogát a vagyonrendelő szerzi meg, illetve szerzi vissza, az ilyen jogügylet szintén nem keletkeztet illetékkötelezettséget.

4.2. Személyi jövedelemadó

Amennyiben a kezelt vagyonból közvetlenül maga az ingatlan kerül kiadásra a kedvezményezett részére, és a vagyonrendelés időpontjától számítva már eltelt az 5 éves időtartam, akkor – a fentiekben kifejtettekre figyelemmel – az ilyen juttatás ún. tőkejuttatásnak minősül, amely adómentesnek tekintendő. Ezzel szemben, ha a vagyonkezelő a vagyonkezelés fennállása alatt az ingatlant a bekerülési értéket meghaladó vételáron értékesíti, akkor a bekerülési értéken felüli rész, vagyis az értékesítésből származó nyereség a kedvezményezettek oldalán már hozamnak minősül, amely az osztalékra irányadó szabályok szerint adózik.

4.3. Áfa

Bár az általános forgalmi adókötelezettség csak az esetek kisebb hányadában merül fel, mégsem hagyható figyelmen kívül különösen akkor, ha a kezelt vagyon részét képező ingatlanhoz levonható áfa kapcsolódott. Ez előfordulhat például az ingatlan vagyonkezelés alatti felújítása vagy beszerzése kapcsán (utóbbi jellemzően jogi személy vagyonrendelő esetében releváns). Ilyen esetben az ingyenes ügyletnek minősülő vagyonkiadás az Áfatv. szempontjából termékértékesítésnek minősül.

5. Összegzés és gyakorlati megfontolások

Az ingatlan bizalmi vagyonkezelésbe történő bevitele komplex jogi és adózási következményekkel jár, amelyek együttesen határozzák meg a konstrukció előnyeit és kockázatait. Bár az adózási terhek bizonyos esetekben magasabbak lehetnek a közvetlen magántulajdonhoz képest, a vagyonvédelem, az utódlástervezés és a strukturált vagyonkezelés által biztosított előnyök sok esetben meghaladják ezeket a szempontokat.

A megfelelő struktúra kialakítása során kiemelten fontos:

- az ingatlan tervezett funkciójának előzetes meghatározása,
- a vagyongazdálkodó személyének tudatos megválasztása,
- a hosszú távú adózási hatások modellezése,
- valamint a jogszabályi környezet folyamatos figyelemmel kísérése.

Mindezek alapján a bizalmi vagyongazdálkodásba történő ingatlanrendelés minden esetben egyedi tervezést és szakértői elemzést igényel. A gondosan kialakított struktúra nem csupán adózási szempontból lehet hatékony, hanem hosszú távon stabil jogi keretet biztosíthat a családi vagy vállalati vagyon fenntartható kezeléséhez és generációkon átívelő megőrzéséhez.

Sajtókapcsolat:

- HÍD Consulting
- info@hidconsulting.hu



© Envato

A bvk egyik sajátossága, hogy rendkívül széles körben alkalmazható, hiszen különféle vagyonelemek egyaránt bevonhatók a struktúrába.

Eredeti tartalom: HÍD Consulting

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/29296/a-bizalmi-vagyonkezelesben-kezelt-ingatlan-adozasa-lepesrol-lepesre/>