



NEMZETGAZDASÁGI
MINISZTERIUM

TÁLLAI ANDRÁS

MINISZTERHELYETTES
PARLAMENTI ÁLLAMTITKÁR

Országgyűlési Kérdés
szám: K/5913/1
Érkezett: 2015 SZEPT 04.

Iktatószám: NGM/33509/2/2015.

Válasz a K/5913. számú írásbeli kérdésre: „Mit kíván tenni a kormány az egyre magasodó albérléttárok okozta lakhatási válság megállítása érdekében?”

Szabó Tímea
országgyűlési képviselő

Budapest

Tisztelt Képviselő Asszony!

A K/5913. számú írásbeli kérdésre **Varga Mihály** miniszter úr nevében és megbízásából a következő választ adom:

A lakáspiac a gazdasági ciklusokat késleltetve követi, így a válság éveit követően megindult gazdasági növekedés a lakáspiacon is érezteti a hatását. A lakosság jövedelmi helyzetének javulása következtében a lakáskereslet élénkülésével a lakások – néhány éves stagnálást követően – elkezdtek emelkedni. A lakáspiac működési logikájának megfelelően a lakásokkal általában együtt mozog a lakbérek szintje is. Elképzelhető, hogy a lakás külföldieknek történő, turisztikai célú bérbeadása és az ezzel kapcsolatos spekulációs várakozások jelenleg komoly hatással bírnak a bérleti díjak alakulására, azonban ez csak rövid távon és egy nagyon behatárolt területen érvényesülhet.

A piaci lakbérek robbanásszerű emelkedésével kapcsolatos helyzetértékelést mindenképpen szükséges kiegészíteni azzal, hogy nem országosan megvalósuló jelenségről beszélünk, hanem jellemzően a Fővárosban, annak is elsősorban a turisztikai szempontból kiemelt belső kerületeiben érezhető piaci hangulatról.

Az új Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény részletesen rögzíti a lakásbérleti jogviszony tartalmát, a felek jogait és kötelezettségeit. Adózási szempontból az ingatlan bérbeadáshoz kapcsolódóan a bérbeadó adókötelezettségei is teljes körűen szabályozottak, amelynek része, hogy az ingatlan bérbeadó e tevékenységéből származó jövedelem után is adófizetésre kötelezett. A lakásbérleti piac transzparenciájának hiánya elsősorban a piaci szereplők adóelkerülési szándéka miatt alakul ki. Az egyik legnagyobb kihívás ezen a területen is a piaci szereplők jogkövető magatartásának kikényszerítése.

Az ingatlan bérbeadási tevékenységet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) ellenőrizheti. Az adóhatóság vizsgálja, hogy a lakás bérbeadói adókötelezettségeiket milyen módon teljesítik, továbbá az ingatlan bérbeadásból származó jövedelmet a magánszemély bevallotta-e, és az adót befizette-e az államkasszába. Amennyiben a bérbeadó nem tesz eleget a bevallási kötelezettségének a NAV nemcsak a bevallani és megfizetni "elfelejtett" adót követeli a magánszemélytől, hanem jelentős (akár az adóhiány 200%-át kitevő) adóbírságot is kiszabhat, valamint késedelmi pótlékot is felszámíthat. A magyarországi lakáspiacon a NAV speciális ellenőrzéseket is lefolytat. A lakásbérletek tekintetében próbavásárlás keretében a számla- és a nyugtaadási kötelezettség teljesítését is kiemelten ellenőrzi az adóhatóság.

Budapest, 2015. szeptember 11.

Tisztelettel:

Tallai András