

Az adózás nyugalma

Nem éri meg csalni!

## **LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS (NEM CSAK) LAKHATÁSI TÁMOGATÁSHOZ**



BP Ingatlankezelő  
PARTNER ZRT

Még az ingatlanhirdetési portálok, de maguk a különböző kisebb és nagyobb ingatlanközvetítő hálózatok sem helyeznek elég hangsúlyt arra, hogy az ingatlanhirdetéseknél egyáltalán ne legyen kérdés az, hogy a bérbeadó adózik-e a jövedelme után vagy sem. A bérlők is legtöbbször félve kérdezik meg, hogy akkor a bérleti díj az „számlás vagy sem”. Miközben ma már hozzá kellett volna szoknunk a különböző adókhoz. Ez a bérlési piacon most azért is nagyon időszerű kérdés, mert sokan lakhatási támogatás miatt szeretnének számlát kapni a bérbeadótól. Akik legtöbbször – de mondhatnánk azt is -, hogy szinte egyáltalán nem együttműködőek ilyen téren. A hirdetésekben, ha nincs egyáltalán megjelölve, hogy az ár számlás, akkor szinte biztosra vehetjük, hogy fekete bérleti díjról van szó. Kevés a kivétel, de szerencsésre van! Nem értjük még, hogy az adóhatóság miért nem tart egy komolyabb razzsiát és mondjuk egyszerre sok sok revizorral lakásokat nézne és bérelni ki büntetve a bérbeadót és persze minden közreműködőt, aki a fekete jövedelem megszerzésében részt vesz. Na akkor lenne csak nagy meglepetés és talán komolyabban venné minden érintett, hogy senki se játszon a tűzzel. A fekete albérleti piac az alapja a rengeteg visszaélésnek és csalók vagy szélhámosok igazi mekkája. Több aspektusa van ugyanis, amiért a fekete lakásbérleti piac káros.

### Torzult bérleti díjak

Az egyik legnagyobb gond ezzel, hogy torzítja a bérleti díjakat. A „számlás bérleti díj” ma úgy él a köztudatban, mint a „drágább” bérleti díj. Vagyis, aki hivatalosan akar bérbeadni lakóingatlant, az a közhiedelem szerint több bérleti díjat kér, a fizetendő adó miatt. Az érzékenységünkéről, a különböző svindli népszokásokról semmit sem szeretnénk most mondani, de mi szeretünk mindent „okosban” megoldani. Az állam átverése meg népsport és mindenki kiveszi a részét belőle így vagy úgy. Még felhatalmazva is érzi magát, hiszen mindenki abból indul ki, hogy itt mindenki úgy is lop, csal és hazudik, az állam meg úgy is korrump. Ezzel kb. összefoglaltuk a magyar adófizetői morált és az állam megbecsülésének attitűdjét. Az albérleti piacon ez nagyon szépen tettenérhető, miközben a kiadott lakóingatlanok után fizetendő adófizetés azért nagyon sokat változott. Ma már egyáltalán nem lehet megmondani előre forintra pontosan, hogy egy ingatlan kiadása után mennyi lesz a fizetendő adó. Amikor teljesen lineáris, fix adóteher volt, úgy nevezett „forrásadó”, akkor került be a köztudatba a „+adó” kifejezés, a +ÁFA kifejezéshez hasonlóan. Ma már nem lehet olyat mondani, hogy +adó, mert a január 1 és december 31 közötti pénzügyi évben történő bérleti díj után nem csak szimplán adót fizet az ingatlan tulajdonosa, hanem költségeket is számolhat el. Erről persze a laikus bérlő mit sem tud. Belemegy, akár 25%-



os bérleti díj felárba is, ha a bérbeadó azt kívánja, csak azért, hogy a bérleti díjról számlát kapjon. Ezt a lakhatási támogatásért cserében ma elég sokan átélik. Hívják a hirdetőket, azonnal rákérdeznek a számlára és egy 80e Ft-ért hirdetett ingatlant kibérelnek akár 100e Ft-ért, ha számlát kap róla. Miközben az adófizetés nem opcionális a bérbeadó számlára, hanem kötelező.

### **Jóhiszemű partneri viszony a win-win együttműködés**

A bérleti díjak torzítása mellett persze hátrányos megkülönböztetést jelent azokra a bérbeadókra nézve, akik teljesen természetesnek veszik, hogy adóznak a bérleti díj után,



ha kér a bérlő számlát ha nem. Lehetőség van ugyanis bérleti szerződés szerint bevallani a jövedelmet, számlaadás nélkül is. Ha a bérlő nem igényel számlát, az ingatlan tulajdonosa gond nélkül valhatja ezt be minden májusban az SZJA bevallásban. Még az is előfordulhat, hogy a bérlő mit sem tud erről, ő még akár azt is gondolhatja, hogy az ingatlan tulajdonosa csal, mert nem kap a bérleti díjról számlát. Rá se mer legtöbbször kérdezni, nehogy feleslegesen konfrontálódjon. Leginkább

csak akkor kerül elő a téma, amikor konfliktus van a bérlő és a bérbeadó között. A bérlő ilyenkor előszeretettel húzza elő az „adóhatóság kártyát”, fenyegetőzve, hogy bizony majd feljeleníti a tulajdonost. A bérbeadóknak a jelenlegi szabályozás teljes biztonságot ad, hogy önbevallás alapján, szerződés szerint is tudnak utólag adót fizetni. Úgy gondoljuk, hogy ezzel nagyon sok bérbeadó sincs tisztában. Ha pedig a biztonság kérdése felmerül a bérbeadásnál, tudnunk kell, hogy minden biztos pontra szüksége van egy bérbeadónak és bérlőnek, hogy védve legyen a szélhámos és trükköző partnerekkel szemben. Sőt a bérlőnek sem árt tudnia, hogy egy hivatalosan bérbeadott lakásnál, neki is több lehetősége van az érdekérvényesítésre. Vagyis ha úgy nézzük, akkor a jóhiszemű bérlők és bérbeadók win-win együttműködése a teljesen tiszta lakásbérleti viszony és az azután jogszerűen bevallott személyi jövedelem adó. Ha bármelyik fél rosszhiszemű, annak csak kedvez a fekete lakásbérleti szerződés.

### **Biztonság**

A tisztességes lakásbérleti viszony, a fehér bérleti díj, biztonságot ad mindkét félnek. A biztonság a mai bérlői és bérbeadói piacon nagyon fontos, mert túl sok a szélhámos és csaló. A bérlők féltik a kauciójukat. Nem ritkán eleve úgy tekintenek rá, hogy „elveszett pénz”, amit a bérbeadó valamilyen indokkal úgy sem ad vissza. Ez pedig mind káros a többi tisztességes bérbeadóra





nézve, aki jóhiszeműen akar eljárni, nem engedi pl. a kauciót felélni/lelakni, azt minden körülmény között úgy szeretné intézni, hogy a végén a bérlőnek teljes egészében visszaadhassa. A kaució visszafizetendő óvadék, amire a bérbeadó vigyáz, nem használja fel és a bérlő felé bármikor el tud vele számolni, ha szükséges. A bérlő sem hivatkozhat arra, hogy azért nem fizet bérleti díjat és rezsi díjakat, sérti súlyosan ezzel a szerződéses viszony alapját, mert fizetett kauciót. Nem mondhatja azt, hogy a bérbeadó ne aggódjon a „pénze miatt”, amikor ott van nála a kauciója. Hozzá téve erősebb vagy csak úgy lehet finom iróniával, hogy a bérbeadónak addig nincs is félnivalója, amíg a bérlő tartozása kisebb mint a kaució. Ezek a mocskos szavak, csak olyan bérlő szájából hangozhatnak el, aki rosszhiszemű és azon

dolgozik, hogy tartozást halmozzon fel, a kauciót teljes mértékben „lelakja”, majd ezután pedig, akkor távozzon, amikor az neki már „kényelmes”. Bármennyire is próbálják ma sokan elviccelni a kaució kérdését és a felek viszonyát ehhez az óvadékhoz, nagyon sokmindent elárul akár a bérlőről, akár a bérbeadóról. Az a bérbeadó, aki már ideje korán engedi a bérlőt a kaucióra hivatkozva nemfizetni, az nagyon hamar bajba kerülhet. Ahogy az a bérlő is gondolkozzon el a bérbeadón, akinek azt mondja a bérbeadója, hogy nem gond mi lesz, a kauciójából, majd mindent szépen levon. Mind a két mentalitás az egészségtelen bizalmatlanság szinonimája, az üzleti együttműködés lassú mérge. Bizalom nélkül ugyanis egyáltalán nem lehet és nem is ajánlatos bérbe adni vagy bérbe venni. A kaució kérdése pedig nagyon komoly fokmérője lehet a bizalomnak vagy éppen fordítva, a bizalmatlanságnak.

A legtöbb gond a bérleti viszonyban mindig az elszámolás körül alakul ki, ezért fontos az első pillanattól kezdve komolyan kezelni minden



olyan jelet, ami arra irányul, hogy vagy a bérbeadó vagy pedig maga a bérlő a kauciót teljesen tisztességtelen célra kívánja felhasználni. Ha teljesen hivatalos az együttműködés a nemfizető bérlő a szerződési időn belül elveszíti a kaucióját, azon felül követelhetjük a bérleti díjat és rezsi díjakat. Ezt persze az érintett bérlő nagyon komoly támadásnak fogja érezni, igazi felhívás a „nemfizetés keringőjére”. Ha már elveszítette, akkor úgy tekint rá, hogy azt ő akkor is lelakja, ha a bérbeadónak ez nem tetszik. A hivatalos együttműködés lehetőséget biztosít a jogorvoslatra, pl. a [Fizetési meghagyásra](#). Egyáltalán nem egy bonyolult dolog, érdemes vele élni, mert ha nem foglalkozik vele a másik fél, akkor könnyen végrehajthatóvá válik. Ha peresítik, akkor pedig a jóhiszemű fél teljesen nyugodtan aludhat, mert minden gond nélkül fogják megerősíteni az igazát. A bérlő lehet cég vagy magánszemély, nagyon könnyű megalapozni vele a későbbi követelésünk érvényesítését. Ehhez persze szükséges az, hogy minden gondot és bajt időben vegyünk



észre és kezeljük. Soha ne várja meg egy bérbeadó sem, hogy a bérlő felélje a kaucióját vagy arra hivatkozva ne fizessen. Olyan ez mint bármilyen más szenvedélybetegség. A bérlő rákap az ízére és onnantól kezdve semmit sem tehetünk. De ne feledkezzünk el a csaló bérbeadóról sem, aki nem akarja visszaadni a lejárt bérleti jogviszony végén a jóhiszemű bérlőnek a kauciót. A bérlő ugyan úgy élhet a fizetési meghagyással a bérbeadóval szemben. Nem kell hagynia magát, hogy átverjék. Igenis álljon ki az igazáért!

A biztonság ezért win-win lehetőség minden fél számára. Az adózó bérbeadó és az adózást elváró bérlő, aki nem akarja „okosban”, számla nélkül bérelni az ingatlant, mert azzal „mindneki jobban jár”, már egy partnerszűrési lehetőség, amivel ma még nagyon kevesen élnek, legyen az bérlő vagy akár bérbeadó.

### **Nem kell csalni!**

Magánszemélyként adózhatunk adószám és számlatömb nélkül is. De ha a bérlő számlát szeretne vagy mi a bevételeinket számlatömbben szeretnénk nyilvántartani, akkor megéri a legközelebbi NAV irodában az adóazonosító jelünkkel egy bérbeadáshoz szükséges adószámot igényelni. Egyszerű és nagyon gyorsan megy. Ez nem jelent semmilyen



kötelezettséget, ettől még minden önbevallás alapú. Csak azért kell, hogy az adószámot igazoló nyomtatvánnyal egy számlatömböt tudjunk vásárolni. Ebben pedig szépen mindent tudunk hivatalosan, a számviteli szabályoknak megfelelően mindent rögzíteni. Számlát tudunk adni a bérlőnek, fizetési határidővel. Ha nem fizet a számlára tudunk hivatkozni, akár a

fizetési meghagyás során. Szóval nem kell céget alapítani, vagy egyéni vállalkozónak lenni, vagy valami nagyon bürokratikus procedúrán résztvenni. Még könyvelő sem kell hozzá, mert teljesen egyszerűen kell nyilvántartani a bevételeinket (minden, amit a bérlő nekünk fizet, beleértve a rezsi díjakat is) és a kiadásainkat is (bármit, amit költünk a lakásra, kérjünk hivatalos számlát róla), amiket a kapott szolgáltatói számlák szerint tudunk tárolni. Magyarul mint egy nagyon egyszerű mini vállalkozás, aminek a számlatömbje tartalmaz minden bevételt és a begyűjtött számlák és kimutatások a kiadásait. Ez adja majd az adóalapot és ez alapján kell megállapítani az adókötelezettséget. Az adózás, a számlázás pedig jó alapot jelentenek a pontos elszámolásra, a fizetési kötelezettség nyomatékosítására, az esetleges követelések behajtására. A tudatos és felelősségteljes bérbeadás ma elemi érdeke mind a bérlőknek mind pedig a bérbeadóknak.

Egyszerűen nem éri meg csalni és kockáztatni, miközben az adózás biztonsága mindenki számára nyugalmat, kiszámíthatóságot és persze megfelelő bizalmon alapuló együttműködést jelenthet.