

LAKÓINGATLAN BÉRBEADÁSÁBÓL SZÁRMAZÓ JÖVEDELEM ADÓZÁSA

ÁLLÁSFOGLALÁS

Ha Ön bérbeadó, tulajdonosként az adófizetés előnyei mellett, az adóoptimalizálás a bérleti díjból származó nettó jövedelem alapját jelenti. A személyi jövedelemadó bár egykulcsos (**15%, 2016. január 1-től**), a kiszámítása nem egyenlő az éves bérleti díjra vetített arányával, ahogy az 1 millió forintot meghaladó éves jövedelem esetén még 14% egészségügyi hozzájárulás is (EHO) további adóterhet jelenthet. Az adók alapja, a jövedelem, ugyanis a bevételek és elszámolható tételek különbsége, de az EHO esetében további tudnivalókra is felhívjuk a figyelmet. Ezért egyáltalán nem részletkérdés, hogy milyen nyilvántartást vezet ezekről, milyen tudatosan őrzi meg az ehhez szükséges bizonylatokat, és milyen számításokat végez, amikor értékeli a nettó jövedelmét. Bérbeadóként egyáltalán nem jelent adóelkerülést, adócsalást a hatályos jogszabályok figyelembevételével, amire sokszor maga az [adóhatóság hívja fel a figyelmet](#). A dezinformáltság, az adózási környezet hiányos ismerete viszont félelmet kelthet a laikus adóalanyban, akinek a tájékoztatása most elsődleges célunk. Az adófizetési morál javítása egy olyan gazdaságélénkítő és piac megtisztító hatású profit driver, amivel egy tudatos bérbeadónak érdemes számolnia. Ma már nem csak a bérleti díjak mértéke, a lakások minősége, hanem a triviálisnak tűnő adózás is versenylőnyt jelent a bérlők körében. A mobilitást elősegítő lakhatási támogatás (bérlők ösztönzése) vagy másik településen saját lakását bérbeadó, majd máshol bérlő tulajdonosi kedvezmény (tulajdonos ösztönzés) olyan piaci jelenségek, aminek szinergiáit az adózás biztonsága eredményezheti. A valódi biztonság, a hosszú távú kiszámíthatóság a jóhiszemű bérlők számára legalább olyan fontos kérdések, mint a jóhiszemű bérbeadóknak. Az adózás előnyei nem csak kézzel foghatóak, de sokszor kockázatcsökkentőek is, ami egy befektetésnek tekintett lakóingatlannál, a jövedelmezőségi kilátások és befolyásoló folyamatainak a vitalizálása is egyben. Rejtett energiák szabadulhatnak fel, ami a megfizetett adókötelezettség mértékével szemben stabil jövedelem-növekedést és költségcsökkentést jelenthet hosszú távon.

FIGYELEM! A rövidtávra bérbeadott lakások (fizetővendéglátó tevékenységet folytató magánszemély) egyéb szálláshelynek minősülnek, így az adózásuk is eltérő. Ez a leírás rájuk nem vonatkozik, de a megadott törvények szabályozzák az ilyen szolgáltatást végző magánszemélyek adójogi feltételeit is.

JOGSZABÁLYOK

A lakóingatlanok bérbeadását a következő online is díjmentesen elérhető törvények szabályozzák elsősorban:

1. 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról [SZJA törvény](#)
2. 1998. évi LXVI. törvény az egészségügyi hozzájárulásról [EHO törvény](#)
3. 1997. évi LXXX. törvény a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről [Tbj. törvény](#)
4. 2003. évi XCII. törvény az adózás rendjéről [Art. törvény](#)

ALAPELVEK

A bérbeadás összevont adóalap szerint adózó önálló tevékenység a SZJA tv. 16. § (1) bekezdése szerint. Ennek megfelelően történik a bevételek és költségek nyilvántartása, értékcsökkenés elszámolása és az adókedvezmények érvényesítése:

BEVÉTEL = Összes bérleti díj + Összes rezszi, amit a bérlő a lakás használatával együtt fizet

A bérbeadó a kiadó lakásából származó összes bevétele a SZJA tv. 16. § (3) szerint, amit a bérlő fizet meg, így a bérleti díj (lakbér) mellett, az összes közmű, társasházi díj (közös költség + a közös költség mellett számolt esetleges fűtési/meleg víz/energia díj átalány) és internet/kábeltv/telefon díjak az SZJA tv. 17. (2) bekezdés alapján.

KÖLTSÉG = Összes rezszi + Összes bérbeadáshoz közvetlenül kapcsolódó költség, függetlenül a bérlőtől

SZJA tv. 3. számú melléklet szerint a rezszi díjak egyben bevételek (ha a bérlő fizeti meg) és költségek is, ha a lakás üresen áll. Így az akkor felmerülő minden rezszi díj is elszámolható. A közvetlenül a bérbeadást szolgáló költségek pedig a lakásbiztosítás, a bérlőközvetítés (ha segítséget vesz igénybe a bérbeadó) vagy bérlőkeresés díja (pl. online hirdetés költsége), ha ingatlankezelőt vesz igénybe, akkor a kezelő díjai, könyvelői díj, a lakással kapcsolatos kisebb javítási és karbantartási költségek, beleértve a műszaki berendezések javításának/ellenőrzésnek/beszerzéseinek a díjait, a kulcsmásolást, tisztasági festést, takarítást (takarítószer is). A lényeg, hogy csak olyan költség számolható el a tételes költségelszámolási elv szerint, amiről hivatalos bizonylat van (általában számla). A társasházi díjak a közös képviselőlet kimutatásai alapján levonhatóak, mert a társasház nem ad számlát.

TÉTELES KÖLTSÉGELSZÁMOLÁS

Ez az elv biztosítja a méltányosabb és igazságosabb adófizetést, az összes, tevékenységgel kapcsolatos költség elszámolását, és más adóalapot csökkentő tételek alkalmazását. A tételes költségelszámolás alapján amortizációt (értékcsökkenési leírást) számolhatunk, ami jelentős tétel, ahogy az EHO kötelezettségünk megállapításakor is különleges számításokat tesznek lehetővé a SZJA és EHO törvények.

AMORTIZÁCIÓ = Értékcsökkenési leírás

A SZJA tv. 13 § (3) ab és a 11. számú melléklet szerint értékcsökkenés (ÉCS) számolható el a bérbeadott időszakra mind a lakás adásvételi szerződés szerinti vételárára, mind a felújítás költségére is. Átalakítás, felújítás, helyreállítással kapcsolatosan két lehetőség áll fenn. A felújítási költségeket az adóévben keletkezett bevétellel szemben el lehet számolni, vagy dönthet úgy is az adózó, hogy az ingatlan értékét növeli ezzel, így egy magasabb értékcsökkenési leírást eredményezve. A törvény alapján a hosszú élettartamú szerkezetek értékcsökkenés leírásának a kulcsa 2% (lakás és felújítás).

Számla ellenében lehetséges elszámolni a tárgyi eszközök beszerzést vagy a lakás felújítást. Az ingatlan bérbeadás tevékenység megkezdése előtt a tevékenység megkezdéséhez szükséges egyéb kiadásokat a tevékenység megkezdésének évében költségként el lehet számolni.

A vásárolt berendezésekről (bútorok, kis és nagy háztartási gépek) amennyiben van számla, így el lehet számolni a bevétellel szemben. Vagy amennyiben ezek beszerzési költségét nem számolja el egy összegben úgy ezeken az eszközökön évi 14,5%-os értékcsökkenést lehet elszámolni, aminek az alapja a berendezések beszerzési ára.

Ha a bérbeadás csak az ingatlan alapterületének vagy az adott adóévnek egy részére valósul meg az értékcsökkenési leírást, illetve a felújítási költségeket időarányosan (naponta 365-öd részben) és alapterület-négyzetméterrel arányosan lehet elszámolni.

ADÓKEDVEZMÉNY = Családi kedvezmény + Első házások kedvezménye nyilatkozat szerint

NAV állásfoglalás szerint az összevont adóalapot csökkentő tételek a bérbeadásnál is érvényesíthetők az SZJA tv. 29. § alapján. A családi adókedvezmény (ha más országban nem vesz igénybe hasonló kedvezményt) az SZJA tv. 29/A. és 29/B. §, az első házások kedvezménye (csak belföldi adózó esetében) a 29/C. § értelmében. A családi kedvezmény 2015-ös adóévre vonatkozó változásai.

JÖVEDELEM = BEVÉTEL – (KÖLTSÉG + ÉCS)

A jövedelem az adófizetési kötelezettség alapja, ami mindig adott év (adóév) január 1-től adott év december 31-ig tartó időszakra értendő, az egyenlet minden egyes ismeretlenére egyszerre a SZJA tv. 11. § szerint. Így értelemszerűen más évben felmerült tételeket nem számolhatunk el, ahogy a jövedelem sem lehet negatív szám, maximum nulla, amikor az adott évben a bevételek összege kevesebb, mint minden más levonandó tétel.

JÖVEDELEM > 1 millió forint, akkor 14% egészségügyi hozzájárulás (EHO) is fizetendő az EHO tv. 3. § (2) e) szerint

1. EHO alapja = Jövedelem

- Ilyenkor a havi bruttó bérleti díj 14%-a a havi fizetendő EHOELŐLEG
- A túlfizetést az adóbevallásban kell jelezni $Túlfizetés = EHOELŐLEG - TÉNYLEGES EHO KÖTELEZTTSÉG$

TÚLFIZETÉS az adóelőlegek miatt (visszajáró különbözet)

A túlfizetés egy természetes velejárója az adófizetési folyamatnak, mert a havi adóelőleg nem állapítható meg olyan pontosan (a nem ismert költségek miatt általában). Törekedni is kell a túlfizetésre, mert az SZJA tv. 48. § (4) a és b pontjai szerint szigorú büntetés járhat érte, ha alultervezjük a kötelezettséget. A túlfizetés visszaigényelhető, amit az adóhatóság adóbevallás szerint vissza is utal. Ezért a valós adóteher számításánál az adóelőlegek csak alapelvek, az adószámítás részei, nem egyenlők a végleges adófizetési kötelezettséggel.



IRÁNYELVEK

Az alapelvek megismerése és megértése csak rövid és tömör áttekintést ad a bérbeadást érintő adózási környezetről. Az adózási irányelvek nélkülözhetetlenek az adózási szabályok jogszerű és biztos értelmezéséhez. Mindezeket külön érdemes kezelni és csoportosítani, mert más-más egyedi szabályozás vonatkozhat Önre, ha a bérlője pl. vállalkozás vagy amikor magánszemély. De ugyanolyan fontos körülmény az is, hogy Ön itthon élő és dolgozó tulajdonosa az ingatlanoknak, vagy más országba költözött. Az is lényeges különbség lehet, hogy ilyen esetben a két ország között van-e bármilyen adóegyezmény pl. a kettős adóztatás elkerüléséről. Hasonlóan érdekes a több ingatlantulajdonosból eredő adózási kötelezettségek témakör, vagy a több ingatlantulajdonnal rendelkező tulajdonosok adózása a bérbeadott ingatlanuk után. A törvényalkotó szinte minden helyzetre egyértelmű megoldást kínál, így külön ösztönzi az adózási irányelvek alaposabb megismerését és szélesebb körű alkalmazását.

FORINTBAN TÖRTÉNŐ NYILVÁNTARTÁS

A jövedelmet forintban kell meghatározni a SZJA 5. § alapján, a bevételek a bevételszerzés időpontjában, költségnél a teljesítés időpontjában aktuális Nemzeti Bank (MNB) hivatalos devizaárfolyama szerint kell számolni a SZJA 6. § összhangban. A nyilvántartási kötelezettség Art. tv. 47. § és 47/A. § a folyamatos és áttekinthető elszámolás mellett, az iratok őrzését is jelentik 5 évig.

ADÓSZÁM IGÉNYLÉSE

Az Art. tv. 16. § szerint, az adószám igénylése az adóköteles jövedelem alapja, de 20. § (1) és 22. § (16) bekezdések szerint a bérbeadás esetén ez nem kötelező. Az adószám igénylését nem magához az adózó tevékenységhez, hanem a bérlőhöz köti. Ha bérlő nem igényel a tulajdonostól bizonylatot a bérleti díjról (számla), akkor az ingatlan tulajdonosa a bérleti szerződés alapján nyilvántarthatja az igazolt bérleti díj bevételeit, a rezi díjak elszámolásának jogosságát. Sok bérlő sincs tisztában azzal, hogy egy tulajdonos nem csak akkor fizet adót bérbeadás során, ha számlát kap. Az önadózás és önbevallás alapelvei szerint ezt megteheti a bérleti szerződés szerint is, az adóévet követő adóbevallásban is.

SZÁMLAADÁSI kötelezettség

Viszont ha a bérlő számlát igényel a tulajdonostól, akkor az adószám igénylése kötelező. A bérlőnek lakhatási támogatáshoz szüksége van számlára, vagy mert olyan bérlő, aki más városban saját lakását adja bérbe és szüksége van a kedvezményes adózás miatt SZJA 17. § (5) alapján. De ugyan úgy számlaadási kötelezettsége van a tulajdonosnak, ha bérlője vállalkozás (gazdasági szervezet), ami csak számla alapján tud bérleti díjat fizetni, vagy a bérleti díj fizetője vállalkozás (pl. ingatlankezelés esetében az ingatlankezelő fizet a tulajdonosnak).

Ilyenkor a tulajdonosnak adószámot kell igényelnie (egyszerű folyamat), ami a szigorú számadású bizonylat számviteli alapelvei (tartalmi és alaki követelmények) miatt szükséges az adózás rendjéről szóló tv. 44. § szerint. Számlatömb és számlázó program alkalmazása (legegyszerűbb megoldás) is lehetséges adószám birtokában, amivel az összes bevétel nyilvántartását elősegíti. Az adószám igénylésének nincsenek plusz adóvonzatai vagy hátrányai. Kiváltásától nem szabad félni, egy egyszerű technikai művelet, ami leginkább az adózó érdeke, mert így a bevételek nyilvántartása átláthatóbb lehet a SZJA tv. 10. § igényének megfelelően, ahogy több bérlői és kifizetői (ingatlankezelő) igénynek is meg tud felelni egyszerre. Az adófizetési kötelezettség/bevallás tehát nem attól függ, hogy az adózó rendelkezik-e adószámmal vagy

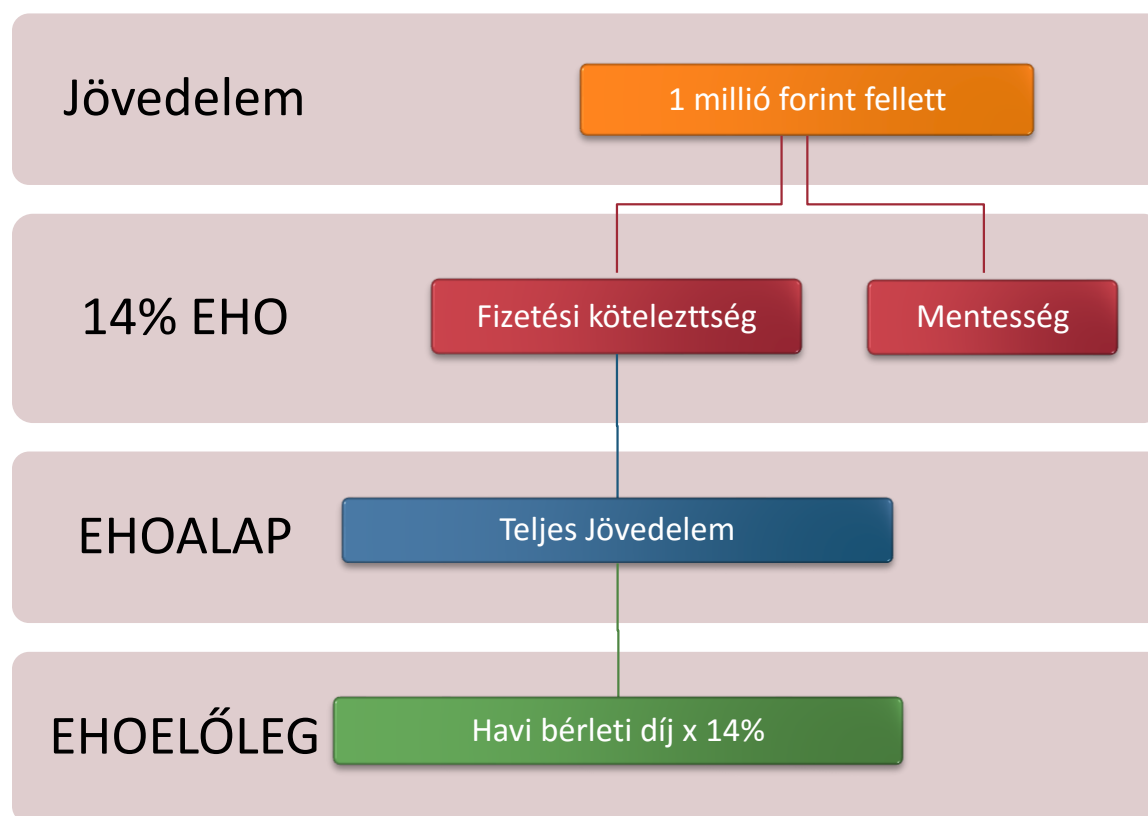
TAM = Tárgyi Adómentes számlázás (adómentes tevékenység)

Az SZJA tv. 4. számú mellékletének 3. bekezdése szerint a bérbeadó magánszemély az áfa-rendszerben személyes (alanyi) mentességben, illetve tárgyi alapon adómentességben részesül, ezt a számláin jeleznie kell a bérlő felé.

EHO vagyis az egészségügyi hozzájárulás mentesség feltételei (kettős adóztatás elkerülése)

Az EHO alapelv ismert, hogy az 1 millió forint jövedelmet (=Bevétel – Költség – ÉCS) meghaladó adóévben, az adózót 14% EHO fizetési kötelezettség terheli EHO tv. 3/B § szerint az EHOALAP számítási alapelv figyelembevételével (tehát a teljes jövedelemre), ha az átlépi az 1 millió forintot). [NAV állásfoglalás](#) értelmében (a II. 3.1 pontban, 17. oldal) a társadalombiztosítás független attól, hogy az adózó a jövedelme után hol fizet személyi jövedelemadót.

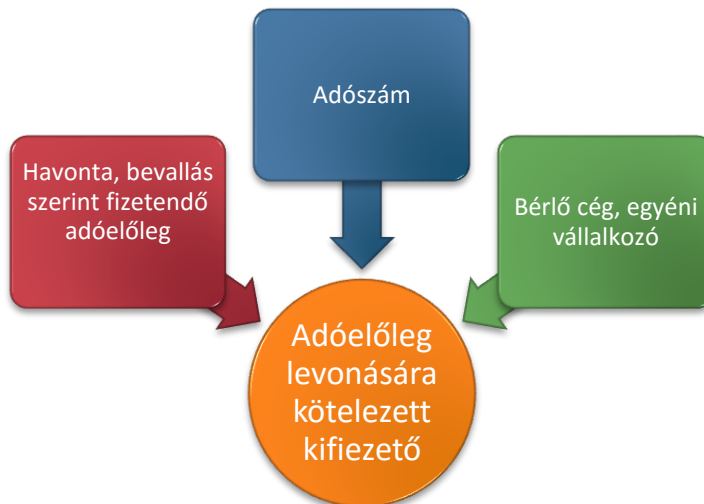
Az irányelv az, hogy az EHO fizetési kötelezettség azt a belföldi illetékességű adózót érinti, aki Magyarországon biztosított, vagy aki olyan országban él és dolgozik, amellyel Magyarországnak nincs adóegyezménye, A közösségi rendelet hatálya alá tartozó, másik tagállamban biztosított személy jövedelme után nem kell egészségügyi hozzájárulást fizetni. EHO tv. 5. § (3), illetve TBj tv. 13. § szerint mentességet élvez a más országban biztosított, ha adóegyezménye van erről a két országnak. [Adóügyi tájékoztató Magyarország 2015. január 1-jétől alkalmazható adóegyezményeiről](#). A más államban fennálló biztosítást évente igazolni kell a NAV állásfoglalás II. 4. pont szerint (20. oldal), az [EU A1](#), EFTA-tagállam (Izland, Liechtenstein, Norvégia és Svájc és Norvégia) E101 nyomtatvánnyal, amiről az [OEP](#) oldalán még részletesebben lehet olvasni. Az illetékes ország hasonló intézményétől van szükség egy ilyen igazolásra, hogy a Magyarországon bérbeadott ingatlan után EHO mentességet kaphasson az ingatlan tulajdonosa.



ADÓELŐLEG számítása és fizetése (SZJA és ha szükséges EHO is)

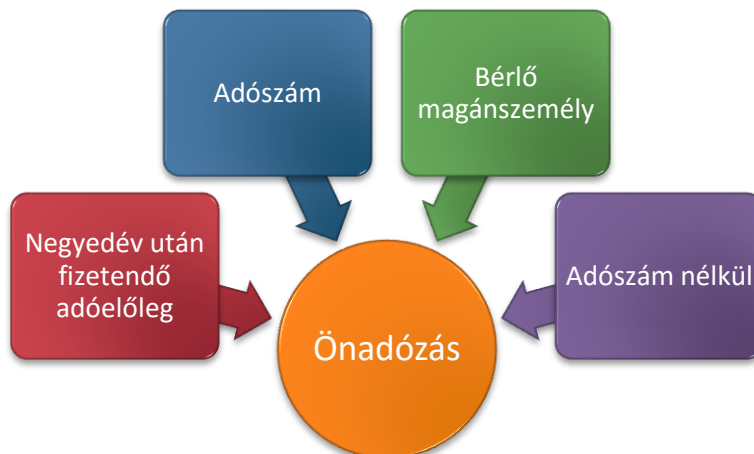
SZJA tv. 1. § (6) Az adót - egyes kivételekkel - naptári évenként, az összes jövedelem alapján kell megállapítani és megfizetni, azonban az adóbevételek folyamatossága érdekében adóelőleget kell fizetni, a törvény 3. § (8) bekezdésében részletesen elmagyarázott adóteleleztségi fogalmával együtt értelmezve. Az SZJA törvényben külön részt találunk erre a 46-49. § alatt.

1. Adóelőleg-levonására kötelezett kifizető

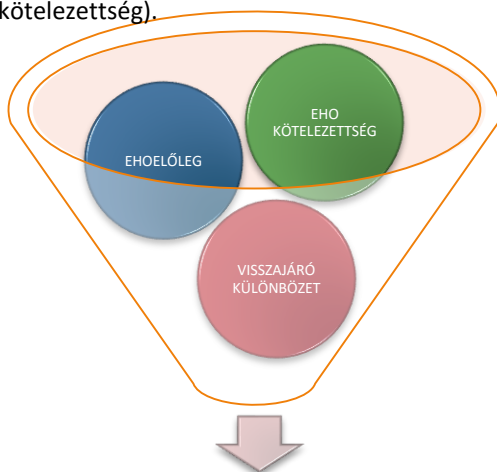


[NAV állásfoglalás](#) szerint, ha a bérleti díjat fizető gazdasági társaság, egyéni vállalkozó (lehet a bérlő és a lehet maga az ingatlankezelő is), akkor az adóelőleget a kifizető számolja ki, vonja le, vallja be, és fizeti meg havonta, a (bérleti díj) kifizetést követő hónap 12. napjáig (bérszámfejtésszerű adólevonás, havi rendszeres adóbevallás és adóbefizetés történik). SZJA tv. 15. § (3) szerint, ha a kifizető az adót, adóelőleget levonta, az adóhatóság a továbbiakban azt csak a kifizetőtől követelheti. A kifizető az adóévet követő év január 31-ig a befizetett adóelőlegről és annak bevételi alapjáról hivatalos nyilatkozatot (igazolást) ad az ingatlan tulajdonosának Art. tv. 46. § (1) jogszabálynak megfelelően.

2. A magánszemély, az ingatlan tulajdonosa az adóelőleg megfizetője

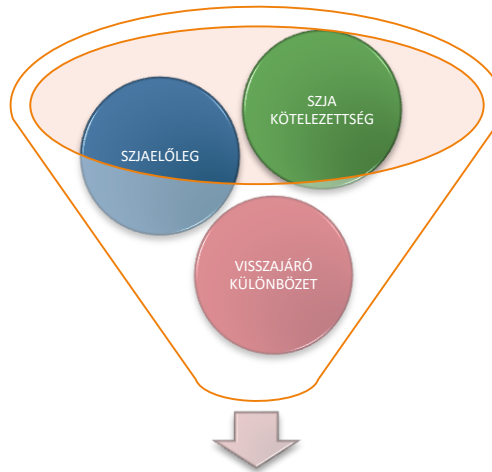


Ha a bérleti díjat fizető nem adóelőleg-levonására kötelezett, az ingatlan tulajdonosa az Art. tv. 26. § alapján önadózóként maga számolja (nyilvántartja) havonta és fizeti be a negyed évet követő hónap 12-ig az adóelőleget az SZJA tv. 46. § (9) és (10) bekezdésekben szabályozva. Az EHOELŐLEG megfizetése az SZJAEELŐLEG megfizetésével azonos az EHO tv. 11. § (2) és (8) szabályozással összhangban (egyszerre kell őket fizetni, de két külön bankszámlára). Az EHOELŐLEG számítása az EHO alapelv szerint kerül megállapításra. Az EHO mentességről a külföldön élő és dolgozónak (biztosított) a SZJA tv. 1/A, szerint nyilatkoznia kell erről (korlátozott adókötelezettség).



EHO bankszámlaszám: 10032000 06056212

Közlemény: Adózó adóazonosító jele és vagy adószáma



SZJA bankszámlaszám: 10032000 06056353

Közlemény: Adózó adóazonosító jele és vagy adószáma

1. [A NAV adóztatási tevékenységével összefüggő számlaszámok és adónemeik](#)
2. [A NAV adóztatási tevékenységével összefüggésben, kizárólag a nemzetközi pénzforgalomban alkalmazandó IBAN számlaszámok](#)

Az SZJAEELŐLEG számítása általában a havi bruttó bérleti díj 15%-a (100e Ft havi bérleti díj esetén 15e Ft/hó). A SZJA tv. 46. § (2) szerint ez maximum 50%-kal csökkenthető [adóelőleg nyilatkozat](#) beadásával. További [nyilatkozatok](#) is rendelkezésre állnak az adózónak. Az adóelőleg és túlfizetés alapelvek szerint, ezzel külön nem érdemes élni, mert csak megbonyolítja és feleslegesen kockázatosá teszi az adóelőleg számítását. A túlfizetés visszafizetése a SZJA tv. 15. § (2) bekezdése alapján garantált, amit az adóhatóság az adóévet követő, a május 20-i hibátlan adóbevallást beadása után, júniusban teljesít, ha ezt az adózó a bevallásban kérte (az adóbevallást követő egy hónapon belül általában). Ha nem kéri, akkor adófolyószámlán marad, mint egyfajta adóelőleg, tehát el nem veszik.

NYOMTATVÁNY KITÖLTŐ PROGRAM (ÁNYK) alkalmazása

1. [A NAV oldaláról letölthető](#) és könnyen telepíthető program. Ha a keretprogram telepítve van, akkor [a NAV oldalán kiválaszthatóak a nyomtatványok](#).
2. Az adóbevallás: [1553-as nyomtatvány](#) (Bevallás a 2015. évre a személyi jövedelemadó, a járulék, a különadó, az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás, az egészségügyi hozzájárulás kötelezettségről, mindezek helyesbítéséről, önellenőrzéséről) -> 1553 nyomtatványkitöltő program (nyomtatvány) telepítése.

Az ingatlan bérbeadás adózásához alapelveinek és irányelveinek ismerete lehetőséget nyújt Önnek, hogy a lakóingatlanának kiadása során a nyilvántartási kötelezettsége mellett, az adóelőleg kiszámítása, megfizetése, a túlfizetés visszaigénylése is szabályosan történjen. Az adóbevallás elkészítése külön feladat, ehhez egy példával szemléltetjük az önbevallás folyamatát, így Ön hibamentesen készítheti el saját adóbevallását, vagy ellenőrizheti azt.

ADÓBEVALLÁS ELŐKÉSZÍTÉSE – A PÉLDA MÉG A 2015-BEN ÉRVÉNYES 16%-OS SZJA-VAL VAN SZÁMOLVA !

Egyre többet hallani, hogy 2017-től az adóhatóság készíti el mindenki adóbevallását. Ez elsőnek úgy hangzik, mint ha nem lenne mit magyarázni ezen. A laikusnak ez azt jelenti, hogy akkor neki ezzel már nem is kell foglalkoznia, de még (meg)értenie sem. Miközben a félreértés azon alapulhat, hogy az adóhatóság ezen terve pont a szorosabb együttműködést és a tudatosabb adózást jelenti, amikor az adózó tisztában van az adójogszabályokkal és alkalmazni is tudja azokat. A bevallás adatszolgáltatáson alapul és döntéseken, hogy mikor, milyen lehetőséget választunk. De választani csak akkor tudunk, ha tisztában vagyunk a lehetőségeinkkel. Az önadózás fogalmát az adóhatóság tervei és céljai egyáltalán nem befolyásolják. Pedig első hangzásra ezt a félreérthető üzenetet hordozzák, miközben az önadózás lényege, a hatékonyság – aki nem ismeri az adójogszabályokat, az általában többet adózik, mint amennyit kellene – ezáltal nyer csak igazán értelmet. Hogy erre minél jobban felkészülhessen és ne érje váratlanul a sok szabály ismeretének elvárása kezdjük először a nyilvántartásnál és az adatok rendszerezésénél.

| ÉV | Bérelti díj | Közös költség | Gáz | Víz | Villany | Egyéb | BEVÉTEL | KÖLTSÉG | Közös költség | Gáz | Víz | Villany | Egyéb | ÉCS | JÖVEDELEM |
|------|--|---------------|--|-----------|--|-----------|--|------------|---|------------|-----------------------------|------------|--|------------|------------|
| 2014 | 1 012 581 Ft | 78 474 Ft | 89 000 Ft | 40 000 Ft | 86 000 Ft | 80 000 Ft | 1 386 055 Ft | 765 261 Ft | 114 480 Ft | 127 000 Ft | 46 000 Ft | 101 000 Ft | 105 000 Ft | 271 781 Ft | 620 794 Ft |
| 2015 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2016 | 2014. január 1. és december 31. között 2 bérlő volt a lakásban. | | Bérlő 1: csak januárban és februárban fizetett közös költséget márciusban és áprilisban nem! | | Egyéb díj még az internet és kábeltv díj pl. | | A közös költség egész évre el van számolva! | | Az ingatlan.com-on 110e Ft/hó bérelti díj alatt a lakások hirdetése képekkel díjmentes. Ezt Kovács Flóra kihasználta és maga találhatott új bérlőt. | | Adásvételi ár: 16 millió Ft | | ÉCS 2% = 320 000 Ft/év | | |
| 2017 | Bérlő 1: 2014. január 1. és április 30. között, ami idő alatt csak 2 hónap bérelti díjat fizetett a kaucióját/óvadékot elvesztve távozott. | | Bérlő 2: beköltözés 2014. június 25-én | | Közös költség 9 540 Ft/hó | | Viszont a lakásban festeni kellett, a kazánt ellenőrizték, pár apróságot cserélni kellett és ebben van benne a Bérlő egy miatt ki nem fizetett kábeltv/internet díj és a szolgáltatás szüneteltetési díja is következő bérlőig = 85 000 Ft | | Takarítani kellett 6 000 Ft és zártsere volt 14 000 Ft-ért. | | 876,71 Ft/nap | | 1 év - 55 nap = 271 781 Ft mert a lakás a 2 bérlő között 55 napot üresen állt! | | |
| 2018 | Bérlő 1: 2014. január 1. és április 30. között, ami idő alatt csak 2 hónap bérelti díjat fizetett a kaucióját/óvadékot elvesztve távozott. | | Közös költség 9 540 Ft/hó | | 6 hónap + 7 nap | | | | | | | | | | |
| 2019 | Bérlő 2: 2014. június 25-águsztus 24. (egész hónap), agusztus 25-31 között 7 nap. | | | | | | | | | | | | | | |
| 2020 | Bérlő 2: 2014. június 25-águsztus 24. (egész hónap), agusztus 25-31 között 7 nap. | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bérelti díj: 100.000 Ft/hó | | | | | | | | | | | | | | |

Nyilvántartás

Összesített adatok

Fő mutatók beállításai

Adóbevallás

NYILVÁNTARTÁS

A példa adózója Kovács Flóra (személyes adatok a táblázat I-J oszlopok 3-17 soraiban), aki egyedül rendelkezik egy budapesti ingatlannal, amit 16 millió forintért vásárolt. 2014-es adóévvél foglalkozunk, a többit lezártnak tekintjük, azzal az egy plusz feltétellel, hogy a lakásban 2013-ban már bérlő volt, így 2014. január 1-től bérlő (Bérlő 1) van a lakásban, aki havi 90 000 Ft-ot fizetett. Hogy még valóságosabb legyen a helyzet, feltételezzük, hogy a bérlővel problémák akadtak, így márciusban és áprilisban már nem fizetett semmit (tartozást hagy maga után), eltűnik. A lakást így május 1-től üresnek tekintjük. Ez olvasható a táblázat megjegyzéseiben, mert így a kauciója bérleti díjként értendő és elszámolandó. Ahogy a ki nem fizetett költségei pedig elszámolható/levonható költségnek (az összes rezszi díj és még a ki nem fizetett kábeltv/internet számlák is). A törvény egyébként sem foglalkozik azzal, hogy egy költséget a bérlő fizet vagy sem, ha arról van bizonylatunk. Ami a lakásnál felmerül költség és van róla számla/kimutatás, az mind költség. A bevételi oldalon viszont, amit a bérlő a bérbeadó felé fizet, az mindig bevétel, beleértve a rezsit is. Ideális esetben, ha pl. az adóévben ugyan az a bérlő lakja/nem áll üresen a lakás egy napot sem, akkor minden rezszi díj általában egyben bevétel is, így a jövedelemre nincs hatással. Ha áll üresen a lakás, akkor viszont jövedelmet/adóalapot csökkentő hatású.

Miután a bérlő eltűnt, a lakást Kovács Flóra felkészítette a következő bérlőre (Bérlő 2). A lakás állapota zavarta, így festett benne, átnézett mindent műszakilag (erre is költött), beszerzett néhány dolgot, takarítási költsége is volt és természetesen zárat cserélt. Mindezt az O oszlop 20. sorában rögzítette. A lakást meg is hirdette, kiháználta az ingatlan.com ingyenes hirdetési lehetőségét és megbízható bérlőt (Bérlő 2) is talált, aki június 25-vel beköltözött. A lakást már 100 000 Ft/hó bérleti díjért adta ki, és a lakásban a bérlő 2014. december 31-ig biztosan maradt. Ezt a bérleti díj C oszlop 20. sora mutatja a megjegyzéssel együtt.

Az adózás alapelveit betartva, mindenről számlája és kimutatása van Kovács Flórának, amit egy dossziében őriz, és bármikor be tudja mutatni, ha szükséges. Van számlatömbje, amiben a bevételeit tartja nyilván. A számlatömbben az összes bevétel ki van számlázva TAM (tárgyi adómentes megjelöléssel). A rezszi bevételek után nem fizet adóelőleget, ezért azokra a számlákra ezt külön fel is írja, „Adóelőleg levonást nem tartalmaz”. A bérleti díjak (Bérlő 1 és Bérlő 2) és a Bérlő 1 felhasznált kauciója is ki vannak számlázva, havi rendszerességgel (függetlenül attól, hogy a bérlők kérték vagy nem kérték erről a számlát), amely számlákon rajta van, hogy „16% adóelőleg levonva és megfizetve”. A táblázatot folyamatosan frissíti az adózási irányelvek alapján. Az SZJAELŐLEGET bérleti díjak szerint (a felhasznált kauciót is beleértve) kiszámolta és befizette. Külön megjegyzés, hogy a Bérlő 2 kauciója nem bérleti díj, azt nem kell bevallani, az nem adóköteles bevétel. Igazából nem is bevétel, ezért nem szerepel a táblázatban. A kaució (óvadék) csak akkor adóköteles bevétel, ha az valamiért teljesen felhasználásra kerül:

Megfizetett adóelőlegek:

1. Bérlő 1- nél, 90 000 Ft/hó, ezért a 16%-os adóelőleget levont a januári, februári bérleti díjakból és a 210 000 Ft kaucióból (óvadék) is
2. Bérlő 2 – nél 100 000 Ft/hó bérleti díj 16%-a az adóelőleg, amit levont és befizetett
3. SZJA bankszámlaszámra utalt: 10032000 06056353 - 2014. április 12-ig (1. előleg), július 12-ig (2. előleg), október 12-ig (3. előleg)
4. Közlemény az átutalásnál: 8300000000, 79000000-1-41

Az utolsó (4.) adóelőleget, ami 2014. december 31-ig beszedett bérleti díjon alapult, azt 2015. január 12-ig megfizette. Ennek megfelelően a következő táblázatban kimutatott pénzügyi mutatókat kapjuk, amik már az adóbevallás kitöltéséhez adnak azonnali iránymutatást.

ADÓBEVALLÁSHOZ SZÜKSÉGES MUTATÓK

MINDEN MUTATÓ

| MUTATÓ | Adóév (2014) | |
|------------------------------|-------------------|--|
| BEVÉTEL | 1 386 055 Ft | Az adóbevallás 7. sor b oszlopába kell berírni. A nyilvántartás I oszlop 20. sorának adata. |
| KÖLTSÉG | 765 261 Ft | Az adóbevallás 7. sor c oszlopába kell beírni. A nyilvántartás J oszlop 20. sorának adata. |
| JÖVEDELEM | 620 794 Ft | Bevétel és költség különbsége. Az ÁNYK keretprogram kitölti a bevallásban. A nyilvántartás Q oszlop 20. sorának adata. |
| ADÓKEDVEZMÉNY | - Ft | SZJA = JÖVEDELEM X 16% Az ÁNYK keretprogram kitölti a bevallásban. Ez a tényleges SZJA kötelezettség a bevételek és költségek után. |
| SZJA | 99 327 Ft | BEFIZETETT SZJAELOLEG = BÉRETI DÍJ X 16%. A bérleti díj a nyilvántartás C oszlop 20. sorának adata. A példa szerint megfizette az adóelőleget Kovács Flóra, ezért neki kell beírni a 1453 Nyomtatvány 64. sor b oszlopba. |
| BEFIZETETT SZJAELOLEG | 162 013 Ft | |
| VISSZAIGÉNYELHETŐ SZJA | 62 686 Ft | FONTOS: Ha nem fizette volna meg, hanem a bevallással együtt fizetné meg a teljes előleget vagy csak a már kiszámolt SZJA-t (ilyenkor nem lenne visszaigényelhető SZJA), akkor Kovács Flórának ugyan ezt a sort töltené ki. Ha kifizető lenne a bérlője (ingatlankezelő pl.), akkor más sorban kellene ezt jelölni (55. sor b és 59. sor b) |
| EHO | - Ft | |
| BEFIZETETT EHOELÖLEG | - Ft | |
| VISSZAIGÉNYELHETŐ EHO | - Ft | VISSZAIGÉNYELHETŐ SZJA = BEFIZETETT SZJA ELOLEG - SZJA Az ÁNYK keretprogram kiszámolja. Fontos, a Főlapon bejelölni a nyilvántartás I oszlop 11. sorának megfelelően és megadni I oszlop 12. sorában lévő bankszámlaszámot. |
| ADÓZOTT JÖVEDELEM+ÉCS | 793 248 Ft | ADÓZOTT JÖVEDELEM + ECS = JÖVEDELEM - SZJA + ECS, ami nyilvántartás P oszlop 20. sorában van. Csak adóalap csökkentő, nem valódi költség. |
| NETTÓ ÉVES HOZAM | 5,0% | NETTÓ ÉVES HOZAM = (ADÓZOTT JÖVEDELEM + ECS) / A LAKÁS VETELÁRÁVAL |
| SZJA/BÉRETI DÍJ | 9,8% | Az SZJA kötelezettség osztva az összes bérleti díjjal - Ez mutatja %-ban, hogy a bérleti díj után valójában mennyi SZJA-t kellett fizetni. |

← ▶ Nyilvántartás Összesített adatok Fő mutatók beállításai **Adóbevallás**

A számítások további részét képezték, hogy Kovács Flóra nem vesz igénybe adókedvezményt (családi és első ház). A Jövedelem (adóalap) nem haladja meg az 1 millió forintot az adóévben, így EHO kötelezettsége nincs:

- Kovács Flóránál 55 napot állt üresen a lakása 2014-ben
- Elveszített egy bérlőt, de szerencsére a kaució (óvadék) részben finanszírozta veszteséget (nem minden veszteség elszámolható költség)
- Bérleti díjat is tudott emelni 90 000 Ft-ról 100 000 Ft-ra
- Felkészítette a következő bérlőre a lakást, tehát költött is a lakásra, ráfordítása is volt 2014-ben
- A bérlőkeresést költséghatékonyan oldotta meg, nem vett igénybe segítséget, de az erre fordított időt, és az akár nem elszámolható költségeket (telefon, utazás) nem lehet figyelembe venni
- Az értékcsökkenési leírás (ÉCS) nagy segítség az adókötelezettség optimalizálásban, mert nem jár pénzmozgással, de az adóalapot csökkenti
- Ezért 5% nettó hozamot ért el a 16 milliós vételárhoz viszonyítva
- Alig 10% SZJA kötelezettsége volt a bérleti díjhoz képest 2014-ben, ami a pontos nyilvántartásnak, a tételes költségelszámolásnak, és persze az ÉCS-nek köszönhető

GYAKORI KÉRDÉSEK

1. Egynél több tulajdonos esetén

Ha a lakásnak több tulajdonosa van és a tulajdonosok közül más nem ad bérbe, akkor a többi tulajdonosnak nincs dolga a lakással és a bérbeadásával, csak Kovács Flórának. Több tulajdonos esetén, ha nincs bérbeadó, akkor szabadon választható, hogy melyikük fog adózni a bérbeadás után.

Ha viszont több tulajdonos közül van bérbeadó személy is, akkor a bérbeadó személyenként minden megosztható. Ha Kovács Flóra tulajdonosára másik lakást is bérbead, akkor ennek a lakásnak a bevételei, költségei és jövedelme is megosztható, ahogy az adókötelezettség is, az adóelőleggel együtt.

2. Egynél több lakást ad bérbe az adózó

Ebből következne, hogy ha a bérbeadó több lakást ad egyszerre bérbe, akkor bár a nyilvántartását vezetheti lakásonként, az adóbevalláshoz szükséges, bevétel, költség, jövedelem, fizetett adóelőleg és tényleges adókötelezettség már együtt optimalizálható lehetne, pl. ha az adóévben az egyik lakásnál több az elszámolható költség, mint a bevétel. Ez akkor is előfordulhat, hogy ha az egyik lakás nincs kiadva, de a másik igen. Tehát az egyik üresen álló lakás költségei együtt elszámolható lehetne. Ez az alól az ÉCS kivétel, mert az csak bérbeadott időszakra számolható, üresen álló lakásnál nem.

Több lakásos tulajdonosoknál egyelőre mégis lakásonként és nem együttesen kell nézni a szükséges mutatókat, az adóköteles jövedelmet megállapítani!

3. Adószám és számlatömb kapcsolata

Attól függetlenül, hogy több lakást ad bérbe a tulajdonos, adószáma csak egy van, ahogy számlatömbje is. Több lakás esetén is ugyan abból a számlatömbből számláz havonta. Rá lehet írni, hogy éppen melyik lakásra vonatkozik a számla, de az összevont adóalap alapelve szerint az adóhatóságot nem a jövedelemforrások száma, hanem a jövedelem mértéke érdekli csak és kizárólag. Egy adószám és adóazonosító jelhez így bármennyi kiadó lakás rendelhető, még akkor is, ha egy vagy több ingatlannál csak társtulajdonos az adózó.

4. Kifizetetlen számla

Ha a bérlő nem fizeti ki a számlát, akkor azt vagy sztorozni kell a számviteli alelveknek megfelelően, vagy kiegyenlítettnek tekintjük a kaucióból (óvadék). Ilyenkor azt már külön nem számlázzuk ki, hanem a kiegyenlített számlák teljesítésére használjuk. Ha több a kaució (óvadék), mint az ilyen számla, akkor viszont a különbözetet már ki kell számláznunk, mint bevétel.

ADÓBEVALLÁS – A 1453 NYOMTATVÁNY KITÖLTÉSE ÁNYK KERETPROGRAMMAL - A 1553 NYOMTATVÁNY HAMAROSAN!

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------|-------|---|---|---|--------|----|----|----|----|----|-------|-------|----|
| Előlap | Főlap | A | B | C | EGYSZA | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06-01 | 06-02 | 07 |
|--------|-------|---|---|---|--------|----|----|----|----|----|-------|-------|----|

Tisztelt Adózó!

Köszönjük, hogy bevallása kitöltéséhez az Általános Nyomtatványkitöltő programot használja!

Amennyiben Ön magánszemélyként, egyéni vállalkozóként, és/vagy őstermelőként rendelkezik adószámmal, akkor azt feltétlenül tüntesse itt fel!

Adószám --

Amennyiben Ön őstermelőként az alábbi okiratok valamelyikével rendelkezik, annak számát feltétlenül írja be!

Őstermelői igazolvány száma

Családi gazdaság nyilvántartási száma /-

MVH ügyfél-azonosító szám (regisztrációs okirat száma)

A nyomtatványkitöltő programban az Előlapon két részt kell kitölteni:

1. Adószám, ha van, mert ha nincs, akkor üresen maradhat.

Kérjük, válasszon az alábbi kitöltési módok közül annak érdekében, hogy a nyomtatványkitöltő program a megfelelő lapokat ajánlja fel Önnek a bevallása kitöltéséhez.

1. A teljes adattartalmú 1453 számú bevallás kitöltését választom!*
(A 1453-as bevallás valamennyi lapja megnyitható és írható!)
2. Magánszemélyként (evás, katás egyéni vállalkozóként a személyi jövedelemadóról) nyújtom be!
(A 1453-170-es lapig terjedő mellékletek tölthetők ki!)
3. Magánszemélyként a csökkentett adattartalmú 1453 számú bevallás kitöltését választom!
(A 1453 Főlap, A-B-C oldalak, 01, 02, 03, 04, 09, 170 mellékletek nyithatóak meg!)
4. Bevallásomat egyéni vállalkozóként (nem evás, nem katás) nyújtom be!
(A 1453-12-es lapok kivételével minden lap írható.)
5. Bevallásomat mezőgazdasági őstermelőként nyújtom be!
(A 1453-12-es mellékletek is kitölthetők.)

2. A csökkentett adattartalmú bevallás részt kell választani, ha nincs más akadálya.

* Ezt a pontot kell bejelölnie az evás, vagy katás egyéni vállalkozónak, ha az evás, vagy katás időszak előtt érvényesített kedvezmények visszafizetési kötelezettsége miatt a következő sorokkal érintett: 13-03 lap 26. sora, vagy 13-04 lap 74., illetve 76. sora, vagy 13-05 lap 107., illetve 108. sora.

BEVALLÁS

a 2014. évre a személyi jövedelemadó, a járulék, a különadó, az egyszerűsített közhitehivselési hozzájárulás, az egészségügyi hozzájárulás kötelezettségéről, mindezek helyesbítéséről, önellenőrzéséről
Benyújtandó az állami adóhatósághoz

1453

Postára adás dátuma: 2016.05.20
Beérkezés dátuma: 2016.05.20

Adózo adóazonosító jele: 830000000000

Adózó neve: KOVÁCS FLÓRA

Születési helye: GYŐR

Levelezési cím: BUDAPEST 1000

Utca: RÉT

Magyar telefonszám: +36 1 170 0000

OTP BANK

BUDAPEST P.H.

A nyilvántartásban szereplő személyes adatokkal kell kitölteni a Főlapot:

1. Adóazonosító jel
2. Adózó neve
3. Adózó neme
4. Adózó leánykori neve
5. Születési hely és idő
6. Anyja leánykori neve
7. Postázási cím
8. Nem szükséges megadni e-mail címet és telefonszámot
9. FONTOS: ITT KELL BEJELÖLNI AZ ADÓVISSZAIGÉNYLÉST
10. Bankszámlaszám és bank neve, ahová a visszaigénylő adót fizeti a NAV
11. Adóbevallás kitöltésének helye, ideje és ALÁÍRÁS

1453-A Adózó neve **KOVÁCS FLÓRA**

adóazonosító jele **8300000000** adószáma **79300000-1-A1** M/VH egyéni-azonosító szám (regisztrációs okirat száma)

Östemelelő igazolvány száma **00000000** családi gazdaság nyilvántartási száma **00/000000-0**

I. AZ ÖSSZEVONT ADÓALAPBA TARTOZÓ JÖVEDELMEK

| | a | Bevétel b | Költség c | Jövedelem d |
|--|---|-----------|-----------|----------------|
| 1. Munkaviszonyból származó bérjövdelem az érdekképviseleti tagdíj nélkül | | | | |
| 2. Munkaviszonnyal kapcsolatos költségértécs | | | | |
| 3. Kőlszolgálatért kapott jövedelem | | | | |
| 4. Más bérjövdelem | | | | |
| 5. Más nem önálló tevékenységből származó jövedelmek | | | | |
| 6. Nem önálló tevékenységgel kapcsolatos költségértécs | | | | |
| 7. Önálló tevékenységből származó jövedelem 10% költséghányad alkalmazását választom <input type="checkbox"/> 1 386 055 765 261 620 794 | | | | |
| 8. Ingó vagyontárgyak, ill. ingatlan gazdasági tevékenység keretében történő értékesítéséből származó jövedelem | | | | |
| 9. Egyéni vállalkozói kivét (a 1453-13-03-as lap 45. sor összege) | | | | |
| 10. Az egyéni vállalkozó által adózás szerint megállapított jövedelm (a 1453-13-06-os lap 116. sor összege) | | | | |
| 11. Mezőgazdasági őstemelelésből származó jövedelem (a 1453-12-02-es lap 42. sor összege) | | | | |
| 12. A mezőgazdasági őstemelelő által adózás szerint megállapított jövedelm (a 1453-12-03-as lap 54. sor összege) | | | | |
| 13. Egyéb jogcímen kapott jövedelem | | | | |
| 14. Egyéb jogcímen kapott jövedelem, amely után Ön kötelezet a 27%-os eho megfizetésére | | | | |
| 15. A ketős adóztatást kizáró egyezmény alapján külföldön adózott, de a külföldön megfizetett adó beszámításával beföldön is adóköteles jövedelem | | | | |
| 16. A ketős adóztatást kizáró egyezmény hiányában külföldön is adózott jövedelem | | | | |
| 17. Az összevont adóalapba tartozó jövedelmek összege | | | | 620 794 |

Családi kedvezmény levezetése

| | a | b |
|---|----------|----------------|
| 19. Az eltartottak után járó családi kedvezmény törvény szerinti összege (keretösszeg) | 0 | |
| 20. Más jogosult személyek által az adóelőleg megállapításánál jogszerően érvényesített családi járulékkedvezmény együttes összege | | |
| 21. Az Ön által az adóelőleg megállapításánál jogszerően érvényesített családi járulékkedvezmény összege | | |
| 22. A bevallásban a választással, életállással együtt még igénybe vehető családi kedvezmény összege (a 19. sorból ki kell vonni a 20. és a 21. sorok "b" oszlopait) | | |
| 23. A 22. sorból - a megosztás, közös érvényesítés figyelembe vételével - az Ön által érvényesíteni kívánt családi kedvezmény összege | | |
| 24. Az összevont adóalapot csökkentő családi kedvezmény összege (a 23. sorban feltüntetett összeg, de legfeljebb a 17. sor összege) | | 0 |
| 25. A 23. sorból fennmaradó családi kedvezmény összege (ha a 23. sor nagyobb a 24. sorból, akkor a 23. sor és a 24. sor különözet, minden más esetben nulla vagy üres) | | 0 |
| 26. Az összevont adóalap családi kedvezménnyel csökkentett összege (a 17. sor és a 24. sor különözet, de legfeljebb nulla) | | 620 794 |
| 27. Az adóelőleg megállapított, a családi járulékkedvezmény szempontjából figyelembe vehető egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékok összege (gazdálások, nyilvántartások alapján) | | |
| 28. A 27. sorból a levont, illetve a megfizetett járulékok összege (gazdálások, nyilvántartások alapján) | | |
| 29. A családi járulékkedvezmény címén visszaigényelhető összeg (a 25. sorban feltüntetett összeg 16%-a, de legfeljebb a 28. sor összege) | | |
| 30. A jogosultságnál igénybe vett családi járulékkedvezmény miatt befizetendő összeg (az év közben igénybe vett összes és a jogszerően érvényesített családi járulékkedvezmény különözet) | | |

A 1453-A lap fejlécét a program automatikusan tölti ki, a már megadott adatokból.

1. 7. sor c oszlop a Bevétel és a b oszlop a Költség, a Jövedelem c oszlopát a program tölti ki. **FONTOS, hogy itt NEM választjuk a 10% költséghányad alkalmazását, mert azzal lemondanánk a tételes költségelszámolás előnyeiről.**

2. A 17. sor c oszlopát a program tölti ki.

3. A 17. sor a oszlopot (nulla), a program tölti ki, ha nincs kedvezmény.

4. A 26. sor b oszlopát a program tölti ki.

| | | | |
|---|--|--|--|
| 1453-B | | Adózó neve KOVÁCS FLÓRA | |
| adóazonosító jele 830000000000 | | adószáma 79300000-1-41 | |
| östermelői igazolvány száma □□□□□□□□ | | családi gazdaság nyilvántartási száma □□/□□□□□□-□ | |
| | | MVH ügyfél-azonosító szám (regisztrációs okirat száma) □□□□□□□□□□ | |
| Az adóalap meghatározása | | | |
| 32. Az Összevont az Államadósság Ellen Alapba teljesített befizetéssel összefüggő adóalap-kezdőmenny összegze | | | |
| 33. A személyi jövedelemadó megállapításánál figyelembe veendő összevont adóalap (a 26. és a 32. sorok különbozete) | | 620 794 | |
| II. AZ ÖSSZEVONT ADÓALAPBA TARTOZÓ JÖVEDELMEK ADÓJÁNAK MEGHATÁROZÁSA | | | |
| 34. A számított adó (a 33. sor "c" oszlopában szereplő összeg 16%-a) | | 99 327 | |
| 35. A külföldön megfizetett adó beszámítása a 15. sorban szereplő jövedelem után | | | |
| 36. A külföldön megfizetett adó beszámítása a 16. sorban szereplő jövedelem után, legfeljebb az "a" oszlopban szereplő adó 90%-a, illetve a jövedelem adóalapjára 16%-kal megállapított adó összege | | | |
| 37. A számított adót csökkentő tételek összesen (A 35-36. sorok "b" oszlopába írt összegek együttesen) | | | |
| 38. Az összevont adóalap adója (A 34. sor összegéből a 37. sor összegének levonása után maradt adó) | | 99 327 | |
| III. AZ ÖSSZEVONT ADÓALAP ADÓJÁT CSÖKKENTŐ ADÓKEZVEZMÉNYEK RÉSZLETEZÉSE | | | |
| 39. Az adóbevallásban bevallott, 2014. évi összes jövedelem | | | |
| 40. A lakáscélú hitel törlesztésre befizetett összeg 40%-os áthúzódó kedvezménye, legfeljebb 120 000 Ft | | Ha a III. lapon kitöltötte a 101., 102. és a 103. sorokat, akkor a program az "b" rovat értéke alapján kiszámítja a kedvezmény összegét. | |
| 41. A lakáscélú hitel törlesztésre befizetett összeg 30%-os áthúzódó kedvezménye, legfeljebb 120 000 Ft | | | |
| 42. A lakáscélú hitel törlesztésre befizetett összeg áthúzódó kedvezményének együttes összege (40. és 41. sorok "b" oszlopai együtt), legfeljebb 120 000 Ft | | | |
| 43. A súlyos fogyatékoság miatt levonandó összeg, legfeljebb 60 900 Ft | | | |
| 44. Mezőgazdasági östermelői kedvezmény, legfeljebb 100 000 Ft | | | |
| 45. Tandíj, felnőttképzés díja címén igénybe vehető halasztott kedvezmény | | | |
| 46. Az összevont adóalap adóját csökkentő adókedvezmények összesen (42. + 43. + 44. + 45. sor) | | | |
| 47. Az összevont adóalapot terhelő, kedvezményekkel csökkentett adó (a 38. sor összegéből a 46. sor összegének levonása után megmaradt rész vagy nulla) | | 99 327 | |
| IV. EGYÉB ADATOK | | | |
| 48. Munkavállalói érdekképviseleti tagdíj, kamarai tagdíj | | | |
| 49. A 2014. évben felvett osztalékérték | | | |
| 50. A kettős adózást kizáró egyezmény szerint beföldön az adó alól mentesített jövedelem | | | |

A 1453-B lap fejlécét a program tölti ki.

1. A 38. sor c oszlopát a program tölti ki.

2. A 34. sor c oszlopát a program tölti ki.

3. A 38. sor c oszlopát a program tölti ki.

4. A 47. sor c oszlopát a program maga tölti ki.

| | | | |
|--|--|---|--|
| 1453-C | | Adózó neve KOVÁCS FLÓRA | |
| adóazonosító jele 830000000000 | | adószáma 79300000-1-41 | |
| östermelői igazolvány száma □□□□□□□□ | | családi gazdaság nyilvántartási száma □□/□□□□□□-□□ | |
| | | MVH ügyfél-azonosító szám (regisztrációs okirat száma) □□□□□□□□ | |

| A 2014. ÉVI ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG LEVEZETÉSE | | | |
|--|---|------------------|----------------|
| V. SZEMÉLYI JÖVEDELEMADÓ | | | |
| | a | b | c |
| 51. A 2014. évi jövedelem adója (47. sor "c" oszlop + 178. sor "e" oszlop + 188. sor "c" oszlop + 1453-13-05-ös lap 109. sor "c", illetve "d" oszlop) | | | 99 327 |
| 52. A visszaigényelhető adókedvezmény(ek) pótlólag megfizetendő összege A visszaigényelhető adókedvezmény(ek) jellege □□□□ | | | |
| 53. Az adóelőleg megállapításához tévesen adott nyilatkozat miatti költségkülönbözlet alapján fizetendő 39%-os adó Az adó alapjául szolgáló összeg □□□□□□□□ | | | |
| 54. A 2014. évi adófizetési kötelezettség összege (30. + 51. + 52. + 53. sor) | | | 99 327 |
| 55. A kifizetők által levont adóelőleg összege | | | |
| 56. A 2013. évben felvett osztalékelőlegből levont adó összege | | | |
| 57. A kifizetők által levont forrásadó összege | | | |
| 59. Összes levonás (55. + 56. + 57. sor) | | 0 | |
| 60. Az adózót terhelő adóelőleg, adó az I. negyedévre | | | |
| 61. Az adózót terhelő adóelőleg, adó a II. negyedévre | | | |
| 62. Az adózót terhelő adóelőleg, adó a III. negyedévre | | | |
| 63. Az adózót terhelő adóelőleg, adó a IV. negyedévre | | | |
| 64. Az adózó által befizetett adóelőleg, adó | | 162 013 | |
| 65. Adókiigyezelítés miatti figyelembe vehető összeg | | | |
| 66. Levont, befizetett adó, adóelőleg és a visszaigényelhető családi járulékkedvezmény együttes összege (29. + 59. + 64. + 65. sor) | | | 162 013 |
| 67. Az adózó terhére mutatózó különbözlet (az 54. és a 66. sorok különbözete) | | | 0 |
| 68. Az adóelőleg befizetési különbözlet alapján meghatározott 12%-os adó | | | |
| 69. Az adóbevallással egyidejűleg még fizetendő adó (57. + 68. sor) | | (Adómenykód 103) | 0 |
| 70. A visszaigényelhető adó, adóelőleg (a 66. és az 54. sorok különbözete) | | (Adómenykód 103) | 62 686 |

| | | |
|--|--|--|
| Nyilatkozat a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség részleteiben történő megfizetéséhez | | <input type="checkbox"/> hónap |
| (A) 71. Nyilatkozom, hogy a 150 000 Ft-ot meg nem haladó személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségemre az esedékességet számított, legfeljebb hat hónapon keresztül egyenlő részletekben történő pótlékmentes megfizetést vállalom. | | A választott időtartamot - 2, 3, 4, 5, illetve 6 hónap - kell ebbe a mezőbe beírnia. |

| VI. EGYSZERŰSÍTETT KÖZTEHERVISELÉSI HOZZÁJÁRULÁS FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG ELSZÁMOLÁSA | | | |
|--|------------------|--|-----|
| 80. Elkho további adófizetési kötelezettség (1453-06-01-es lap 264. sor) | (Adómenykód 194) | | 80. |
| 81. Visszaigényelhető 15%-os Elkho (1453-06-01-es lap 257. sor "c" + 08-02-es lap 276. sor "e" oszlop) | (Adómenykód 191) | | 81. |
| 82. Visszaigényelhető 11,1%-os Elkho (1453-06-01-es lap 257. sor "e" + 08-02-es lap 276. sor "g" oszlop) | (Adómenykód 193) | | 82. |
| 83. Visszaigényelhető 9,5%-os Elkho (1453-06-01-es lap 257. sor "g" + 08-02-es lap 276. sor "l" oszlop) | (Adómenykód 197) | | 83. |

| VIII. AZ EGÉSZSÉGÜGYI HOZZÁJÁRULÁSI KÖTELEZETTSÉG ELSZÁMOLÁSA | | | |
|---|------------------|--|-----|
| 85. Bevallással egyidejűleg fizetendő egészségügyi hozzájárulás (1453-09-es lap 298. sor) összege | (Adómenykód 152) | | 85. |
| 86. Visszaigényelhető egészségügyi hozzájárulás (1453-09-es lap 299. sor) összege | (Adómenykód 152) | | 86. |

| IX. KÜLÖNADÓ KÖTELEZETTSÉG ELSZÁMOLÁSA | | | |
|---|------------------|--|-----|
| 87. Befizetendő különadó (1453-07-es lap 249. sora) | (Adómenykód 305) | | 87. |
| 88. Visszaigényelhető különadó (1453-07-es lap 250. sora) | (Adómenykód 305) | | 88. |

A 1453-C lap fejlécét a program tölti ki.


1. Az 51. sor c oszlopát a program tölti ki
2. Az 54. sor c oszlopát a program tölti ki
3. Az 59. sor b oszlopát (nulla) a program tölti ki
4. A 64 sor b oszlopát MI töltjük ki. Ez a befizetett SZJAE LŐLEG rész akkor is, ha a bevallással együtt fizetjük meg és akkor is, ha előtte már megfizettük.
5. A 66. sor c oszlopát a program tölti ki
6. A 67 sor c oszlopát (nulla) a program tölti ki
7. A 69. sor c oszlopát (nulla) a program tölti ki
8. A 70 sor c oszlopát a program tölti ki. Ez a visszaigényelhető SZJA rész. Ha nem fizettünk be több előleget, akkor nulla lesz.

A program szinte mindent kitölt. Önnek csak a Bevétel (7b), Költség (7c) és a megfizetett adóelőleg részt (64b) kell kitölteni, ha nem vesz igénybe egyéb adókedvezményeket és nincs EHO kötelezettsége.

PDF

Ezek után PDF fájl formátumba úgy tudjuk menteni, ha nyomtatás funkciót választjuk. Akkor a program felajánlja, hogy PDF fájlba nyomtassuk/mentsük a bevallást. Ezt utána automatikusan meg is nyitja. A bevallás bármikor javítható a programmal. Természetesen nem a PDF változat. Ha változtattunk valamit, akkor újra el kell meneti PDF-ben is. A kitöltendő formátum és végleges változat eltérő.

ADÓBEVALLÁS VÉGELGES VÁLTOZATA A NYOTATVÁNYKITÖLTÉS UTÁN (NYOMTATHATÓ VERZIÓ)

| | | | |
|---|----------------------------|----------------------|-------------------|
|  | Nemzeti Adó- és Vámhivatal | | vonalkód helye |
| | Hivataltól ki | Postára adás dátuma: | Beérkezés dátuma: |
| Átvevő kódja, aláírása: | | | |
| Átvevő állami adóhatóság kódja: | | | |

1453 BEVALLÁS a 2014. évre a személyi jövedelemadó, a járulék, a különadó, az egyszerűsített köztisztviselési hozzájárulás, az egészségügyi hozzájárulás kötelezettségéről, mindezek helyesbítéséről, ellenőrzéséről

1453

| A Z O N O S Í T Á S (B) | |
|--|--|
| Adózó azonosító jele | 8300000000 |
| Adózó neve | KOVÁCS FLÓRA |
| Adózó neme: | 2 - Nő |
| Születési neve | KOVÁCS FLÓRA |
| Születési ideje | 1976.05.29. |
| Születési helye | GYŐR |
| Anyja születési családi és utóneve | SZÉP ILONA |
| Levelezési cím | BUDAPEST 1000, RÉT utca 9. 3. em. 12. ajtó |
| 1453E (E) 1453M (M) | M |
| (D) | |
| Jelölje, ha Ön a teljes visszaigényelhető összeget, összeget visszakéri! | X |
| Az Ön belöldi pénzforgalmi vagy fizetési számlaszáma | 11700000-00000000 |
| Számlavezető belöldi pénzforgalmi szolgáltató neve | OTP BANK |

1453-A

| adószáma | 79300000-1-41 | | |
|--|----------------|----------------|------------------|
| I. AZ ÖSSZEVONT ADÓALAPBA TARTOZÓ JÖVEDELMEK | Bevétel (b) | Költség (c) | Jövedelem (d) |
| 7. Önálló tevékenységből származó jövedelem [a] oszlop: 10% költséghányad alkalmazását választom] | 1386055 | 765261 | 620794 |
| 17. Az összevont adóalapba tartozó jövedelmek összege | | | 620794 |
| Családi kedvezmény levezetése | | | b |
| 24. Az összevont adóalapot csökkentő családi kedvezmény összege (a 23. sorban felüntetett összeg, de legfeljebb a 17. sor összege) | | | 0 |
| 25. A 23. sorból fennmaradó családi kedvezmény összege (ha a 23. sor nagyobb a 24. sornál, akkor a 23. sor és a 24. sor különbözete, minden más esetben nulla vagy üres) | | | 0 |
| 26. Az összevont adóalap családi kedvezménnyel csökkentett összege (a 17. sor és a 24. sor különbözete, de legalább nulla) | | | 620794 |

1453-B

| Az adóalap meghatározása | c |
|---|--------|
| 33. A személyi jövedelemadó megállapításánál figyelembe veendő összevont adóalap (a 26. és a 32. sorok különbözete) | 620794 |
| II. AZ ÖSSZEVONT ADÓALAPBA TARTOZÓ JÖVEDELMEK ADÓJÁNAK MEGHATÁROZÁSA | c |

Felkérésben tudatában kijelentem, hogy a bevallásban közölt adatok a valóságnak megfelelnek

és a szerepeltetett jövedelmeken kívül más bevallási kötelezettségem alól ebből jövedelemem nem vonul.

Helység: BUDAPEST Dátum: 2015.05.20 Aláírás: _____ Nyomtatvány: 1453

Kiadvány verzió: 2.65.0 Nyomtatvány verzió: 7.0 Hibás Ellenőrző kód: a34f25b659cbeaad72f662b47211019c0f078 1.lap - Nyomtatva: 2015.05.02 17:48:46

| Név: KOVÁCS FLÓRA Adóazonosító jel: 8300000000 Adószám: 79300000141 | |
|---|-------|
| 34. A számított adó (a 33. sor "c" oszlopában szereplő összeg 16%-a) | 99327 |
| 38. Az összevont adóalap adója (A 34. sor összegéből a 37. sor összegének levonása után maradt adó) | 99327 |
| III. AZ ÖSSZEVONT ADÓALAP ADÓJÁT CSÖNKENTŐ ADÓKEDVEZMÉNYEK RÉSZLETEZÉSE | c |
| 47. Az összevont adóalapot terhelő, kedvezményekkel csökkentett adó (a 38. sor összegéből a 46. sor összegének levonása után megmaradt rész vagy nulla) | 99327 |

1453-C

| A 2014. ÉVI ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG LEVEZETÉSE | b | c |
|---|--------|--------|
| V. SZEMÉLYI JÖVEDELEMADÓ | | |
| 51. A 2014. évi jövedelem adója (47. sor "c" oszlop + 178. sor "e" oszlop + 188. sor "c" oszlop + 1453-13-03-és lap 109. sor "c", illetve "d" oszlop) | | 99327 |
| 54. A 2014. évi adófizetési kötelezettség összege (30. + 51. + 52. + 53. sor) | | 99327 |
| 59. Összes levonás (55. + 56. + 57. sor) | | 0 |
| 64. Az adózó által befizetett adóelőleg, adó | 162013 | |
| 66. Levont, befizetett adó, adóelőleg és a visszaigényelhető családi járulékkedvezmény együttes összege (29. + 59. + 64. + 65. sor) | | 162013 |
| 67. Az adózó terhére mutatkozó különbözlet (az 54. és a 66. sorok különbözete) | | 0 |
| 69. Az adóbevallással egyidejűleg még fizetendő adó (67. + 68. sor) | | 0 |
| 70. A visszaigényelhető adó, adóelőleg (a 66. és az 54. sorok különbözete) | | 62686 |

Név: KOVÁCS FLÓRA Adóazonosító jel: 8300000000 Adószám: 79300000141

1453 NYOMTATVA A 2015. ÉVI 4. SZÁMÚ JÖVEDELEM- ÉS BEVALLÁS-KÖZLŐLAP, az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás, az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulás közzétételéről, részben helyettesítéséről, továbbá a közteherviselésről

Figyelem! Ha papíron adja be a nyomtatványát, akkor ezt a lapot mindenképpen küldje be vele együtt!

**ZÁRSZÓ**

Ezzel az adózás és adóbevallás bérbeadási szempontból történő ismertetés végére ért. Előfordulhatnak még további speciális kérdések, bizonytalan helyzetek, amikor tisztességes adózóként segítségre lehet szüksége.

Ez a részletes áttekintés és bemutató már jó alapot adhat ahhoz, hogy a legalapvetőbb kérdésekkel tisztában legyen. Az adózási alapelvek és irányelvek gyakorlatban történő használata, majd a bevallás előkészítése, és maga a bevallás elkészítése most már nem jelenthet bonyolult feladatot.

Az önálló tevékenység összevont adóalapban történő adózása minden bevallás része lehet. Akkor is, ha Önnek természetesen van munkajövedelme. Aki nem él itthon, és nincs itthon más jövedelme, csak a bérbeadott lakásból származó bérleti díj, akkor neki egy ilyen rövid és egyszerű bevallást kell beadnia. De ugyan ez a helyzet a nem magyar állampolgárokkal is, számukra is a bemutatott bevallás a teljes bevallást jelenti. De egy nyugdíjas ingatlanulajdonosnak sem kell más bevallást készítenie, ha munkaviszonya nincsen.

Az adózási környezet, az adó jogszabályok folyamatosan változnak. Ezek alapos ismerete, a gyakorlatban történő szabályos alkalmazása elengedhetetlen ma minden olyan jóhiszemű bérbeadónak, aki tisztességes adózó akar maradni, de törekszik az adókötelezettség ésszerűsítésére. Ahhoz, hogy a kecske is jóllakjon és a káposzta is megmaradjon, nem biztos, hogy elég ez az áttekintés. De mindenképpen hozzájárul ahhoz, hogy átláthatóan tudjon gondolkodni és érthetően tervezni az adóról. Adott esetben a lakásbefektetés jövedelmezősége (hozam) múlhat rajta, ha a pénzügyi folyamatok hatékonysága a cél.

Tisztelettel:

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a bevallásban közölt adatok a valóságnak megfelelnek és a szerepeltetett jövedelmeken kívül más bevallási kötelezettség alá eső jövedelmem nem volt.Helység: BUDAPEST Dátum: 2015.05.20 Alkítás: _____ Nyomtatvány: 1453Körös verzió: 2.65.0 Nyomtatvány verzió: 7.0 Hibás Ellenőrző kód: a34fe25b65f9cbafead72fb82b47211019c0f078 3.lap - Nyomtatva: 2015.05.02 17:48:46