



## BEFEKTETÉS ÉS JOG

# Tehermustra külföldön

Igen változatos terhekkel és jogi környezettel találkozik az a magyar állampolgár vagy cég, aki/amely térségünkben szeretne ingatlant vásárolni. Az uniós államokban könnyebb a dolga, de nem egységesen, a nem EU-tag országokban pedig igen szerteágazó a gyakorlat – derül ki a bnt nevű nemzetközi ügyvédi társulás összefoglalójából.



## KÖZJEGYZŐI DÍJ

**Közjegyzői díj sok térségi országban van, de általában nem lehet több, mint 1,5 százalék.**

**A**z EU-tagokban a belföldiekkel azonos feltételekkel vásárolható ingatlan, kivéve a mezőgazdasági területeket. Utóbbi ugyanakkor megszerezhetjük Bulgáriában, ha a jogi személyt bulgáriai székhellyel vették nyilvántartásba. Csehországban és Szlovákiában a föld és a rajta lévő építmény tulajdonjoga elválhat egymástól, Észtországban viszont szó sem lehet erről, akárcsak Lengyelországban. Földet Lettországon egyelőre ugyanúgy nem vehetünk, mint sok más térségi uniós országban, de ha bizonyítjuk, hogy megműveljük, és három egymást követő évben ott élünk, akkor miénk lehet. Az észteknél viszont bevásárolhatunk földből, igaz, legfeljebb 10 hektárt, és nem kell hozzá céget alapítani.

## Változatos terhek

Igen változatos terhek kísérik a tranzakciókat. Bulgáriában kivetik az ingatlanadó, ennek mértéke 0,1–2,5 százalék. Ha az ingatlan egyben a tulajdonos fő lakhelye is, akkor az adó felét elengedik. Észtországban nincs ilyen adófajta, viszont van földadó, ennek mértéke a föld értékének 0,1–2,5 százaléka. Csehországban egyszerűbb a helyzet, csak tranzakciós költség van: az eladót mint cseh állampolgárt terhelik 3 százalékkal, a vevő viszont kezesként felel ennek befizetéséért.

Lengyelországban a vételár 2 százalékát kell befizetni jövedelemadóként, kivéve, ha a tranzakció a forgalmi adó körébe esik, és ekként már megfizették utána az adót. A lettek évente remegve várják a január elsejét, ugyanis ekkor derül ki, hogy mekkora az ingatlanuk megállapított értéke. Egy-két lakásos családi ház vagy társasházak esetében 55 500 euró kataszteri értékig 0,1 százalék az ingatlanadó, az e fölötti rész után, de legfeljebb 104 000 euró kataszteri értékig 0,2 százalék. Litvániában csak a jogi személyek fizetnek ingatlanadó, 0,3–1 százalékot. Van viszont egy úgynevezett birtokadó, ez 1,5 százalékos, és minden tulajdonosnak fizetni kell a megállapított ingatlanérték után. Ráadásul az ingatlan-átruházásból származó jövedelem adóköteles, ennek mértéke 15 százalékos is lehet. Nem kell fizetni viszont ilyen terhet, ha már három éve a nevünkön van az ingatlan.

Szlovákiában nem ilyen egyszerű a helyzet, az egész adórendszer képlékeny. Az új tulajdonost évente terhelik ingatlanadóval, ennek mértéke nem ismert a bnt szerint. Lehetőség van ugyanakkor az úgynevezett lineáris leírásra, épületek esetén ez 20 évig lehet igényelni, mértéke az alapár 5 százaléka. Ukrajnában a speciális helyzet, hogy az ingatlan 100 négyzetméter feletti részét adóztatják, kemény 30 százalékkal. Földadó is van, az érték 1–5 százaléka, attól függően, hogy hol található, milyen a minősége, és milyen hasznosítás lehetséges.

## Egyéb fizetési kötelezettségek

Vannak még kisebb, másféle fizetési kötelezettségek is. Bulgáriában 0,1–3 százalékos vagyonszerzési illetéket, Lengyelországban, Romániában, valamint Észtországban és Lettországon regisztrációs díjat is kérnek. A lengyeleknél még belügyminisztériumi engedélyt is ki kell váltani, ez 350 euró. Köz-

## ANGOL JOG

**Az angol jog előírja, hogy a három évnél hosszabb időre kötött bérleti szerződéseket közjegyzői okiratba kell foglalni.**

## KÉT FÁZISRA OSZTVA

Az angol jog alapján is két fázisra oszthatók az ingatlanvásárlási ügyletek: a szerződés cseréjére (exchange of contract), amikor is a feleket jogilag kötő megállapodás megszületik, és a teljesítésre (completion), amikor a tulajdonjogot formálisan átruházzák a vevőre. Az adásvételi szerződést írásban kell megkötöni, míg a tulajdonjog-átruházással szembeni formai követelmény a közjegyzői okiratba foglalás. A szerződések cseréjét majdnem minden esetben megelőzi a „jogosultság vizsgálata” (investigation of title). Ebben a fázisban nagy szerep jut az eladó vagy a befektető ügyvédjének, aki megvizsgálja, van-e olyan körülmény, jog vagy teher, amely az ingatlan értékét vagy használatát korlátozná, áll-e rendelkezésre olyan információ az ingatlan kapcsolatban, amiről fontos, hogy a vevőnek tudomása legyen. Ez a jogrendszer is ismeri az ingatlan-nyilvántartás intézményét, és az ingatlan tulajdonosainak be kell jegyeztetniük a tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba.





jegyzői díj sok térségi országban van, de általában nem lehet több, mint 1,5 százalék. Ukrajnában az állami nyugdíjbiztosítót is támogatja a vevő, ugyanis az előírások szerint a vételár 1 százalékát ennek a számlájára kell befizetni.

Németországban azokat a határozott idejű bérleti szerződéseket, amelyek időtartama meghaladja az egy évet, írásba kell foglalni. Ennek elmulasztása nem jár a szerződés érvénytelenségével, de úgy kell tekinteni a szerződést, mintha határozott idejű lenne, amelyet legkorábban a bérlemény átadásától számított 1 év eltelte után lehet felmondani.

Az angol jog alapján nemcsak a tulajdonjogot kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, hanem például a hét évet meghaladó időtartamra kötött bérleti szerződésen alapuló bérleti jogot is. (Mint köztudomású, ezzel ellentétben a magyar jog alapján az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be bérleti jog.) Az angol bérleti szerződéseknek két fő típusa van: a hosszú időtartamúak (long lease), amelyeket 999, 125 vagy 99 évre kötnek, és általában alacsony a megállapított bérleti díj, illetve a rövidebb tartamúak (occupational leases), amelyek 25 év vagy ennél kevesebb időre szólnak.

Franciaországban a bérleti szerződéseknel minimum-időtartamokat állapítanak meg: a helyiségbérlés bérleti ideje legkevesebb 9 év, míg lakóingatlan magánszemély minimum három évre, társaság minimum hat évre bérelhet. A bérleti szerződéseket a francia jog alapján nem kötelező írásba foglalni, mégis a legtöbb esetben sor kerül erre, és a felek általában kéri az illetékes adóhatóságnál az ellenérték fejében

történő nyilvántartásba vételt is, ami alapján bizonyítani lehet a bérleti szerződés meglétét.

## Németország: elváló jogok

A magyar joghoz hasonlóan a német jogban is elválik egymástól az adásvételi szerződés megkötése és a tulajdonszerzés: a vevő a szerződés megkötésével még nem lesz tulajdonos, csak igénye keletkezik arra, hogy az eladó az ingatlan tulajdonjogát átruházza rá. A tulajdonszerzéshez a helyi bíróságok által vezetett ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés szükséges. Az ingatlan-adásvételi szerződés érvényességének feltétele a közjegyző általi hitelesítés. Ez a követelmény nemcsak a szerződésre, hanem annak mellékleteire és az esetleges kiegészítő megállapodásokra is kiterjed.

Az ingatlanszerzéssel kapcsolatban mindenképp meg kell említeni egy sajátos jogintézményt, az „Erbbaurechtet”, amit felülepítményi jogként fordíthatunk. A felülepítményi jog egy olyan átruházható, örökölhető és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog, mely alapján a jogosult egy adott ingatlan felszínén vagy az alatt épületet létesíthet. Ebben a konstrukcióban tehát elválik egymástól az épület tulajdonosának és a telek tulajdonosának személye. (Erre egyébként a magyar jog is lehetőséget kínál: az ingatlan tulajdonosa és az építkező írásban megállapodhatnak abban, hogy az ingatlanra és az épületre nézve osztott tulajdon keletkezzen, de ezt bejegyezni csak az épület használatbavételi engedélyének megszerzése után lehet.)

## Franciaország: csak óvatosan!

A tervezett ingatlanszerzést be kell jelenteni a Francia Kincstárnak. Ezen túlmenően bizonyos esetekben a Francia Kincstár előzetes engedélye szükséges az ingatlanszerzéshez. Mind a bejelentési kötelezettség, mind az engedélyezési kötelezettség alól azonban számos kivétel ismert. Az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződést közjegyző előtt kell megkötni. A francia jog szerint abban az esetben, ha a felek az adásvétel tárgyában és az árában már megállapodtak, akkor is kötve vannak a szerződéshez, ha arról formális dokumentumot nem írtak alá. Ennek megfelelően nagyon óvatosan kell megfogalmazni a szándéknyilatkozatokat és az ajánlatokat.

M.N.

### KAPCSOLÓDÓ CIKKEK

[www.ingatlanmenedzser.hu](http://www.ingatlanmenedzser.hu)



- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/tartoznak>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/alvallahalkozo>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/orokles>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/foglalo>